ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ОАО «ЗАВОД СТРОЙДЕТАЛЬ»

НОМЕР ОТЧЕТА:	10/07/15-01
ЗАКАЗЧИК:	ОАО «ЗАВОД СТРОЙДЕТАЛЬ»
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО «ЕВРОЭКСПЕРТ»
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	01.06.2016
ДАТА ОЦЕНКИ:	22.01.2016

евроэксперт
искусство управления стоимостью

187000, Ленинградская область,
Тосненский район, г. Тосно,
Московское шоссе, 15
Конкурсному управляющему
ОАО «Завод Стройдеталь»
Логинову О.А.
01.06.2016 года

Уважаемый Олег Анатольевич!

В соответствии с Договором № 10/07/15 от 12 мая 2015 г. (далее по тексту - Договор) и Дополнительным соглашением №1 от 11 января 2016 г. (далее по тексту - ДС №1) между Открытым акционерным обществом «Завод Стройдеталь» (далее по тексту - ОАО «Завод Стройдеталь», Заказчик) и Непубличным акционерным обществом «Евроэксперт» (далее по тексту - НАО «Евроэксперт», Исполнитель) нами выполнены расчеты рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества, принадлежащие ОАО «Завод Стройдеталь», (далее по тексту - Объект оценки) - по состоянию на 22.01.2016 г. для целей совершения сделок купли-продажи.

По итогам произведенных расчетов получен следующий результат рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 22.01.2016 г. без учета НДС, округленно:

137 724 000 (Сто тридцать семь миллионов семьсот двадцать четыре тысячи) рублей

Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в разделе 1.5 Отчета.

Обращаем ваше внимание, что итоговая величина стоимости Объекта оценки является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)).

При определении стоимости Объекта оценки специалисты НАО «Евроэксперт» использовали техническую и иную документацию, предоставленную Заказчиком, а также информацию различных баз данных и информационных агентств. НАО «Евроэксперт» не несет ответственности за достоверность информации, полученной от Заказчика и третьих лиц.

С уважением,
Шлапакова Анна
Директор по оценке

+7 (495) 983 09 59
info@euroexpert.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1 Общие сведения 7
1.1 Основные факты и выводы 9
1.2 Задание на оценку 10
1.3 Сведения о Заказчике 13
1.4 Сведения об Исполнителе, Оценщике и специалистах, привлекаемых к проведению оценки 13
1.5 Сертификат качества оценки. Применяемые стандарты 14
1.6 Сделанные допущения и ограничительные условия 15
2 Описание Объекта оценки 17
2.1 Описание недвижимого имущества в составе Объекта оценки 19
2.2 Описание движимого имущества в составе Объекта оценки 66
3 Анализ наиболее эффективного использования 109
3.1 Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества 111
3.2 Анализ наиболее эффективного использования движимого имущества 114
4 Анализ рынка 117
4.1 Макроэкономические тенденции 119
4.2 Анализ рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области 125
4.3 Анализ рынка земельных участков промышленного назначения Ленинградской области 145
4.4 Рынок оборудования для производства железобетонных конструкций 157
4.5 Рынок грузоподъемного оборудования (козловых и мостовых кранов) 161
4.6 Обзор рынка спецтехники 163
4.7 Обзор рынка грузовых автомобилей 168
4.8 Обзор рынка лома черных металлов 173
5 Обоснование стандартов и методология оценки 177
6 Оценка недвижимого имущества 183
6.1 Сравнительный подход 185
6.2 Доходный подход 213
6.3 Расчет затрат на снос объектов недвижимости 228
6.4 Выведение итоговой рыночной стоимости объектов недвижимого имущества 229
7 Оценка движимого имущества 233
7.1 Затратный подход 235
7.2 Сравнительный подход 259
7.3 Выведение итоговой величины рыночной стоимости движимого имущества 273
Приложение 1 Перечень данных, использованных при оценке 285
Приложение 2 Методология оценки 291
Приложение 3 Копии источников используемых в расчетах 299
Приложение 4 Расчет рыночной стоимости земельного участка 317
Приложение 5 Информация об Исполнителе и Оценщике 337
Приложение 6 Копии документов об Объекте оценки 345

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Оценка производится на основании заключенного между Заказчиком и Исполнителем Договора на оказание услуг по проведению оценки № 10/07/15 от 12.05.2015 г. и Дополнительного соглашения №1 от 11.01.2016 г.

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета являются объекты недвижимого и движимого имущества, принадлежащие ОАО «Завод Стройдеталь». Исходные данные по составу имущества, идентификационные сведения и данные бухгалтерского учета используются в рамках настоящего Отчета на основании Приложения №2 к Договору на оказание услуг по оценке № 10/07/15 от 12.05.2015 г. и Дополнительному соглашению №1 от 11.01.2016 г. Подробный перечень недвижимого имущества представлен в разделе 2.1 Отчета. Подробный перечень движимого имущества представлен в разделе 2.2 Отчета.

Оценка произведена по состоянию на 22.01.2016 г. В результате произведенных Оценщиком расчетов были получены следующие итоги:

Т. 1.1 Рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки

Вид недвижимого имущества	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Затраты на снос объектов недвижимости, руб. без НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Не применялся	118 780 283	114 211 828	117 409 747	6 500 086	111 367 000
Здание бани на 50 мест общей площадью 426 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 31	Не применялся	4 102 000	Не применялся	4 102 000	-	4 102 000
Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, руб. без НДС						115 469 000

Источник: расчеты Оценщика

Т. 1.2 Рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки

Показатель	Движимое имущество
Стоимость движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки по затратному подходу, руб. без НДС	11 434 681 (71 позиция)
Стоимость движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	11 039 939 (340 позиций)
Стоимость движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, руб. с НДС	22 255 421

Источник: Расчеты Оценщика

Т. 1.3 Рыночная стоимость Объекта оценки

Показатель	Рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки (округленно), руб. без НДС	Рыночная стоимость движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки (округленно), руб. без НДС
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. без НДС	115 469 000	22 255 000
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно), руб. без НДС		137 724 000

Источник: Расчеты Оценщика

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты недвижимого и движимого имущества, принадлежащие ОАО «Завод Стройдеталь». Перечень и характеристики имущества приведены в Приложении №2 к Договору на оказание услуг по оценке №10/07/15 от 12.05.2015 г. и Дополнительному соглашению №1 от 11.01.2016 г., а также в разделе 2 Отчета
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	Земельные участки, принадлежащие ОАО «Завод Стройдеталь» на праве собственности: • общая площадь 155 003 кв. м, кадастровый номер: 47:26:0601008:1287, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, адрес: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15 • общая площадь 1 678 кв. м, кадастровый номер: 47:26:0601008:0016, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации бани, адрес: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 31 Общее количество зданий, расположенных на земельном участке площадью 155 003 кв. м: 34 единицы, общей площадью 19 606,1 кв. м Общая площадь здания бани на 50 мест, расположенного на земельном участке площадью 1 678 кв. м, составляет 426 кв. м Общее количество сооружений: 37 единиц Общее количество движимого имущества в составе основных средств: 340 инвентарных позиций Общее количество движимого имущества в составе товарно-материальных ценностей: 68 инвентарных позиций Общее количество движимого имущества в составе счета 08.04: 2 инвентарных позиций Прочие характеристики Объекта оценки и его составных частей представлены в разделе 2 и Отчета
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности Копии правоподтверждающих документов приведены в Приложении 6 к Отчету
Правообладатель в отношении Объекта оценки	Открытое акционерное общество «Завод Стройдеталь» (ОАО «Завод Стройдеталь») Местонахождение: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15 ИНН: 4716001877 КПП: 471601001 ОГРН: 1024701893831 от 06.09.2002 г.
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Ипотека, аренда Более подробная информация об ограничениях (обременениях) оцениваемых прав приводятся в соответствующих разделах Отчета об оценке
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей совершения сделок купли-продажи. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость, определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте, без указания суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Согласно выписке из Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) №77/021/006/2015-693 от 20.04.2015 г. часть зданий и сооружений находится в ипотеке или в аренде. 2. По состоянию на дату оценки данные о долгосрочных договорах аренды на объекты недвижимости Заказчиком не предоставлены, имеются только сведения о краткосрочной аренде, поэтому рыночная стоимость определяется без учета ограничений (обременений) в виде аренды. 3. Согласно данным Заказчика в настоящее время Объект оценки находится в конкурсном производстве, поэтому рыночная стоимость определяется без учета ограничений (обременений) в виде ипотеки и аренды. 4. По состоянию на дату оценки земельный участок площадью 155 003 кв. м с кадастровым номером 47:26:0601008:1287 выделен из состава земельного участка площадью 188 535 кв. м с кадастровым номером 47:26:0601008:6, что подтверждается кадастровым паспортом №47/201/15-876476 от 21.12.2015 г. По состоянию на дату оценки данные о земельном участке вносятся в единый государственный реестр прав и оформляется свидетельство о государственной регистрации права собственности. На момент составления Отчета об оценке, получено свидетельство о государственной регистрации права собственности от 09.03.2016 г., запись регистрации №47-47/029-47/029/003/2016-2517/1. В связи с этим, оценка проводится в допущении, сто по состоянию на дату оценки земельный участок оформлен должным образом и принадлежит ОАО "Завод Стройдеталь" на праве собственности. 5. Оцениваемые сооружения (ограждения, инженерные коммуникации и пр.) были отнесены Оценщиком к основному имуществу, и их рыночная стоимость была косвенно определена в рамках сравнительного и доходного подхода, как неотъемлемая часть производственно-складского комплекса. 6. На часть объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, Заказчиком не были предоставлены правоподтверждающие документы. Данные объекты находятся на балансе у ОАО "Завод Стройдеталь". В рамках настоящего Отчета оценка производится в допущении, что все оцениваемые объекты, входящие в состав Объекта оценки, принадлежат на праве собственности ОАО "Завод Стройдеталь". 7. Часть имущества, входящего в состав Объекта оценки по данным бухгалтерского учета не стоят на балансе у ОАО "Завод Стройдеталь", данные о первоначальной и остаточной стоимостях отсутствуют. 8. Оценка движимого имущества проводилась для совершения сделок купли-продажи в состоянии «готово к продаже», т.е. без учета затрат на монтаж и пуско-наладку, но с учетом затрат на демонтаж в случае, если это необходимо. 9. Оценщик проводил частичный осмотр оцениваемого имущества - не менее 80% от инвентаризационной стоимости всего перечня объектов. Прочие допущения, принятые в Отчете, представлены в Разделе 1.6 Отчета
Дата оценки	22.01.2016 г.
Дата осмотра	22.01.2016 г.
Дата составления Отчета	01.06.2016 г.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по проведению оценки № 10/07/15 от 12.05.2015 г. и Дополнительное соглашение №1 от 11.01.2016 г.
Балансовая стоимость на 31.12.2015 г.	Здания и сооружения - 25 406 598,96 руб. Земельный участок площадью 155 003 кв. м - 4 728 715,27 руб. Земельный участок площадью 1 678 кв. м - 88 546,56 руб. Движимое имущество в составе основных средств - 52 468 999,97 руб.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Остаточная стоимость на 31.12.2015 г.	Здания и сооружения - 10 205 044,98 руб. Земельный участок площадью 155 003 кв. м - 4 728 715,27 руб. Земельный участок площадью 1 678 кв. м - 88 546,56 руб. Движимое имущество в составе основных средств - 5 393 790,43 руб.
Инвентаризационная стоимость (балансовая стоимость на дату проведения инвентаризации 30.04.2015 г.)	Движимое имущество в составе товарно-материальных ценностей - 6 460 321,17 руб. Движимое имущество в составе счета 08.04 - 8 694 206,66 руб.
Курс Доллара США на дату оценки	83,5913 руб./$
Курс Евро на дату оценки	91,1814 руб./€

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование	Открытое акционерное общество «Завод Стройдеталь» (ОАО «Завод Стройдеталь»)
Адрес почтовый	187000, Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15
Местонахождение	187000, Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15
ОГРН	1024701893831 от 06.09.2002 г.
ИНН	4716001877
КПП	471601001

1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКЕ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Исполнитель	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» Местонахождение: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д.10, стр.3 ОГРН 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Оценщик	**Суздалева Дарья Александровна** Руководитель проектов НАО «Евроэксперт». Включена в реестр саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (СРО РОО) (регистрационный номер 009116, дата регистрации 08.08.2014 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1). Страхование профессиональной ответственности в размере 30 млн. руб. на срок с 30.07.2015 г. по 31.12.2016 г., (Договор обязательного страхования ответственности № 433-049816/15 от 28.07.2015 г. в ОСАО «Ингосстрах»). Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО «Российский государственный торгово-экономический университет» серии КД № 02891 от 13.02.2012 г., по специальности «Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)», квалификация «Экономист-менеджер». Диплом НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» о профессиональной переподготовке № 772400403889 от 05.05.2014 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Сертификат РОО «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости» №0346 от 25.12.15 г. Местонахождение Оценщика совпадает с местонахождением НАО «Евроэксперт». Стаж работы в оценочной деятельности - с 2008 года. Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: общее руководство, определение рыночной стоимости недвижимого имущества, оформление соответствующих частей Отчета, проверка на соответствие стандартам, общий контроль качества Отчета.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Оценщик	**Федотов Александр Сергеевич** Руководитель отдела оценки машин и оборудования НАО «Евроэксперт». Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (СРО РОО) (регистрационный номер 007787, дата регистрации 13.01.2012 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1). Договор (Полис) ОСАО «ИНГОССТРАХ» обязательного страхования ответственности оценщика № 433-086055/15 от 24.12.2015 г. Страховая сумма: 300 тыс. руб. Срок действия: 01.01.2016-31.12.2016 г. Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО «Московский государственный технический университет имени Н.Э. Баумана» серии ВСГ № 2016217 от 21.06.2007 г. по специальности «Вакуумная и компрессорная техника физических установок». Диплом ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет технологий и управления им К.Г. Разумовского» о профессиональной переподготовке серии ПП № 653729 от 2008 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Сертифицированный специалист СРО РОО по оценке машин и оборудования Местонахождение Оценщика совпадает с местонахождением НАО «Евроэксперт». Стаж работы в оценочной деятельности - с 2008 года. Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: общее руководство, проверка расчетов рыночной стоимости движимого имущества, проверка соответствующих частей Отчета, проверка на соответствие стандартам.
Специалист, привлекаемый к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке	**Ганичева Лидия Александровна** Ведущий оценщик НАО «Евроэксперт». Включена в реестр саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков» (НП «СМАОс») (регистрационный номер 3129, дата регистрации 24.05.2010 г.; местонахождение организации: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А). Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО «Финансовая Академия при Правительстве РФ» серии ВСГ № 2835179 от 20.06.2008 г. по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности». Местонахождение Оценщика совпадает с местонахождением НАО «Евроэксперт». Стаж работы в оценочной деятельности - с 2006 года. Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: осмотр объекта оценки, расчет рыночной стоимости движимого имущества, оформление соответствующих частей Отчета.

1.5 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

НАО «Евроэксперт» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом Договора на оказание услуг по проведению оценки №10/07/15 от 12.05.2015 г. и Дополнительного соглашения №1 от 11.01.2016 г. между Заказчиком и Исполнителем, сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в разделе 1.5 Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на Оценщика, подписавшего настоящий Отчет.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральными стандартами оценки:
    - ФСО №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;
    - ФСО №2, утвержденным приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
    - ФСО №3, утвержденным приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
    - ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г;
    - ФСО №10, утвержденным приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.
- Сводом стандартов оценки (ССО 2015) Российского Общества Оценщиков (РОО).

1.6 СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Общие:

1. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правого положения Объекта оценки и предметов залога, технологическую экспертизу предметов залога, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности компаний - должника и поручителей и инвентаризацию предметов залога.
3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на Объекте оценки, для которого производились расчеты.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
7. Оценщик не несет ответственность за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета (или любой его части).
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.

9. Определенная Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину стоимости Объекта оценки.
10. Настоящая оценка проведена в предположении, что отсутствуют какие-либо обременения Объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию Объекта оценки, за исключением специально оговоренных в Отчете.

Специальные:

11. Согласно выписке из Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) №77/021/006/2015-693 от 20.04.2015 г. часть зданий и сооружений находится в ипотеке или в аренде.
12. По состоянию на дату оценки данные о долгосрочных договорах аренды на объекты недвижимости Заказчиком не предоставлены, имеются только сведения о краткосрочной аренде, поэтому рыночная стоимость определяется без учета ограничений (обременений) в виде аренды.
13. Согласно данным Заказчика в настоящее время Объект оценки находится в конкурсном производстве, поэтому рыночная стоимость определяется без учета ограничений (обременений) в виде ипотеки и аренды.
14. По состоянию на дату оценки земельный участок площадью 155 003 кв. м с кадастровым номером 47:26:0601008:1287 выделен из состава земельного участка площадью 188 535 кв. м с кадастровым номером 47:26:0601008:6, что подтверждается кадастровым паспортом №47/201/15-876476 от 21.12.2015 г. По состоянию на дату оценки данные о земельном участке вносятся в единый государственный реестр прав и оформляется свидетельство о государственной регистрации права собственности. На момент составления Отчета об оценке, получено свидетельство о государственной регистрации права собственности от 09.03.2016 г., запись регистрации №47-47/029-47/029/003/2016-2517/1. В связи с этим, оценка проводится в допущении, сто по состоянию на дату оценки земельный участок оформлен должным образом и принадлежит ОАО "Завод Стройдеталь" на праве собственности.
15. Оцениваемые сооружения (ограждения, инженерные коммуникации и пр.) были отнесены Оценщиком к основному имуществу, и их рыночная стоимость была косвенно определена в рамках сравнительного и доходного подхода, как неотъемлемая часть производственно-складского комплекса.
16. На часть объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, Заказчиком не были предоставлены правоподтверждающие документы. Данные объекты находятся на балансе у ОАО "Завод Стройдеталь". В рамках настоящего Отчета оценка производится в допущении, что все оцениваемые объекты, входящие в состав Объекта оценки, принадлежат на праве собственности ОАО "Завод Стройдеталь".
17. Часть имущества, входящего в состав Объекта оценки по данным бухгалтерского учета не стоят на балансе у ОАО "Завод Стройдеталь", данные о первоначальной и остаточной стоимостях отсутствуют.
18. Оценка движимого имущества проводилась для сделки купли-продажи в состоянии «готово к продаже», т.е. без учета затрат на монтаж и пуско-наладку, но с учетом затрат на демонтаж в случае, если это необходимо.
19. Оценщик проводил частичный осмотр оцениваемого имущества - не менее 80% от инвентаризационной стоимости всего перечня объектов.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

В соответствии с заданием на оценку, в состав Объекта оценки входят земельные участки в количестве 2 шт., здания в количестве 35 шт., сооружения в количестве 37 шт., принадлежащие ОАО «Завод Стройдеталь». Перечень и характеристики имущества приведены в Приложении №2 к Договору на оказание услуг по оценке №10/07/15 от 12.05.2015 г. и Дополнительному соглашению №1 от 11.01.2016 г.

Далее представлен подробный список земельных участков, зданий и сооружений, входящих в состав Объекта оценки. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Т. 2.1 Перечень недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер объекта недвижимости	Инв. №	Наименование объекта	Группа	Количествен-ные характеристики	Единица измерения	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости	Право на земельный участок под зданием (сооружением)
1	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:192	0054	Автодороги асфальтир	Сооружение	16 485,0	кв. м	446 719,67	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
2	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:432	0059	Артез.скважина N3	Сооружение	15,2	кв. м	48 765,05	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
3	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:51	0060	Артез.скважина N4	Сооружение	15,1	кв. м	63 846,82	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
4	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 31	47:26:0000000:26808	0095	Баня на 50 мест	Здание вне производственной территории	426,0	кв. м	329 000,00	183 911,00	47:26:0601008:0016	Собственность
5	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0057	Водоем пожарный	Сооружение	н/д	-	95 556,24	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
6	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:537	0061	Газопровод	Сооружение	278,3	м	37 400,00	2 103,28	47:26:0601008:1287	Собственность
7	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:195	0090	Гараж на 3 автомашин	Здание	85,4	кв. м	94 550,00	26 466,21	47:26:0601008:1287	Собственность

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер объекта недвижимости	Инв. №	Наименование объекта	Группа	Количествен-ные характеристики	Единица измерения	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости	Право на земельный участок под зданием (сооружением)
8	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:59	0010	Гл. корпус ж/б цеха	Здание	5 507,5	кв. м	7 989 654,44	5 765 323,91	47:26:0601008:1287	Собственность
9	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:1264	0017	Здание склада ГСМ-заправочной	Здание	17,4	кв. м	54 840,63	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
10	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0609001:19	0066	Здание мазутного хранилища	Здание	88,3	кв. м	508 318,31	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
11	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:1264	0032	Здание склада (тир)	Здание	377,6	кв. м	145 902,63	85 250,55	47:26:0601008:1287	Собственность
12	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:57	0015	Здание служебно-бытовое	Здание	161,5	кв. м	203 459,27	108 321,12	47:26:0601008:1287	Собственность
13	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:1287	0643	Земельный участок площадью 155 003 кв.м	Земельный участок	155 003,0	кв. м	4 728 715,27	4 728 715,27	47:26:0601008:1287	Собственность
14	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:0016	0529	Земельный участок для эксплуатации бани 1678 м2	Земельный участок	1 678,0	кв. м	88 546,56	88 546,56	47:26:0601008:1287	Собственность
15	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0000000:26429	0093	Кабельная ЛЭП	Сооружение	2 965,0	м	20 700,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
16	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:353	0026	Компрессорная	Здание	279,2	кв. м	366 750,00	214 899,00	47:26:0601008:1287	Собственность
17	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:447	0012	Котельная	Здание	996,4	кв. м	583 750,00	273 049,83	47:26:0601008:1287	Собственность
18	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0076	Нар.сети водоснаб.	Сооружение	н/д	-	382 000,00	156 333,03	47:26:0601008:1287	Собственность
19	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0088	Нар.сети теплоснабж.	Сооружение	н/д	-	140 000,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер объекта недвижимости	Инв. №	Наименование объекта	Группа	Количествен-ные характеристики	Единица измерения	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости	Право на земельный участок под зданием (сооружением)
20	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0000000:27380	0079	Наружн.освещение завода	Сооружение	1 200,0	м	66 600,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
21	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0000000:26756	0107	Наружная кабельная линия	Сооружение	3 528,8	м	40 163,00	11 981,46	47:26:0601008:1287	Собственность
22	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:437	0077	Наружный водопровод на территории завода	Сооружение	2 032,8	п. м.	49 700,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
23	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:58	0084	Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха	Сооружение	187,0	м	11 100,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
24	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0062	Нефтеловушка произв.2 м3/час	Сооружение	4,9	кв. м	10 421,39	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
25	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:588	0067	Ограждение территори завода	Сооружение	1 436,2	п. м.	111 294,24	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
26	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0069	Опора прож.освещения	Сооружение	н/д	-	983,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
27	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0070	Опора прож.освещения	Сооружение	н/д	-	1 830,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
28	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0071	Опора прож.освещения	Сооружение	н/д	-	774,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
29	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0074	Опора прож.освещения	Сооружение	н/д	-	983,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
30	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0078	Опора прож.освещения	Сооружение	н/д	-	1 820,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
31	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:51	0052	Подъездные железнодорожные пути	Сооружение	3 205,3	п. м.	3 140 927,29	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер объекта недвижимости	Инв. №	Наименование объекта	Группа	Количествен-ные характеристики	Единица измерения	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости	Право на земельный участок под зданием (сооружением)
32	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:42	0030	Прачечная	Здание	53,2	кв. м	61 750,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
33	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:586	0086	Произв.канализация	Сооружение	299,3	м	139 097,65	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
34	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:441	0016	Проходная пож.сараем	Здание	25,7	кв. м	25 650,00	4 990,09	47:26:0601008:1287	Собственность
35	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:534	4000	Рем-мех мастерские	Здание	727,9	кв. м	284 750,00	9 789,76	47:26:0601008:1287	Собственность
36	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0518	Система аспирации от 2х станков удал.окалины	Сооружение	н/д	-	65 008,75	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
37	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0530	Система видеоконтроля	Сооружение	н/д	-	125 991,10	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
38	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0648	Система вытяжной вентиляции в цехе метализации	Сооружение	н/д	-	81 059,32	53 603,71	47:26:0601008:1287	Собственность
39	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0642	Система вытяжной вентиляции на сварочных участках	Сооружение	н/д	-	61 386,44	30 693,34	47:26:0601008:1287	Собственность
40	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:127	0031	Склад для металла	Здание	504,8	кв. м	156 750,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
41	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0035	Склад материальный	Здание	186,9	кв. м	214 061,82	112 879,74	47:26:0601008:1287	Собственность
42	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:448	0034	Склад сборно-метал	Здание	919,3	кв. м	80 800,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
43	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:128	0917	Сооружение градирни ГПВ-185	Сооружение	174,0	кв. м	8 750,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер объекта недвижимости	Инв. №	Наименование объекта	Группа	Количествен-ные характеристики	Единица измерения	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости	Право на земельный участок под зданием (сооружением)
44	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:54	0064	Сооружение полигона №1	Сооружение	401,9	кв. м	132 750,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
45	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:52	0212	Сооружение полигона №3	Сооружение	84,0	кв. м	30 750,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
46	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:532	0055	Сооружение склада готовой продукции КПД цеха N2	Сооружение	4 329,0	кв. м	133 850,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
47	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:523	0050	Сооружение склада ГП КПД (у цеха №1)	Сооружение	3 852,0	кв. м	409 921,58	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
48	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0065	Телефонная каб.сеть	Сооружение	н/д	-	2 100,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
49	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:55	0190	Тепловозное депо	Здание	75,9	кв. м	111 217,18	97 957,22	47:26:0601008:1287	Собственность
50	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:1261	0023	Трансформ.подст N2/42	Здание	44,7	кв. м	11 150,00	5 460,60	47:26:0601008:1287	Собственность
51	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:430	0024	Трансформ.подст N3/88	Здание	45,1	кв. м	56 450,00	24 561,30	47:26:0601008:1287	Собственность
52	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	0036	Участок по ремонту электрических двигателей	Здание	105,7	кв. м	112 580,37	69 155,67	47:26:0601008:1287	Собственность
53	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:521	0085	Фик.канализация	Сооружение	2 156,6	п. м.	157 103,67	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
54	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:1262	7000	Цех металлизации	Здание	354,8	кв. м	215 750,00	24 958,51	47:26:0601008:1287	Собственность
55	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:360	5000	Цех металлоконструкц	Здание	400,9	кв. м	205 750,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер объекта недвижимости	Инв. №	Наименование объекта	Группа	Количествен-ные характеристики	Единица измерения	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости	Право на земельный участок под зданием (сооружением)
56	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:442	0037	ЦРП	Здание	84,4	кв. м	82 287,40	56 224,77	47:26:0601008:1287	Собственность
57	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:56	0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.рас т.узел	Здание	1 886,5	кв. м	704 574,70	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
58	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:1266	0033	Здание з-управления	Здание	824,4	кв. м	622 000,00	161 098,00	47:26:0601008:1287	Собственность
59	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:434	0600	Склад цемента Склад заполнителей	Здание	3 283,9	кв. м	2 161 750,00	863 083,35	47:26:0601008:1287	Собственность
60	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:524	0936	Очистные сооружения на территор.	Здание	391,9	кв. м	4 003 750,00	1 862 949,53	47:26:0601008:1287	Собственность
61	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0601008:520	-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	Здание	55,0	кв. м	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
62	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Артез.скважина № 1	Сооружение	н/д	-	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
63	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Артез.скважина № 2	Сооружение	н/д	-	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
64	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Очистные сооружения	Сооружение	н/д	-	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
65	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	47:26:0000000:28686	-	Внешние сети теплофикации на территории завода	Сооружение	3 657,2	п. м.	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
66	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Административно-бытовое здание	Здание	161,5	кв. м	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
67	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	Здание	58,7	кв. м	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер объекта недвижимости	Инв. №	Наименование объекта	Группа	Количествен-ные характеристики	Единица измерения	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости	Право на земельный участок под зданием (сооружением)
68	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Водонапорная башня	Сооружение	н/д	-	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
69	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Гараж	Здание	85,4	кв. м	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
70	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Здание над скваженной	Здание	н/д	-	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
71	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	Здание	727,9	кв. м	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
72	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Здание трансформаторной подстанции	Здание	н/д	-	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
73	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Склад для хранения баллонов	Здание	169,0	кв. м	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
74	Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Н/д	-	Склад сборно-металлический ангарного типа	Здание	919,3	кв. м	0,00	0,00	47:26:0601008:1287	Собственность
	Итого							30 223 860,79	15 022 306,81		

Источник: данные Заказчика, данные технических паспортов, данные свидетельств о государственной регистрации права, анализ Оценщика

Отдельно стоит отметить, что объекты недвижимого имущества, входящие в состав Объекта оценки, образуют два независимых объекта, таких как:

- Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15;
- Здание бани на 50 мест, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 31.

2.1.2 ОПИСАНИЕ ПРАВ

В соответствии с предоставленными копиями свидетельств о государственной регистрации права собственности, оцениваемые земельные участки, здания и сооружения, которые входят в Объект оценки находятся в собственности ОАО «Завод Стройдеталь» (открытое акционерное общество «Завод Стройдеталь»; местонахождение: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15; ИНН: 4716001877; КПП: 471601001; ОГРН: 1024701893831 от 06.09.2002 г.).

Т. 2.2 Характеристика правоподтверждающих документов и ограничений (обременений) права на объекты недвижимого имущества в составе Объекта оценки

№ п/п	Инв. №	Объект права	Количественные характеристики	Единица измерения	Субъект права	Вид права	Реквизиты правоподтверждающих документов (серия, № свидетельства)	Сведения об обременениях (ограничениях)
1	0054	Автодороги асфальтир	16 485,0	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 412131	Не зарегистрировано
2	0059	Артез.скважина N3	15,2	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081825	Аренда
3	0060	Артез.скважина N4	15,1	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081824	Аренда
4	0095	Баня на 50 мест	426,0	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 433882	Не зарегистрировано
5	0057	Водоем пожарный	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
6	0061	Газопровод	278,3	м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 412134	Не зарегистрировано
7	0090	Гараж на 3 автомашин	85,4	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081834	Аренда
8	0010	Гл. корпус ж/б цеха	5 507,5	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 179343	Аренда
9	0017	Здание склада ГСМ-заправочной	17,4	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 179346	Аренда
10	0066	Здание мазутного хранилища	88,3	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 179347	Не зарегистрировано
11	0032	Здание склада (тир)	377,6	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ 401583	Аренда
12	0015	Здание служебно-бытовое	161,5	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ 401582	Не зарегистрировано
13	0093	Кабельная ЛЭП	2 965,0	м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 409922	Не зарегистрировано
14	0026	Компрессорная	279,2	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081842	Аренда
15	0012	Котельная	996,4	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081846	Аренда
16	0076	Нар.сети водоснаб.	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
17	0088	Нар.сети теплоснабж.	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
18	0079	Наружн.освещение завода	1 200,0	м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 409656	Не зарегистрировано

№ п/п	Инв. №	Объект права	Количественные характеристики	Единица измерения	Субъект права	Вид права	Реквизиты правоподтверждающих документов (серия, № свидетельства)	Сведения об обременениях (ограничениях)
19	0107	Наружная кабельная линия	3 528,8	м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 409924	Не зарегистрировано
20	0077	Наружный водопровод на территории завода	2 032,8	п. м.	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 409925	Не зарегистрировано
21	0084	Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха	187,0	м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 412132	Не зарегистрировано
22	0062	Нефтеловушка произв.2 м3/час	4,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
23	0067	Ограждение территори завода	1 436,2	п. м.	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 412133	Не зарегистрировано
24	0069	Опора прож.освещения	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
25	0070	Опора прож.освещения	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
26	0071	Опора прож.освещения	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
27	0074	Опора прож.освещения	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
28	0078	Опора прож.освещения	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
29	0052	Подъездные железнодорожные пути	3 205,3	п. м.	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 179344	Аренда
30	0030	Прачечная	53,2	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081833	Аренда
31	0086	Произв.канализация	299,3	м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 412136	Не зарегистрировано
32	0016	Проходная пож.сараем	25,7	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081838	Аренда
33	4000	Рем-мех мастерские	727,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081841	Аренда
34	0518	Система аспирации от 2х станков удал.окалины	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
35	0530	Система видеоконтроля	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
36	0648	Система вытяжной вентиляции в цехе метализации	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
37	0642	Система вытяжной вентиляции на сварочных участках	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
38	0031	Склад для металла	504,8	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 179341	Аренда

№ п/п	Инв. №	Объект права	Количественные характеристики	Единица измерения	Субъект права	Вид права	Реквизиты правоподтверждающих документов (серия, № свидетельства)	Сведения об обременениях (ограничениях)
39	0035	Склад материальный	186,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ 401585	Не зарегистрировано
40	0034	Склад сборно-метал	919,3	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081822	Не зарегистрировано
41	0917	Сооружение градирни ГПВ-185	174,0	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081827	Аренда
42	0064	Сооружение полигона №1	401,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081828	Аренда
43	0212	Сооружение полигона №3	84,0	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081830	Аренда
44	0055	Сооружение склада готовой продукции КПД цеха N2	4 329,0	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081831	Аренда
45	0050	Сооружение склада ГП КПД (у цеха №1)	3 852,0	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081832	Аренда
46	0065	Телефонная каб.сеть	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
47	0190	Тепловозное депо	75,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ 401589	Аренда
48	0023	Трансформ.подст N2/42	44,7	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081837	Аренда
49	0024	Трансформ.подст N3/88	45,1	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081836	Аренда
50	0036	Участок по ремонту электрических двигателей	105,7	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ 401584	Не зарегистрировано
51	0085	Фик.канализация	2 156,6	п. м.	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 412135	Не зарегистрировано
52	7000	Цех металлизации	354,8	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 179342	Аренда
53	5000	Цех металлоконструкц	400,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081840	Аренда
54	0037	ЦРП	84,4	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ 401590	Аренда
55	0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел	1 886,5	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 179339	Ипотека Банк ВТБ
56	0033	Здание з-управления	824,4	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 994409	Ипотека Банк ВТБ

№ п/п	Инв. №	Объект права	Количественные характеристики	Единица измерения	Субъект права	Вид права	Реквизиты правоподтверждающих документов (серия, № свидетельства)	Сведения об обременениях (ограничениях)
57	0600	Склад цемента Склад заполнителей	3 283,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 994408	Ипотека Банк ВТБ
58	0936	Очистные сооружения на территор.	391,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081826	Ипотека Банк ВТБ
59	-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	55,0	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 179349	Аренда
60	-	Артез.скважина № 1	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
61	-	Артез.скважина № 2	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
62	-	Очистные сооружения	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
63	-	Внешние сети теплофикации на территории завода	3 657,2	п. м.	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АД 409923	Не зарегистрировано
64	-	Административно-бытовое здание	161,5	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 47-АБ 40582	н/д
65	-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	58,7	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
66	-	Водонапорная башня	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
67	-	Гараж	85,4	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081834	н/д
68	-	Здание над скваженной	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
69	-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	727,9	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081841	н/д
70	-	Здание трансформаторной подстанции	н/д	-	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
71	-	Склад для хранения баллонов	169,0	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	н/д	н/д
72	-	Склад сборно-металлический ангарного типа	919,3	кв. м	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права серия 78-АГ 081822	н/д

Источник: данные Свидетельств о государственной регистрации права собственности, выписки из ЕГРП

Т. 2.3 Характеристика правоподтверждающих документов и ограничений (обременений) права на оцениваемые земельные участки в составе Объекта оценки

№ п/п	Инвентарный номер	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Субъект права	Вид права	Реквизиты правоподтверждающих документов (серия, № свидетельства)	Сведения об обременениях (ограничениях)
1	0643	Земельный участок площадью 155 003 кв. м	47:26:0601008:1287	155 003,0	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права собственности запись регистрации 47-47/029-47/029/003/2016-2517/1	1 104 кв. м - временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.12.2020 г. Иные ограничения (обременения) прав; 4 053 кв. м - Охранная зона кабельной линии
2	0529	Земельный участок для эксплуатации бани 1 678 кв.м	47:26:0601008:0016	1 678,0	ОАО «Завод Стройдеталь»	Собственность	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АД №713205 от 25.02.2010 г.	88 кв. м, 236 кв. м - охранная зона канализации, 37 кв. м - охранная зона кабеля связи, 25 кв. м - охранная зона водопровода, 25 кв. м - охранная зона теплотрассы, 80 кв. м - охранная зона электрических сетей (Вл-04 Кв)

Источник: данные Свидетельств о государственной регистрации права собственности, выписки из ЕГРП

2.1.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен в г. Тосно Тосненского района Ленинградской области.

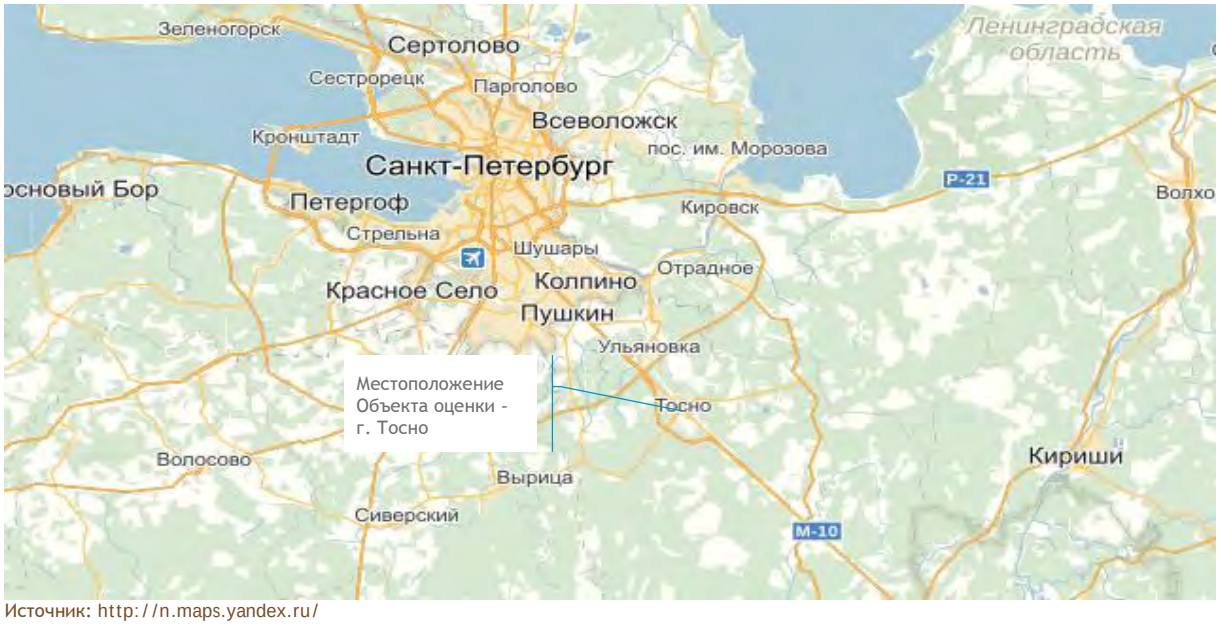
Тосненский район – муниципальное образование в составе Ленинградской области. Административный центр – г. Тосно.

Район расположен на юге Ленинградской области. Площадь района 3 585,4 кв. км. Граничит: на северо-востоке – с Кировским муниципальным районом; на востоке – с Киришским муниципальным районом; на юго-востоке – с Новгородской областью (Чудовский и Новгородский районы); на юго-западе – с Лужским муниципальным районом; на западе – с Гатчинским муниципальным районом; на севере – с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом. Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга – 55 км. Численность населения 131 845 чел. (2015 г.).

г. Тосно расположен в северной части района. Ранее через г. Тосно проходила автодорога федерального значения М10 (Е 105) «Россия» (Москва – Санкт-Петербург). 20.02.2001 г. состоялось открытие 22-километровой объездной дороги. Расстояние до Санкт-Петербурга: 55 км – до Нулевой версты; 40 км – до развязки Московское шоссе – Витебский проспект – КАД; 25 км – до границы Колпинского района. Численность населения 39 017 чел. (2015 г.).

г. Тосно крупный железнодорожный узел, в объезд города также проходит автомобильная магистраль Санкт-Петербург – Москва. Доехать до г. Тосно можно на электропоездах с Московского вокзала, а также на коммерческом автобусе К-610 от станции метро «Звёздная».

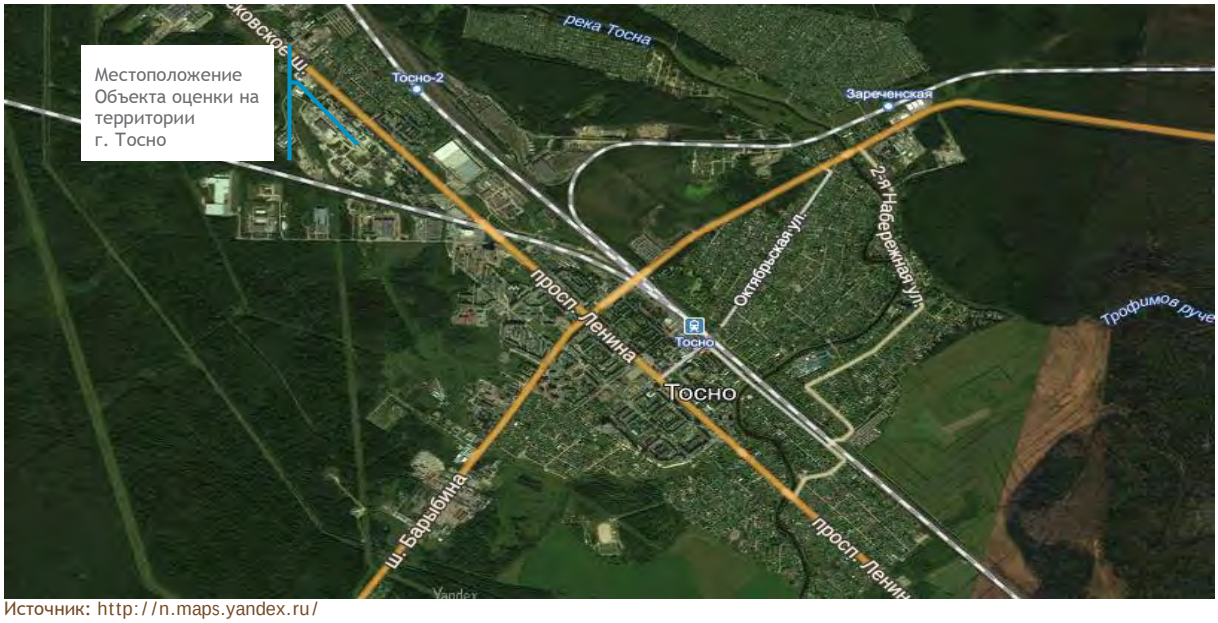
И. 2.1 Расположение Объекта оценки на карте Ленинградской области



Источник: http://n.maps.yandex.ru/

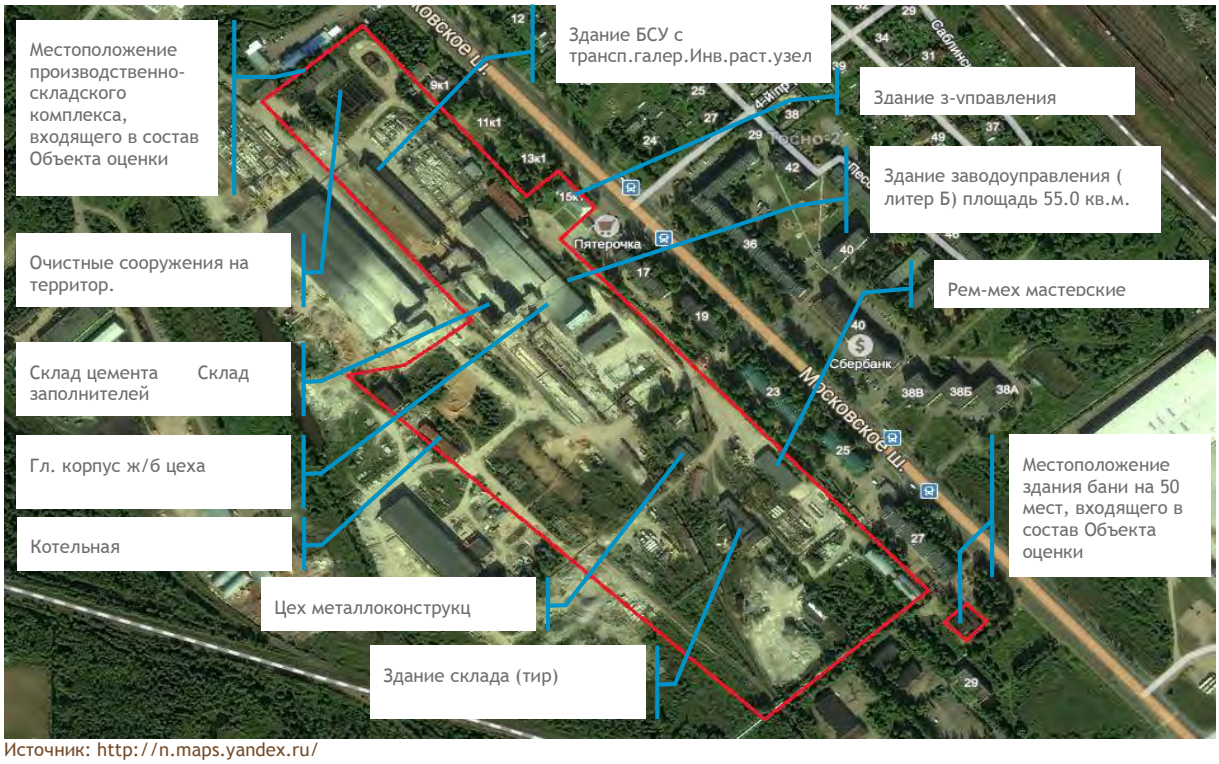
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.2 Расположение Объекта оценки на карте г. Тосно



Источник: http://n.maps.yandex.ru/

И. 2.3 Уточненное местоположение Объекта оценки



Источник: http://n.maps.yandex.ru/

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью – 35 км до Кольцевой автодороги (КАД) Санкт-Петербурга, 20 м до трассы М-10 Санкт-Петербург-Москва, 650 км до Москвы. Доступ к объекту оценки может быть осуществлен из г. Санкт-Петербург как на личном, так и на общественном транспорте – рядом находится автобусная остановка.

Ближайшее окружение Объекта оценки составляют производственно-складские помещения и жилые дома.

Выделим основные характеристики месторасположения.

Местоположение Объекта оценки характеризуется следующими факторами:

- расположение в Тосненском районе Ленинградской области;
- удаленность от КАД составляет порядка 35 км.

2.1.4 ОПИСАНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК

Объекты недвижимого имущества, входящие в состав Объекта оценки, образуют два независимых объекта, таких как:

- Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15;
- Здание бани на 50 мест, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 31.

На основании предоставленных копий технических паспортов, свидетельств государственной регистрации права, а также со слов Заказчика были составлены таблицы с физическими характеристиками оцениваемого недвижимого имущества.

Сведения о характеристиках земельного участка, зданий, сооружений производственно-складского комплекса, входящего в состав Объекта оценки

Т. 2.4 Описание характеристик земельного участка, относящегося к производственно-складскому комплексу

Показатель	Значение
Адрес	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15
Удаленность от КАД, км	35
Площадь, кв. м	155 003
Кадастровый номер	47:26:0601008:1287
Вид права на земельный участок	Собственность
Реквизиты правоподтверждающей документации	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 09.03.2016 г. запись регистрации №47-47/029-47/029/003/2016-2417/1
Субъект права	ОАО «Завод Стройдеталь»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для производственных целей
Кадастровая стоимость, руб.	189 148 610,87
Наличие ж/д ветки	Имеется
Сервитут, кв. м	5 157
Комментарий	1 104 кв. м - временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.12.2020 г. Иные ограничения (обременения) прав; 4 053 кв. м - Охранная зона кабельной линии

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, свидетельство о государственной регистрации права собственности, кадастровый паспорт земельного участка

Т. 2.5 Описание количественных и качественных характеристик зданий, относящихся к производственно-складскому комплексу

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Лит.	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Площадь пятна застройки, кв. м	Этажность	Средняя высота этажа, м	Фундамент	Перекрытия	Стены	Кровля	Полы	Инженерные системы
1	0090	Гараж на 3 автомашин	К-1	1972	85,4	363,0	102,2	1	3,3	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная по ж/б плитам	Цементированные	Электроосвещение
2	0010	Гл. корпус ж/б цеха	И, И1	1961	5 507,5	46 930,0	6 488,8	3	2,45-7,4	Ж/б ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная совмещенная	Бетонные	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее)
3	0017	Здание склада ГСМ-заправочной	Ц-1	1962	17,4	57,0	17,4	1	3,2	Каменные опоры	Металлические прогоны	Металлические	Железная	Дощатые	Не применимо
4	0066	Здание мазутного хранилища	Н	1961	88,3	534,0	66,6	2	4,8	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная по ж/б плитам	Бетонные	Электроосвещение
5	0032	Здание склада (тир)	Х	1984	377,6	н/д	377,6	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д
6	0015	Здание служебно-бытовое	Ф	1983	161,5	689,0	218,8	1	2,75	Ж/б ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная совмещенная	Керамическая плитка, линолеум	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее), телефон
7	0026	Компрессорная	Р	1980	279,2	2 267,0	312,7	1	3,15	Ж/б ленточный	Ж/б	Ж/б	Рулонная совмещенная	Бетонные, частично керамическая плитка	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее)
8	0012	Котельная	М	1962	996,4	6 552,0	1 028,3	1	2,95-6,2	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная по ж/б плитам	Бетонные	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, вентиляция
9	0030	Прачечная	Л-1	1957	53,2	244,0	75,2	1	2,62	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная по ж/б плитам	Линолеум	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее), телефон
10	0016	Проходная пож.сараем	Э	1962	25,7	97,0	35,2	1	2,55	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная совмещенная	Керамическая плитка, линолеум	Электроосвещение, отопление (не рабочее), телефон

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Лит.	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Площадь пятна застройки, кв. м	Этажность	Средняя высота этажа, м	Фундамент	Перекрытия	Стены	Кровля	Полы	Инженерные системы
11	4000	Рем-мех мастерские	С	1958	727,9	3 815,0	838,5	1	4,3	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная совмещенная	Бетонные	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее)
12	0031	Склад для металла	П	1980	504,8	4 753,0	544,4	1	8,58	Ж/б ленточный	Металлические прогоны	Кирпичные	Металлическая	Бетонные	Электроосвещение
13	0035	Склад материальный	З-1	1983	186,9	н/д	186,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
14	0034	Склад сборно-метал	Е	1977	919,3	5 345,0	945,6	1	6,1-8,3	Ж/б ленточный	-	Металлический каркас обшит железом	Металлическая	Цементированные	Электроосвещение
15	0190	Тепловозное депо	Ш	1991	75,9	н/д	75,9	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д
16	0023	Трансформ.подст N2/42	Ж-1	1957	44,7	187,0	32,8	1	2,6	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная по ж/б плитам	Цементированные	Электроосвещение
17	0024	Трансформ.подст N3/88	Е-1	1966	45,1	272,0	62,6	1	4,1	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная по ж/б плитам	Цементированные	Электроосвещение
18	0036	Участок по ремонту электрических двигателей	Ч	1963	105,7	н/д	105,7	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д
19	7000	Цех металлизации	О	1963	354,8	1 638,0	431,0	1	3,55	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная совмещенная	Бетонные	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее), телефон
20	5000	Цех металлоконструкц	Ц	1994	400,9	3 605,0	465,1	1	7,5	Бетонный ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная совмещенная	Цементированные	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее)
21	0037	ЦРП	И-1	1976	84,4	н/д	84,4	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д
22	0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел	Т, Т1	1966	1 886,5	7 571,0	789,2	Не применимо	2,1-5,7	Ж/б ленточный	Ж/б	Кирпичные	Рулонная совмещенная	Бетонные	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее)

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Лит.	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Площадь пятна застройки, кв. м	Этажность	Средняя высота этажа, м	Фундамент	Перекрытия	Стены	Кровля	Полы	Инженерные системы
23	0033	Здание з-управления	А	1953	824,4	3 989,0	510,3	2	3,2	Бутовый ленточный	Ж/б	Кирпичные	Из асбестовых листов по деревянным стропилам	Дощатые, линолеум, плитка	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление, телефон
24	0600	Склад цемента Склад заполнителей	Ю, Ю 1	1962	3 283,9	10 701,0	2 095,6	1	3,0-6,5	Ж/б ленточный	Ж/б	Ж/б	Рулонная совмещенная	Цементированные	Электроосвещение, водопровод, канализация
25	0936	Очистные сооружения на территор.	У	1988	391,9	3 299,0	455,0	1	7	Бетонный ленточный	-	Кирпичные	Рулонная совмещенная	Цементированные	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление (не рабочее)
26	-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	Б	1987	55,0	202,0	66,3	1	2,8	Бетонный ленточный	Ж/б	Крупно-панельные	Толевая по деревянным стропилам	Цементированные	Электроосвещение, отопление
27	-	Административно-бытовое здание	-	-	161,5	н/д	161,5	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	Электроосвещение, отопление (не рабочее)
28	-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	-	-	58,7	н/д	58,7	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д
29	-	Гараж	-	-	85,4	н/д	85,4	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д
30	-	Здание над скваженной	-	-	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д
31	-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	-	-	727,9	н/д	727,9	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	Электроосвещение, отопление (не рабочее)
32	-	Здание трансформаторной подстанции	-	-	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д
33	-	Склад для хранения баллонов	-	-	169,0	н/д	169,0	1	н/д	н/д	н/д		н/д	н/д	н/д

№ п/п	Инв. номер	Наименование	Лит.	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Площадь пятна застройки, кв. м	Этажность	Средняя высота этажа, м	Фундамент	Перекрытия	Стены	Кровля	Полы	Инженерные системы
34	-	Склад сборно-металлический ангарного типа	-	-	919,3	9 800,0	919,3	1	н/д	н/д	н/д	Металлический	н/д	н/д	Электроосвещение
		Итого			19 606,1	112 910,0	18 533,9								

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, свидетельства о государственной регистрации прав собственности, технические паспорта БТИ, кадастровые паспорта

В вышеуказанной таблице, здание над скважиной, здание трансформаторной подстанции и две трансформаторной подстанции отнесены к инженерным коммуникациям. Рыночная стоимость данных объектов была косвенно определена в рамках сравнительного и доходного подходов, как неотъемлемая часть производственно-складского комплекса.

Т. 2.6 Краткое описание количественных и качественных характеристик сооружений, относящихся к производственно-складскому комплексу

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Литера	Год постройки	Количественные характеристики	Единица измерения
1	0054	Автодороги асфальтир	11538	1957	16 485,0	кв. м
2	0059	Артез.скважина N3	В-1	1960	15,2	кв. м
3	0060	Артез.скважина N4	Д-1	1964	15,1	кв. м
4	0057	Водоем пожарный	-	1958	-	-
5	0061	Газопровод	11538	2006	278,3	м
6	0093	Кабельная ЛЭП	11538	1962	2 965,0	м
7	0076	Нар.сети водоснаб.	-	1980	-	-
8	0088	Нар.сети теплоснабж.	-	1980	-	-
9	0079	Наружн.освещение завода	-	1965	1 200,0	м
10	0107	Наружная кабельная линия	11538	1980	3 528,8	м
11	0077	Наружный водопровод на территории завода	11538	1971	2 032,8	п. м.
12	0084	Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха	-	1980	187,0	м
13	0062	Нефтеловушка произв.2 м3/час	11538-П-1	1963	4,9	кв. м
14	0067	Ограждение территори завода	11538	1963	1 436,2	п. м.
15	0069	Опора прож.освещения	-	1960	-	-
16	0070	Опора прож.освещения	-	1960	-	-
17	0071	Опора прож.освещения	-	1960	-	-
18	0074	Опора прож.освещения	-	1960	-	-
19	0078	Опора прож.освещения	-	1960	-	-
20	0052	Подъездные железнодорожные пути	-	1953	3 205,3	п. м.
21	0086	Произв.канализация	11538	1980	299,3	м
22	0518	Система аспирации от 2х станков удал.окалины	-	2006	-	-
23	0530	Система видеоконтроля	-	2006	-	-
24	0648	Система вытяжной вентиляции в цехе метализации	-	2013	-	-
25	0642	Система вытяжной вентиляции на сварочных участках	-	2013	-	-
26	0917	Сооружение градирни ГПВ-185	Л	1983	174,0	кв. м
27	0064	Сооружение полигона №1	С-1	1958	401,9	кв. м
28	0212	Сооружение полигона №3	У-1	1958	84,0	кв. м
29	0055	Сооружение склада готовой продукции КПД цеха N2	Н-1	1980	4 329,0	кв. м
30	0050	Сооружение склада ГП КПД (у цеха №1)	М1	1961	3 852,0	кв. м
31	0065	Телефонная каб.сеть	-	1983	-	-
32	0085	Фик.канализация	11538	1971	2 156,6	п. м.
33	-	Артез.скважина № 1	-	-	-	-
34	-	Артез.скважина № 2	-	-	-	-
35	-	Очистные сооружения	-	-	-	-
36	-	Внешние сети теплофикации на территории завода	11538	1971	3 657,2	п. м.
37	-	Водонапорная башня	-	-	-	-

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, свидетельства о государственной регистрации прав собственности, технические паспорта БТИ, кадастровые паспорта

Вышеуказанные сооружения были отнесены Оценщиком к основному имуществу, их рыночная стоимость была косвенно определена в рамках сравнительного и доходного подходов, как неотъемлемая часть производственно-складского комплекса.

Таким образом, оцениваемый производственно-складской комплекс оснащен всеми необходимыми коммуникациями, такими как: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение.

Сведения о характеристиках здания бани на 50 мест, входящего в состав Объекта оценки

Т. 2.7 Описание характеристик земельного участка, относящегося к зданию бани на 50 мест

Показатель	Значение
Адрес	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 31
Удаленность от КАД, км	35
Площадь, кв. м	1 678
Кадастровый номер	47:26:0601008:0016
Вид права на земельный участок	Собственность
Реквизиты правоподтверждающей документации	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АД №713205 от 25.02.2010 г.
Субъект права	ОАО «Завод Стройдеталь»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации бани
Кадастровая стоимость, руб.	3 241 862,44
Сервитут, кв. м	491
Комментарий	88 кв. м, 236 кв. м - охранная зона канализации, 37 кв. м - охранная зона кабеля связи, 25 кв. м - охранная зона водопровода, 25 кв. м - охранная зона теплотрассы, 80 кв. м - охранная зона электрических сетей (Вл-04 Кв)

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: свидетельство о государственной регистрации права собственности, кадастровый паспорт земельного участка

Т. 2.8 Описание количественных и качественных характеристик здания бани на 50 мест

Показатель	Значение
Инвентарный номер	0095
Наименование	Баня на 50 мест
Литера	-
Год постройки	1978
Общая площадь, кв. м	426
Строительный объем, куб. м	1811
Площадь пятна застройки, кв. м	608
Этажность	1
Средняя высота этажа, м	3,06
Фундамент	Ж/б
Перекрытия	Ж/б
Стены	Кирпичные
Кровля	Рулонная совмещенная
Полы	Керамическая плитка
Инженерные системы	Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, свидетельство о государственной регистрации права собственности, технический паспорт БТИ

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения об износах и устареваниях зданий и сооружений в составе Объекта оценки

На основании результатов проведенного Оценщиком осмотра, большая часть оцениваемого недвижимого имущества находится в рабочем состоянии. Подробные сведения об экспертно определенном состоянии объектов приведены далее в таблицах. Заказчиком не были предоставлены данные о величине износа зданий и сооружений в составе Объекта оценки по состоянию на дату оценки.

Оценщик не проводил экспертизу состояния несущих конструкций и других элементов зданий и сооружений. Данные о физическом состоянии оцениваемых объектов, приведенные в таблицах ниже, были получены на основе визуального осмотра Объекта оценки.

Т. 2.9 Сведения о физическом состоянии зданий, относящихся к производственно-складскому комплексу

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Физическое состояние
1	0090	Гараж на 3 автомашин	К-1	1972	85,4	Рабочее
2	0010	Гл. корпус ж/б цеха	И, И1	1961	5 507,5	Требуется проведение ремонта, текущее состояние не пригодно для эксплуатации
3	0017	Здание склада ГСМ-заправочной	Ц-1	1962	17,4	Требуется ремонт
4	0066	Здание мазутного хранилища	Н	1961	88,3	Под снос
5	0032	Здание склада (тир)	Х	1984	377,6	Не оформленная пристройка - рабочее, само здание - требует ремонта
6	0015	Здание служебно-бытовое	Ф	1983	161,5	Рабочее
7	0026	Компрессорная	Р	1980	279,2	Рабочее
8	0012	Котельная	М	1962	996,4	Рабочее
9	0030	Прачечная	Л-1	1957	53,2	Рабочее
10	0016	Проходная пож.сараем	Э	1962	25,7	Рабочее
11	4000	Рем-мех мастерские	С	1958	727,9	Рабочее
12	0031	Склад для металла	П	1980	504,8	Рабочее
13	0035	Склад материальный	З-1	1983	186,9	Рабочее
14	0034	Склад сборно-метал	Е	1977	919,3	Рабочее
15	0190	Тепловозное депо	Ш	1991	75,9	Рабочее
16	0023	Трансформ.подст N2/42	Ж-1	1957	44,7	Рабочее
17	0024	Трансформ.подст N3/88	Е-1	1966	45,1	Рабочее
18	0036	Участок по ремонту электрических двигателей	Ч	1963	105,7	Рабочее
19	7000	Цех металлизации	О	1963	354,8	Рабочее
20	5000	Цех металлоконструкц	Ц	1994	400,9	Рабочее
21	0037	ЦРП	И-1	1976	84,4	Рабочее
22	0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел	Т, Т1	1966	1 886,5	Рабочее
23	0033	Здание з-управления	А	1953	824,4	Требуется ремонт (течет крыша, затоплен подвал)
24	0600	Склад цемента Склад заполнителей	Ю, Ю 1	1962	3 283,9	В результате осмотра было выявлено, что состояние объекта нерабочее и использованию не подлежит. По данным выписки из ЕГРП, здание находится в ипотеке, подтвержденные основания (документы) для принятия решения о сносе отсутствуют, поэтому Оценщик принял решение позиционировать физическое состояние объекта как требующее проведение ремонта
25	0936	Очистные сооружения на территор.	У	1988	391,9	Здание - рабочее, сооружения - требуется ремонт

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Физическое состояние
26	-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	Б	1987	55,0	Рабочее
27	-	Административно-бытовое здание	-	-	161,5	Рабочее
28	-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	-	-	58,7	Требуется ремонт ворот
29	-	Гараж	-	-	85,4	Рабочее
30	-	Здание над скваженной	-	-	н/д	Рабочее
31	-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	-	-	727,9	Рабочее
32	-	Здание трансформаторной подстанции	-	-	н/д	Рабочее
33	-	Склад для хранения баллонов	-	-	169,0	Рабочее
34	-	Склад сборно-металлический ангарного типа	-	-	919,3	Под снос
		Итого			19 606,1	

Источник: данные результатов визуального осмотра, данные Заказчика, свидетельства о государственной регистрации прав собственности, технические паспорта БТИ, кадастровые паспорта

В ходе визуального осмотра было выявлено, что часть объектов недвижимости, относящихся к производственно-складскому комплексу, подлежат сносу или требуется проведение ремонта. В таблице ниже приведены обобщенные сведения.

Т. 2.10 Обобщенные сведения о физическом состоянии зданий, относящихся к производственному комплексу

Физическое состояние	Общая площадь, кв. м
Рабочее	8 529,0
Требуется ремонт	10 069,5
Под снос	1 007,6
Итого	19 606,1

Источник: Расчет Оценщика

Признаков существенного функционального и внешнего обесценения в рамках выбранной методологии Оценщиком обнаружено не было. При подборе аналогов в рамках доходного и сравнительного подходов поиск проводился среди объектов, схожих по периоду строительства, конструктиву и состоянию, что исключает необходимость дополнительного учета данных видов износа.

Т. 2.11 Сведения о физическом состоянии сооружений, относящихся к производственно-складскому комплексу

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Год постройки	Количественные характеристики	Единица измерения	Физическое состояние
1	0054	Автодороги асфальтир	11538	1957	16 485,0	кв. м	Асфальта на территории нет
2	0059	Артез.скважина N3	В-1	1960	15,2	кв. м	требуется заменить насос
3	0060	Артез.скважина N4	Д-1	1964	15,1	кв. м	требуется заменить насос
4	0057	Водоем пожарный	-	1958	-	-	Рабочее
5	0061	Газопровод	11538	2006	278,3	м	Требуется частичная замена труб
6	0093	Кабельная ЛЭП	11538	1962	2 965,0	м	Рабочее
7	0076	Нар.сети водоснаб.	-	1980	-	-	Требуется частичная замена труб
8	0088	Нар.сети теплоснабж.	-	1980	-	-	Требуется частичная замена труб
9	0079	Наружн.освещение завода	-	1965	1 200,0	м	Требуется ремонт
10	0107	Наружная кабельная линия	11538	1980	3 528,8	м	Рабочее
11	0077	Наружный водопровод на территории завода	11538	1971	2 032,8	п. м.	Требуется частичная замена труб
12	0084	Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха	-	1980	187,0	м	Требуется частичная замена труб

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Год постройки	Количественные характеристики	Единица измерения	Физическое состояние
13	0062	Нефтеловушка произв.2 м3/час	11538-П-1	1963	4,9	кв. м	Требуется ремонт
14	0067	Ограждение территори завода	11538	1963	1 436,2	п. м.	Рабочее
15	0069	Опора прож.освещения	-	1960	-	-	Рабочее
16	0070	Опора прож.освещения	-	1960	-	-	Рабочее
17	0071	Опора прож.освещения	-	1960	-	-	Рабочее
18	0074	Опора прож.освещения	-	1960	-	-	Рабочее
19	0078	Опора прож.освещения	-	1960	-	-	Рабочее
20	0052	Подъездные железнодорожные пути	-	1953	3 205,3	п. м.	Колея не соответствует нормативам, требуется реконструкция
21	0086	Произв.канализация	11538	1980	299,3	м	Требуется частичная замена труб
22	0518	Система аспирации от 2х станков удал.окалины	-	2006	-	-	Требуется ремонт
23	0530	Система видеоконтроля	-	2006	-	-	3 камеры, которые ни к чему не подключены
24	0648	Система вытяжной вентиляции в цехе метализации	-	2013	-	-	Рабочее
25	0642	Система вытяжной вентиляции на сварочных участках	-	2013	-	-	Требуется ремонт
26	0917	Сооружение градирни ГПВ-185	Л	1983	174,0	кв. м	Лом
27	0064	Сооружение полигона №1	С-1	1958	401,9	кв. м	Площадка под кранами
28	0212	Сооружение полигона №3	У-1	1958	84,0	кв. м	Площадка под кранами
29	0055	Сооружение склада готовой продукции КПД цеха N2	Н-1	1980	4 329,0	кв. м	Площадка под кранами
30	0050	Сооружение склада ГП КПД (у цеха №1)	М1	1961	3 852,0	кв. м	Площадка под кранами
31	0065	Телефонная каб.сеть	-	1983	-	-	Требуется ремонт
32	0085	Фик.канализация	11538	1971	2 156,6	п. м.	Требуется ремонт
33	-	Артез.скважина № 1	-	-	-	-	Требуется ремонт
34	-	Артез.скважина № 2	-	-	-	-	Требуется ремонт
35	-	Очистные сооружения	-	-	-	-	Требуется ремонт
36	-	Внешние сети теплофикации на территории завода	11538	1971	3 657,2	п. м.	Требуется ремонт
37	-	Водонапорная башня	-	-	-	-	Рабочее

Источник: данные результатов визуального осмотра, данные Заказчика, свидетельства о государственной регистрации прав собственности, технические паспорта БТИ

Физическое состояние сооружений, которые требуют проведение ремонта, будет учтено при расчете затрат на ремонт зданий.

В результате визуального осмотра, было выявлено, что на территории производственно-складского комплекса отапливаемыми объектами являются здание заводоуправления (свой котел) и котельная. Чтобы подключить отопление для других зданий, требуется ремонт сетей, либо установка автономного оборудования.

Т. 2.12 Сведения о физическом состоянии здания бани на 50 мест

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Физическое состояние
1	0095	Баня на 50 мест	-	1978	426,0	Рабочее

Источник: данные результатов визуального осмотра, свидетельство о государственной регистрации права собственности, технический паспорт БТИ

Помещения здания бани на 50 мест, по мнению Оценщика, пригодны для эксплуатации. Таким образом, физическое состояние здания характеризуется как удовлетворительное. Признаков существенного функционального и внешнего обесценения в рамках выбранной методологии Оценщиком обнаружено не было. При подборе аналогов в рамках сравнительного подхода поиск проводился среди объектов, схожих по периоду строительства, конструктиву и состоянию, что исключает необходимость дополнительного учета данных видов износа.

Сведения о текущем использовании Объекта оценки

Здания, входящие в состав Объекта оценки, имеют производственно-складское и административное назначение. Физические характеристики и объемно-планировочные решения соответствуют объектам низкоклассной производственно-складской недвижимости.

По данным Заказчика, часть объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, сдается в аренду. В таблице ниже приведены сведения об арендаторах.

Т. 2.13 Сведения об арендаторах

Арендатор	Объект	Сумма в месяц, руб. (постоянная составляющая)	№ договора	Дата заключения договора	Дата окончания срока договора
ОАО "Мегафон"	Труба котельной (размещено оборудование)	32 999,00	№08-А/14	01.11.2014	30.09.2015
ОАО "Теле2-Санкт-Петербург"	Часть помещения, пл. 10 кв. м., расположенного на 8 этаже инвентарного растворного узла, здания БСУ (размещено оборудование)	33 000,00	№16-А/14	02.06.2014	02.05.2015
ИП Фомин С.С.	Нежилое помещение, общей площадью 400,9 кв. м., являющееся зданием цеха металлоконструкций	71 585,90	№03/04/2015-3	03.04.2014	01.06.2016
ИП Долгов П.Н. (ООО "ЮМЭ")	Часть нежилого одноэтажного кирпичного здания бани, состоящее из 33 комнат, общей площадью 324,2 кв. м.	53 296,86	№03/04/2015-2	03.04.2014	01.06.2016
ИП Чувашева Н.В.	нежилое помещение, общей площадью 53,2 кв.м., являющееся зданием прачечной (используется как ветклиника)	11 158,60	№03/04/2015-1	03.04.2014	01.06.2016
ООО "ПромРегионСтрой"	Котельная	60 000,00	№02/05-2015	01.11.2015	01.05.2016
ООО "ПромРегионСтрой"	Здание лаборатории	25 000,00	№01/05-2015	01.11.2015	01.05.2016
ООО "ГРАНУМ"	Подъездные железнодорожные пути, протяженностью 1917,8 п. м.; - здание тепловозного депо, общей площадью 75,9 кв. м.; - часть полигона №2, общей площадью 2000 кв. м.;	126 525,00	№18/05/2015-6	18.05.2015	01.06.2016

Источник: данные, предоставленные Заказчиком, реестр арендаторов

Арендная плата не включает в себя переменную составляющую – расходы арендодателя по обеспечению помещений коммунальными ресурсами (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, тепловая и электрическая энергия и пр.), потребляемыми Арендатором.

Т. 2.14 Сведения о текущем использовании зданий, относящихся к производственно-складскому комплексу

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Назначение	Текущее использование
1	0090	Гараж на 3 автомашин	К-1	1972	85,4	Производственно-складское	Не используется
2	0010	Гл. корпус ж/б цеха	И, И1	1961	5 507,5	Производственно-складское	Не используется
3	0017	Здание склада ГСМ-заправочной	Ц-1	1962	17,4	Производственно-складское	Не используется
4	0066	Здание мазутного хранилища	Н	1961	88,3	Под снос	Не используется
5	0032	Здание склада (тир)	Х	1984	377,6	Производственно-складское	Не используется
6	0015	Здание служебно-бытовое	Ф	1983	161,5	Административно-бытовое	Не используется
7	0026	Компрессорная	Р	1980	279,2	Производственно-складское	Не используется
8	0012	Котельная	М	1962	996,4	Производственно-складское	В аренде
9	0030	Прачечная	Л-1	1957	53,2	Производственно-складское	В аренде
10	0016	Проходная пож.сараем	Э	1962	25,7	Производственно-складское	Используется
11	4000	Рем-мех мастерские	С	1958	727,9	Производственно-складское	В аренде
12	0031	Склад для металла	П	1980	504,8	Производственно-складское	Не используется
13	0035	Склад материальный	З-1	1983	186,9	Производственно-складское	Не используется
14	0034	Склад сборно-метал	Е	1977	919,3	Производственно-складское	Не используется
15	0190	Тепловозное депо	Ш	1991	75,9	Производственно-складское	В аренде
16	0023	Трансформ.подст N2/42	Ж-1	1957	44,7	В состав коммуникаций	Используется
17	0024	Трансформ.подст N3/88	Е-1	1966	45,1	В состав коммуникаций	В аренде
18	0036	Участок по ремонту электрических двигателей	Ч	1963	105,7	Производственно-складское	Не используется
19	7000	Цех металлизации	О	1963	354,8	Производственно-складское	В аренде
20	5000	Цех металлоконструкц	Ц	1994	400,9	Производственно-складское	Не используется
21	0037	ЦРП	И-1	1976	84,4	Производственно-складское	Используется
22	0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел	Т, Т1	1966	1 886,5	Производственно-складское	В аренде
23	0033	Здание з-управления	А	1953	824,4	Административно-бытовое	Не используется
24	0600	Склад цемента Склад заполнителей	Ю, Ю 1	1962	3 283,9	Производственно-складское	Не используется
25	0936	Очистные сооружения на территор.	У	1988	391,9	Производственно-складское	Не используется
26	-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	Б	1987	55,0	Административно-бытовое	Не используется
27	-	Административно-бытовое здание	-	-	161,5	Административно-бытовое	Не используется
28	-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	-	-	58,7	Производственно-складское	Не используется
29	-	Гараж	-	-	85,4	Производственно-складское	Не используется

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Назначение	Текущее использование
30	-	Здание над скваженной	-	-	н/д	В состав коммуникаций	Не используется
31	-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	-	-	727,9	Производственно-складское	Не используется
32	-	Здание трансформаторной подстанции	-	-	н/д	В состав коммуникаций	Не используется
33	-	Склад для хранения баллонов	-	-	169,0	Производственно-складское	Не используется
34	-	Склад сборно-металлический ангарного типа	-	-	919,3	Под снос	Не используется
		Итого			19 606,1		

Источник: Данные, полученные в ходе осмотра

Т. 2.15 Сведения о текущем использовании сооружений, относящихся к производственно-складскому комплексу

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Текущее использование
1	0054	Автодороги асфальтир	11538	Используется
2	0059	Артез.скважина N3	В-1	Не используется
3	0060	Артез.скважина N4	Д-1	Не используется
4	0057	Водоем пожарный	-	Не используется
5	0061	Газопровод	11538	Не используется
6	0093	Кабельная ЛЭП	11538	Используется
7	0076	Нар.сети водоснаб.	-	Используется
8	0088	Нар.сети теплоснабж.	-	Используется
9	0079	Наружн.освещение завода	-	Используется
10	0107	Наружная кабельная линия	11538	Используется
11	0077	Наружный водопровод на территории завода	11538	Используется
12	0084	Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха	-	Не используется
13	0062	Нефтеловушка произв.2 м3/час	11538-П-1	Не используется
14	0067	Ограждение территори завода	11538	Используется
15	0069	Опора прож.освещения	-	Используется
16	0070	Опора прож.освещения	-	Используется
17	0071	Опора прож.освещения	-	Используется
18	0074	Опора прож.освещения	-	Используется
19	0078	Опора прож.освещения	-	Используется
20	0052	Подъездные железнодорожные пути	-	В аренде
21	0086	Произв.канализация	11538	Используется
22	0518	Система аспирации от 2х станков удал.окалины	-	Не используется
23	0530	Система видеоконтроля	-	Не используется
24	0648	Система вытяжной вентиляции в цехе метализации	-	Не используется
25	0642	Система вытяжной вентиляции на сварочных участках	-	Не используется
26	0917	Сооружение градирни ГПВ-185	Л	Не используется
27	0064	Сооружение полигона №1	С-1	Используется как склад материалов
28	0212	Сооружение полигона №3	У-1	Используется как склад материалов
29	0055	Сооружение склада готовой продукции КПД цеха N2	Н-1	В аренде
30	0050	Сооружение склада ГП КПД (у цеха №1)	М1	Используется как склад материалов
31	0065	Телефонная каб.сеть	-	Не используется
32	0085	Фик.канализация	11538	Не используется

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Текущее использование
33	-	Артез.скважина № 1	-	Не используется
34	-	Артез.скважина № 2	-	Не используется
35	-	Очистные сооружения	-	Не используется
36	-	Внешние сети теплофикации на территории завода	11538	Не используется
37	-	Водонапорная башня	-	Не используется

Источник: Данные, полученные в ходе осмотра

Т. 2.16 Сведения о текущем использовании здания бани на 50 мест

№ п/п	Инв. №	Наименование	Литера	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Назначение	Текущее использование
1	0095	Баня на 50 мест	-	1978	426,0	Свободное назначение	В аренде

Источник: данные, полученные в ходе осмотра

В таблице ниже представлена структура площадей оцениваемых зданий и сооружений, отнесенных Оценщиком к производственно-складскому комплексу.

Т. 2.17 Структура площадей оцениваемых зданий и сооружений, отнесенных Оценщиком к производственно-складскому комплексу

Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Помещения административного назначения, кв. м	Производственно-складские помещения отапливаемые, кв. м	Производственно-складские помещения неотапливаемые, кв. м	Открытые площадки, кв. м	Здания под снос, кв. м	Комментарий
0090	Гараж на 3 автомашин	Производственно-складское	85,4			85,4			
0010	Гл. корпус ж/б цеха	Производственно-складское	5 507,5			5 507,5			
0017	Здание склада ГСМ-заправочной	Производственно-складское	17,4			17,4			
0066	Здание мазутного хранилища	Под снос	88,3					88,3	
0032	Здание склада (тир)	Производственно-складское	377,6			377,6			
0015	Здание служебно-бытовое	Административно-бытовое	161,5	161,5					
0026	Компрессорная	Производственно-складское	279,2			279,2			
0012	Котельная	Производственно-складское	996,4		996,4				
0030	Прачечная	Производственно-складское	53,2			53,2			
0016	Проходная пож.сараем	Производственно-складское	25,7			25,7			
4000	Рем-мех мастерские	Производственно-складское	727,9			727,9			
0031	Склад для металла	Производственно-складское	504,8			504,8			
0035	Склад материальный	Производственно-складское	186,9			186,9			
0034	Склад сборно-метал	Производственно-складское	919,3			919,3			
0190	Тепловозное депо	Производственно-складское	75,9			75,9			
0036	Участок по ремонту электрических двигателей	Производственно-складское	105,7			105,7			

Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Помещения административного назначения, кв. м	Производственно-складские помещения отапливаемые, кв. м	Производственно-складские помещения неотапливаемые, кв. м	Открытые площадки, кв. м	Здания под снос, кв. м	Комментарий
7000	Цех металлизации	Производственно-складское	354,8			354,8			
5000	Цех металлоконструкц	Производственно-складское	400,9			400,9			
0037	ЦРП	Производственно-складское	84,4			84,4			
0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел	Производственно-складское	1 886,5			1 078,3			На основании данных технического паспорта БТИ, в состав площади здания входят галереи площадью 808,2 кв. м, которые не пригодны к использованию как полноценные помещения. Оценщиком было принято решение исключить данную площадь из оцениваемой в виду специфики объекта
0033	Здание з-управления	Административно-бытовое	824,4	824,4					
0600	Склад цемента Склад заполнителей	Производственно-складское	3 283,9			2 981,7			На основании данных технического паспорта БТИ, в состав площади здания входят галереи и заполнители площадью 302,2 кв. м, которые не пригодны к использованию как полноценные помещения. Оценщиком было принято решение исключить данную площадь из оцениваемой в виду специфики объекта
0936	Очистные сооружения на территор.	Производственно-складское	391,9			391,9			
-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	Административно-бытовое	55,0	55,0					
-	Административно-бытовое здание	Административно-бытовое	161,5	161,5					

Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Помещения административного назначения, кв. м	Производственно-складские помещения отапливаемые, кв. м	Производственно-складские помещения неотапливаемые, кв. м	Открытые площадки, кв. м	Здания под снос, кв. м	Комментарий
-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	Производственно-складское	58,7			58,7			
-	Гараж	Производственно-складское	85,4			85,4			
-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	Производственно-складское	727,9			727,9			
-	Склад для хранения баллонов	Производственно-складское	169,0			169,0			
-	Склад сборно-металлический ангарного типа	Под снос	919,3					919,3	
0064	Сооружение полигона №1	Площадка под кранами	401,9				401,9		
0212	Сооружение полигона №3	Площадка под кранами	84,0				84,0		
0055	Сооружение склада готовой продукции КПД цеха N2	Площадка под кранами	4 329,0				4 329,0		
0050	Сооружение склада ГП КПД (у цеха №1)	Площадка под кранами	3 852,0				3 852,0		
				1 202,4	996,4	15 199,5	8 666,9	1 007,6	
	Итого				17 398,3		8 666,9	1 007,6	

Комментарии: все сооружения, относящиеся к дорогам, коммуникациям и т.д., также относятся к площадке основного имущества.
Источник: данные свидетельств, технических паспортов, данные, полученные в ходе осмотра, анализ Оценщика

Таким образом, на основании приведенной выше таблицы общая площадь производственно-складского комплекса, входящего в состав Объекта оценки составит 17 398,3 кв. м. Площадь зданий, подлежащих сносу, составляет 1 007,6 кв. м. Площадь открытых площадок, которые являются неотъемлемой частью производственно-складского комплекса, составляет 8 666,9 кв. м.

Для целей дальнейших расчетов арендопригодная площадь зданий, относящихся к производственно-складскому комплексу, была определена на основе данных, опубликованных в издании "Практика оценки недвижимости" под редакцией Е. Е. Яскевича, г. Москва, 2011 г., стр. 403.

Площадь здания за вычетом лестниц, коридоров, технических и подсобных помещений является арендопригодной. Коэффициенты соотношения арендопригодной площади к общей площади для объектов разного функционального назначения различные. Так, по данным вышеуказанного издания, коэффициент соотношения для офисных (административных) помещений составляет 0,75, для производственно-складских 0,93.

Ниже в таблице представлены подробные данные об арендопригодной площади зданий, относящихся к производственно-складскому комплексу.

Т. 2.18 Сведения об арендопригодной площади зданий, относящихся к производственно-складскому комплексу

Тип помещений	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м
Помещения административного назначения	1 202,4	0,75	901,8
Производственно-складские помещения отапливаемые	996,4	0,93	926,7
Производственно-складские помещения неотапливаемые	15 199,5	0,93	14 135,5
Итого	17 398,3		15 964,0

Источник: расчеты Оценщика, "Практика оценки недвижимости" под редакцией Е. Е. Яскевича, г. Москва, 2011 г., стр. 403

Ликвидность Объекта оценки

Учитывая текущую экономическую ситуацию, конъюнктуру рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области и физические характеристики Объекта оценки, предполагаемые сроки реализации объекта недвижимости могут варьироваться от 1 года до 2-х и более. В таблице далее приведены сведения о средних сроках экспозиции объектов производственно-складского назначения, полученные на основании интервьюирования представителей компаний, занимающихся продажей коммерческой недвижимости.

Данный показатель будет учтен при подборе аналогов в доходном и сравнительном подходе, а также в ставке дисконтирования при расчете методом дисконтированных денежных потоков.

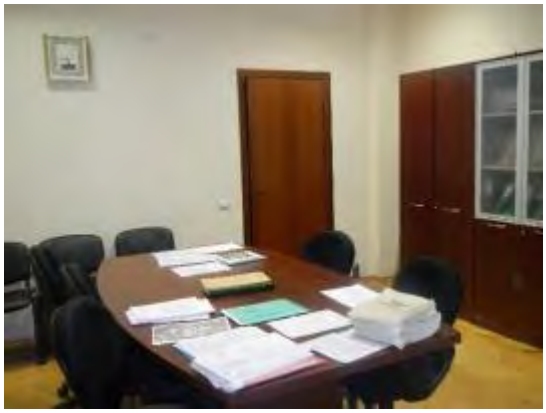
Т. 2.19 Сведения о средних сроках экспозиции производственно-складской недвижимости Ленинградской области

Контактное лицо	Общий комментарий	Рамки сроков экспозиции	Среднее значение срока экспозиции, лет
Людмила, тел.: 7 (812) 600-99-29 (PETERLAND - консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области)	В текущей экономической ситуации объекты недвижимости производственно-складского назначения больших масштабов очень плохо продаются и сдаются в аренду. Время продажи может длиться от 12 месяцев и более, заполняемость арендаторами может продлиться от 9 месяцев и более	Минимальный срок 1 год, верхнюю границу специалист не озвучил	Не менее 1
Владимир. тел. 7 (921) 449-60-13 (частный риэлтор)	Время продажи объектов производственно-складской недвижимости составляет в среднем от 1 до 2 лет	От 1 до 2 лет	1,5

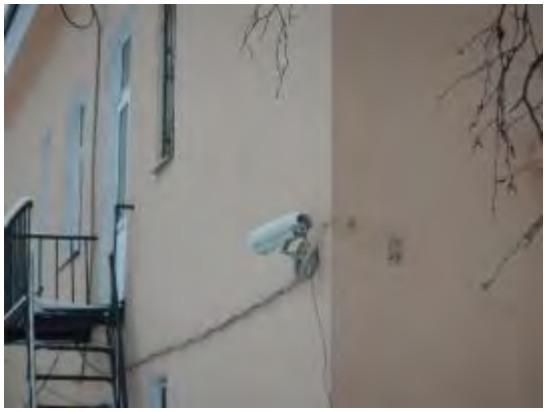
Источник: анализ Оценщика

2.1.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инв. № 33 Здание з-управления



Инв. № 530 Система видеоконтроля (3 камеры - 2 снаружи, 1 внутри)



Инв. № 65 Телефонная каб.сеть

Инв. № 10 Гл. корпус ж/б цеха

Инв. № 518 Система аспирации от 2х станков удал.окалины

Инв. № 648 Система вытяжной вентиляции в цехе металлизации

Инв. № 642 Система вытяжной вентиляции на сварочных участках

Инв. № 35 Склад материальный

Инв. № 12 Котельная

Инв. № 31 Склад для металла

Инв. № 34 Склад сборно-метал

Склад сборно-металлический ангарного типа

Инв. № 26 Компрессорная

Административно-бытовое здание

Инв. № 15 Здание служебно-бытовое

Инв. № 32 Здание склада (тир) (пристройка новая, не зарегистрирована)

Инв. № 4000 Рем-мех мастерские

Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин

Склад для хранения баллонов

Инв. № 917 Сооружение градирни ГПВ-185

Инв. № 190 Тепловозное депо

Инв. № 36 Участок по ремонту электрических двигателей

Инв. № 7000 Цех металлизации

Инв. № 5000 Цех металлоконструкц

Инв. № 37 ЦРП

Инв. № 23 Трансформ.подст N2/42

Инв. № 24 Трансформ.подст N3/88

Инв. № 96 Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел

Инв. № 600 Склад цемента

Склад заполнителей (под снос)

Инв. № 17 Здание склада ГСМ-заправочной

Инв. № 62 Нефтеловушка произв.2 м3/час

Инв. № 936 Очистные сооружения на территор.

Инв. № 66 Здание мазутного хранилища (под снос)

Инв. № 90 Гараж на 3 автомашин

Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами

Гараж

Инв. № 16 Проходная пож.сараем

Водонапорная башня

Инв. № 57 Водоем пожарный

Инв. № 64 Сооружение полигона №1

Инв. № 212 Сооружение полигона №3

Инв. № 50 Сооружение склада ГП КПД (у цеха №1)

Инв. № 55 Сооружение склада готовой продукции КПД цеха N2

Артез.скважина № 1

Артез.скважина № 2

Инв. № 59 Артез.скважина N3

Инв. № 60 Артез.скважина N4

Инв. № 93 Кабельная ЛЭП

Инв. № 107 Наружная кабельная линия

Инв. № 67 Ограждение территори завода

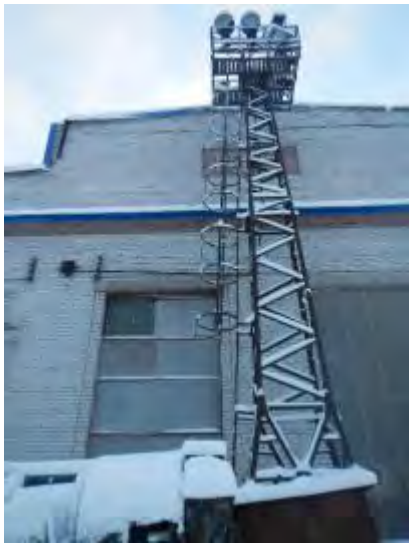
Инв. № 76 Нар.сети водоснаб. Инв. № 88 Нар.сети теплоснабж. Инв. № 77 Наружный водопровод на территории завода. Внешние сети теплофикации на территории завода

Инв. № 84 Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха

Инв. № 79 Наружн.освещение завода

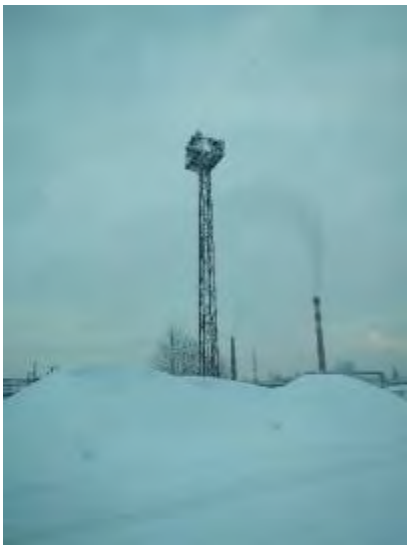
Инв. № 69 Опора прож.освещения

Инв. № 70 Опора прож.освещения



Инв. № 71 Опора прож.освещения

Инв. № 74 Опора прож.освещения



Инв. № 78 Опора прож.освещения

Инв. № 52 Подъездные железнодорожные пути

Инв. № 95 Баня на 50 мест (за территорией)

Инв. № 30 Прачечная (фасад выходит во двор жилого дома)

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2 ОПИСАНИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое движимое имущество включает 410 инвентарных позиций совокупной инвентаризационной стоимостью 67 620 527,80 руб. в составе:

- 340 инвентарных позиций основных средств совокупной остаточной балансовой стоимостью 5 393 790,43 руб.;
- 68 номенклатурных позиций запасов и готовой продукции совокупной инвентаризационной стоимостью 6 460 321,17 руб.;
- 2 инвентарные позиции незавершенного строительства совокупной инвентаризационной стоимостью 8 694 206,66 руб.
- Оцениваемое движимое имущество принадлежит на праве собственности ОАО «Завод Стройдеталь».
- Оценщик не выявил каких-либо обременений и ограничений использования оцениваемого движимого имущества.

2.2.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Оцениваемое движимое имущество в составе основных средств представлено машинами и оборудованием, транспортными средствами, прочими объектами.

На дату оценки большая часть имущества не используется, в связи с тем, что ОАО «Завод Стройдеталь» проходит процедуру банкротства. По прямому назначению используется только движимое имущество, сданное в аренду.

Состояние большей части имущества - неудовлетворительное. Оборудование очень сильно изношено физически. Группа имущества - металлические формы для производства бетона также изношена функционально, т.к. позволяет производить изделия, не соответствующие современным стандартам, поэтому не востребованные рынком.

Состояние оборудования, сданного в аренду - удовлетворительное (рабочее).

Перечень и характеристики движимого имущества в составе основных средств представлены в таблице Т. 2.20.

Т. 2.20 Перечень и характеристики движимого имущества в составе основных средств

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
1	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	580	1	03.04.2008	2008	669 491,53	0,00	-	Неудовлетворительное	Монтаж не требуется
2	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	581	1	23.04.2014	2004	669 491,53	0,00	-	Неудовлетворительное	Монтаж не требуется
3	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	582	1	23.04.2014	2004	669 491,53	0,00	-	Неудовлетворительное	Монтаж не требуется
4	Автобетоносмеситель гос.№ В 071 НТ 47	606	1	11.08.2008	2008	3 026 001,64	0,00	-	Неудовлетворительное	Монтаж не требуется
5	Автокран К-162	8531	1	01.03.1990	1990	70 400,00	0,00	Масса - 22800 кг	Лом	Монтаж не требуется
6	Автоматика "Кристалл"	535	1	01.03.1977	1977	4 910,00	0,00	Масса - 400 кг	Лом	Смонтировано
7	Автомашина ЗИЛ ММЗ	82	1	01.11.1993	1993	1 620,00	0,00	-	Неудовлетворительное	Монтаж не требуется
8	Автомобиль-самосвал 45085 гос.№ В 920 МТ 47	136	1	23.04.2014	2003	304 166,67	0,00	-	Неудовлетворительное	Монтаж не требуется
9	Автопогрузчик 4014	2950	1	01.12.1987	1987	12 700,00	0,00	Масса - 6900 кг	Лом	Монтаж не требуется
10	Автопогрузчик ДВ 1788	611	1	01.01.2009	2009	144 846,13	0,00	-	Условно пригодное	Монтаж не требуется
11	Бак мерный для соли	44	1	01.01.1999	1999	1 790,45	0,00	Масса - 3700 кг	Лом	Смонтировано
12	Башенный кран КБ-403	939	1	01.12.1987	1987	95 300,00	0,00	-	Условно пригодное	Смонтировано
13	Бетоносмеситель	495	1	01.07.2006	2006	424 200,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
14	Бетоносмеситель	496	1	02.07.2006	2006	424 200,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
15	Бетоносмеситель СБ 146	628	1	01.12.2004	2004	181 659,68	0,00	Масса - 2950 кг	Лом	Смонтировано
16	Бетоносмеситель СБ138	7154	1	01.02.1988	1988	10 500,00	0,00	Масса - 3600 кг	Лом	Смонтировано
17	Бетоносмеситель СБ-138 Б.ОО	644	1	01.07.2013	2013	569 000,00	293 677,40	-	Удовлетворительное	Смонтировано
18	Бетоносмеситель СБ-138А	8052	1	01.06.1990	1990	10 400,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
19	Бетоноуклад. СМЖ-166	4666	1	01.05.1988	1988	30 000,00	0,00	Масса - 7500 кг	Лом	Смонтировано
20	Бетоноформовочная машина Мультимат RH500	523	1	01.08.2006	2006	1 911 745,76	203 710,31	-	Неудовлетворительное	Демонтировано
21	Бульдозер УРБ 170.01	604	1	01.10.2008	2008	1 244 543,81	0,00	-	Неудовлетворительное	Монтаж не требуется
22	Весы ВЛА-200	122	1	01.01.1996	1996	2 000,00	0,00	-	Удовлетворительное	Демонтировано

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
23	Весы ВЛКТ-2	121	1	01.01.1998	1998	3 750,00	0,00	-	Удовлетворительное	Демонтировано
24	Весы ВСК-10000	105	1	01.08.2008	2008	36 440,68	0,33	-	Удовлетворительное	Демонтировано
25	Вибростол 4 шт.	4698	3	01.12.1985	1985	22 192,00	0,00	Масса - 1300 кг	Лом	Смонтировано
26	Вкладыш 2Б 100 03.00	563	1	05.12.2007	2007	24 406,78	5 801,20	Масса - 172,727272727273 кг	Лом	Монтаж не требуется
27	Вкладыш 2Б 100 03.00	562	1	04.12.2007	2007	24 406,78	5 801,20	Масса - 172,727272727273 кг	Лом	Монтаж не требуется
28	Вкладыш 2Б 100 03.00	561	1	03.12.2007	2007	24 406,78	5 801,20	Масса - 172,727272727273 кг	Лом	Монтаж не требуется
29	Вкладыш 2Б 100 03.00	559	1	01.12.2007	2007	24 406,78	5 801,20	Масса - 172,727272727273 кг	Лом	Монтаж не требуется
30	Вкладыш 2Б 100 03.00	560	1	02.12.2007	2007	24 406,78	5 801,20	Масса - 172,727272727273 кг	Лом	Монтаж не требуется
31	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	486	1	03.06.2006	2006	12 076,27	1 088,38	Масса - 172,727272727273 кг	Лом	Монтаж не требуется
32	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	487	1	02.06.2006	2006	12 076,27	1 088,38	Масса - 172,727272727273 кг	Лом	Монтаж не требуется
33	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	488	1	01.06.2006	2006	12 076,27	1 088,38	Масса - 172,727272727273 кг	Лом	Монтаж не требуется
34	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	489	1	06.06.2006	2006	14 618,64	1 318,62	Масса - 195,757575757576 кг	Лом	Монтаж не требуется
35	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	490	1	05.06.2006	2006	14 618,64	1 318,62	Масса - 195,757575757576 кг	Лом	Монтаж не требуется
36	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	491	1	04.06.2006	2006	14 618,65	1 317,52	Масса - 195,757575757576 кг	Лом	Монтаж не требуется
37	Воздухонагревательная установка ВУ-40-1	534	1	01.12.2006	2006	26 460,00	0,00	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
38	Ворота откатные с приводом и шлагбаум	639	1	01.07.2012	2012	190 373,73	73 693,21	-	Удовлетворительное	Смонтировано
39	Грохот	1577	1	01.12.1985	1985	9 000,00	0,00	Масса - 4130 кг	Лом	Демонтировано
40	Грохот инерционный СМД-148(ГИС-1,5х3,75х2-СЩ)испон	646	1	01.07.2013	2013	544 749,15	446 515,63	-	Удовлетворительное	Смонтировано
41	Дозатор 425/1200	1570	1	01.12.1986	1986	6 000,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
42	Дозатор вес. АВДИ 1200	1571	1	01.12.1986	1986	6 000,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
43	Дозатор весовой	1572	1	01.12.1986	1986	6 000,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
44	Дозатор весовой инертн.	1573	1	01.12.1986	1986	6 000,00	0,00	Масса - 220 кг	Лом	Демонтирован
45	Дозатор для жидкости	1574	1	01.12.1986	1986	6 000,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
46	Дозиметр ДРГ-01Т1	558	1	01.12.2007	2007	15 140,00	0,00	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
47	Дробилка керамзита	8061	1	01.12.1986	1986	9 730,00	0,00	Масса - 7950 кг	Лом	Смонтировано
48	Камера нормального твердения КНТ(1000*500*1700)на1	645	1	01.07.2013	2013	135 000,00	84 919,34	-	Удовлетворительное	Смонтировано
49	Компл. трансф. подстан	913	1	01.12.1980	1980	7 030,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
50	Комплект пуансонов	494	1	01.07.2006	2006	84 745,76	8 335,36	Объем - 0,083 куб. м, масса - 200 кг	Лом	Монтаж не требуется
51	Компрессор 105ВП 20/8	536	1	01.05.1995	1995	60 100,00	0,00	Масса - 5360 кг	Лом	Смонтировано
52	Компрессор воздушный поршневой	497	1	04.07.2006	2006	543 000,00	0,00	Масса - 5360 кг	Лом	Смонтировано
53	Компрессор воздушный поршневой	498	1	03.07.2006	2006	543 000,00	0,00	Масса - 5360 кг	Лом	Смонтировано
54	Компрессор воздушный поршневой	499	1	02.07.2006	2006	543 000,00	0,00	Масса - 5360 кг	Лом	Смонтировано
55	Компрессор воздушный поршневой	500	1	01.07.2006	2006	543 000,00	0,00	Масса - 5360 кг	Лом	Смонтировано
56	Компрессор К-3	546	1	01.03.2007	2007	107 468,64	0,00	-	Условно пригодное	Смонтировано
57	Компрессор К-31	532	1	01.10.2006	2006	50 380,51	0,00	Масса - 360 кг	Лом	Смонтировано
58	Компьютер (Сервер)	567	1	04.12.2007	2007	86 650,20	0,00	-	Удовлетворительное	Демонтировано
59	Конвеер ленточ.№3.4	1576	1	01.12.1984	1984	10 000,00	0,00	Масса - 1012,25 кг	Лом	Смонтировано
60	Конвеер ленточн.№2	1575	1	02.12.1984	1984	10 000,00	0,00	Масса - 1012,25 кг	Лом	Смонтировано
61	Конвеер марки В-650	2396	1	01.12.1977	1977	81 555,27	0,00	Масса - 1012,25 кг	Лом	Смонтировано
62	Котел ДКВР 10-13 ГМ	456	1	01.06.2003	2003	15 300,00	0,00	Масса - 15420 кг	Лом	Смонтировано
63	Котел ДКВр 6,5/13 Гм	87	1	01.06.2003	2003	2 052 322,98	0,00	-	Условно пригодное	Смонтировано
64	Котел паровой ДКВР	302	1	01.01.1962	1962	51 091,90	0,00	Масса - 11447 кг	Лом	Смонтировано
65	Кран козл. ККС-10	5008	1	01.12.1980	1979	20 600,00	0,00	Грузоподъемность - 10 т	Условно пригодное	Смонтировано
66	Кран козл.консольный	1844	1	01.01.1958	1958	50 225,47	0,00	Масса - 16000 кг	Лом	Смонтировано
67	Кран козловой ККС-10	5007	1	01.12.1988	1986	56 442,15	0,00	Грузоподъемность - 10 т	Неудовлетворительное	Смонтировано
68	Кран козловой ККТ-5	3556	1	01.03.1979	1979	23 920,00	0,00	Грузоподъемность - 5 т	Удовлетворительное	Смонтировано
69	Кран консольный	1328	1	01.12.1980	1980	9 000,00	0,00	Масса - 2296 кг	Лом	Смонтировано
70	Кран КПБ-10М	7137	1	01.12.1987	1987	63 300,00	0,00	Грузоподъемность 12,5 т	Удовлетворительное	Смонтировано
71	Кран мост г/п 10 т	1840	1	01.01.1962	1962	29 551,67	0,00	Масса - 8800 кг	Лом	Смонтировано
72	Кран мост г/п 10 т	1841	1	01.01.1962	1962	38 834,92	0,00	Масса - 8800 кг	Лом	Смонтировано
73	Кран мост г/п 5 т	1839	1	01.01.1961	1961	23 922,93	0,00	Масса - 7350 кг	Лом	Смонтировано
74	Кран мост. г/п 15.3т	5005	1	01.12.1980	1980	18 068,00	0,00	Грузоподъемность 15/3 т	Условно пригодное	Смонтировано
75	Кран мост. г/п 20.3т	5002	1	01.12.1980	1980	19 760,00	0,00	Грузоподъемность 20/3 т	Условно пригодное	Смонтировано
76	Кран мост. г/п 20.5т	5003	1	01.12.1980	1980	19 760,00	0,00	Грузоподъемность 20/5 т	Удовлетворительное	Смонтировано

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
77	Кран мост.г/п 20.5 т	5006	1	01.12.1980	1980	15 800,00	0,00	Грузоподъемность 20/5 т	Неудовлетворительное	Смонтировано
78	Кран мостовой эл.	5001	1	01.12.1980	1980	15 983,00	0,00	Грузоподъемность - 10 т, длина пролета - 24 м	Условно пригодное	Смонтировано
79	Кран мостовой эл.	5004	1	01.12.1980	1980	14 500,00	0,00	Грузоподъемность - 10 т, длина пролета - 24 м	Условно пригодное	Смонтировано
80	Кран мостовой эл. г/п 3,2 тн, пролет 6 м	537	1	01.12.1980	1980	133 559,32	56 079,82	Грузоподъемность - 5 т, длина пролета - 6 м	Удовлетворительное	Смонтировано
81	Кран укосина Q=3.5 т	1569	1	01.05.1978	1978	10 600,00	0,00	Грузоподъемность - 3,2 т	Условно пригодное	Смонтировано
82	Кран электромостовой г/п 15 тн	605	1	01.12.2008	2008	909 322,04	502 387,76	Масса - 10700 кг	Лом	Смонтировано
83	Кран-балка Q-5т	1316	1	01.12.1965	1965	5 000,00	0,00	Масса - 7350 кг	Лом	Смонтировано
84	Кран-балка опорная однопролетная г/п 10т.	637	1	01.07.2012	2012	545 762,71	431 182,83	Масса - 8800 кг	Лом	Смонтировано
85	Кран-балка эл.	1315	1	01.12.1961	1961	4 000,00	0,00	Масса - 7350 кг	Лом	Смонтировано
86	Кран-балка эл.	1318	1	01.12.1961	1961	4 000,00	0,00	Масса - 7350 кг	Лом	Смонтировано
87	Ленточный конв.В-800	8041	1	01.12.1981	1981	32 980,10	0,00	Длина - 12 м, ширина ленты - 800 мм	Удовлетворительное	Смонтировано
88	Линия по пр-тву и сборке шахт лифтов	461	1	01.11.2005	2005	4 415 006,33	219 418,11	Масса - 2600 кг	Лом	Смонтировано
89	Локальная сеть	573	1	01.02.2008	2008	38 140,51	0,00	-	Н/д	Смонтировано
90	Машина конт. свар. 3 шт.	1320	3	01.12.1980	1980	18 000,00	0,00	Масса - 1000 кг	Лом	Смонтировано
91	Машина МО-9 2 шт.	1325	2	01.12.1989	1989	10 000,00	0,00	Масса - 1250 кг	Лом	Смонтировано
92	Машина МТП-1110 2 шт.	1324	2	01.12.1980	1980	10 000,00	0,00	Масса - 300 кг	Лом	Смонтировано
93	Машина подв. конт. точ. св.	1322	1	01.12.1980	1980	7 300,00	0,00	Масса - 1000 кг	Лом	Смонтировано
94	Машина р-50	2180	1	01.09.1975	1975	10 245,61	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
95	Машина СМЖ-128 Б	7151	1	01.05.1986	1986	7 450,00	0,00	Масса - 2350 кг	Лом	Смонтировано
96	Мет. форма СВ-9.5	201	1	01.06.2001	2001	42 000,00	0,00	Масса - 4000 кг	Лом	Монтаж не требуется
97	Мет. формы СВ-11	202	1	02.06.2001	2001	62 000,00	0,00	Масса - 6000 кг	Лом	Монтаж не требуется
98	Метал. форма СВ-9,5	462	1	02.05.2005	2005	342 830,30	14 050,94	Масса - 4000 кг	Лом	Монтаж не требуется
99	Металлоформа двойная плита дорожная 2П30-15-30	584	1	01.05.2008	2008	247 444,00	68 959,76	Масса - 2000 кг	Лом	Монтаж не требуется

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
100	Металлоформа для крышек перекрытия лотков(8 ячеек)	588	1	02.05.2008	2008	159 641,29	44 489,77	Масса - 1600 кг	Лом	Монтаж не требуется
101	Металлоформа ПАГ-14V	589	1	01.06.2008	2008	290 340,00	83 293,92	Масса - 5165 кг	Лом	Монтаж не требуется
102	Металлоформа ПАГ-14V	593	1	03.06.2008	2008	290 340,00	83 293,92	Масса - 5165 кг	Лом	Монтаж не требуется
103	Металлоформа ПАГ-14V	592	1	04.06.2008	2008	290 340,00	83 293,92	Масса - 5165 кг	Лом	Монтаж не требуется
104	Металлоформа ПАГ-14V	591	1	05.06.2008	2008	290 340,00	83 293,92	Масса - 5165 кг	Лом	Монтаж не требуется
105	Металлоформа ПАГ-14V	590	1	02.06.2008	2008	290 340,00	83 293,92	Масса - 5165 кг	Лом	Монтаж не требуется
106	Металлоформа ПБК 18 (30;33;36;42) балконная плита	587	1	01.05.2008	2008	175 605,45	48 939,13	Масса - 5400 кг	Лом	Монтаж не требуется
107	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	629	1	04.12.2004	2004	153 233,05	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
108	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	630	1	03.12.2004	2004	153 233,05	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
109	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	631	1	02.12.2004	2004	153 233,05	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
110	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	632	1	01.12.2004	2004	153 233,05	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
111	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	1331	1	01.11.2004	2004	153 233,05	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
112	Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30	585	1	01.05.2008	2008	136 439,63	38 023,95	Масса - 1100 кг	Лом	Монтаж не требуется
113	Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30	586	1	02.05.2008	2008	136 439,63	38 023,95	Масса - 1100 кг	Лом	Монтаж не требуется
114	Металлоформа СВ-11	598	1	03.07.2008	2008	206 759,24	61 010,74	Масса - 6000 кг	Лом	Монтаж не требуется
115	Металлоформа СВ-11	599	1	02.07.2008	2008	206 759,24	61 010,74	Масса - 6000 кг	Лом	Монтаж не требуется
116	Металлоформа СВ-9,5	597	1	06.07.2008	2008	174 596,69	51 520,37	Масса - 4000 кг	Лом	Монтаж не требуется
117	Металлоформа СВ-9,5	595	1	05.07.2008	2008	174 596,69	51 520,37	Масса - 4000 кг	Лом	Монтаж не требуется
118	Мини-АТС СП-44 (8*32)	109	1	01.12.2003	2003	60 875,00	0,00	-	Удовлетворительное	Демонтировано
119	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1336	1	05.11.2004	2004	172 894,09	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
120	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1335	1	04.11.2004	2004	172 894,06	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
121	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1334	1	03.11.2004	2004	172 894,06	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
122	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1333	1	02.11.2004	2004	172 894,06	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
123	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1332	1	01.11.2004	2004	172 894,06	0,00	Масса - 4370 кг	Лом	Монтаж не требуется
124	Ножницы Н-477	2159	1	01.01.1964	1964	26 061,81	0,00	Масса - 4360 кг	Лом	Смонтировано
125	Ножницы Н-481А	7138	1	01.12.1983	1983	32 800,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
126	Охранная сигнализация заводоуправления	619	1	01.01.2009	2009	61 864,41	0,00	-	Н/д	Смонтировано
127	Пневмомолот МБ-412	1312	1	01.12.1956	1956	3 200,00	0,00	Масса - 4830 кг	Лом	Смонтировано
128	Полуприцеп 934630	578	1	01.04.2008	2004	550 847,46	0,00	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
129	Полуприцеп МАЗ-975800-2010	603	1	23.04.2014	2003	681 355,93	223 395,77	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
130	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	576	1	27.04.2014	2004	483 050,85	0,00	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
131	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	577	1	05.04.2008	2008	483 050,85	0,00	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
132	Пресс кровош. КД-2128	7048	1	01.12.1980	1980	26 600,00	0,00	Масса - 6275 кг	Лом	Смонтировано
133	Прессножницы	8527	1	01.11.1988	1988	12 200,00	0,00	Масса - 1130 кг	Лом	Смонтировано
134	Прессножницы ИВ-5222	1375	1	01.07.1986	1986	12 200,00	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Смонтировано
135	Пресс-ножницы НВ-522	549	1	01.04.2007	2007	315 515,00	0,00	Масса - 2700 кг	Лом	Смонтировано
136	Прессножницы С-229	1329	1	01.12.1985	1985	6 000,00	0,00	Масса - 1130 кг	Лом	Смонтировано
137	Пресс-форма	115	1	01.01.1995	1995	787,60	0,00	Масса - 4000 кг	Лом	Монтаж не требуется
138	Пресс-форма газонная решетка	614	1	01.01.2009	2009	344 080,78	143 837,35	Масса - 1500 кг	Лом	Монтаж не требуется
139	Пресс-форма для изготовления камень бортовой БР100	638	1	01.07.2012	2012	616 686,44	434 713,28	Масса - 1370 кг	Лом	Монтаж не требуется
140	Пресс-форма для Мультимат RH500	612	1	01.01.2009	2009	234 071,36	72 721,02	Масса - 6000 кг	Лом	Монтаж не требуется
141	Прибор ИПС-МГ 4.0,1	455	1	01.08.2004	2004	27 000,00	0,00	-	Н/д	Монтаж не требуется
142	Пуанс.часть для формовки бетон.изд-й для Мультимат	613	1	01.01.2009	2009	77 242,40	23 997,37	Масса - 200 кг	Лом	Монтаж не требуется
143	Свар. машина МТМ-33	7008	1	01.12.1980	1980	27 465,61	0,00	Масса - 1300 кг	Лом	Смонтировано
144	Сейф ВМ-6001 (мех. код + ключ)	554	1	01.10.2007	2007	50 508,47	31 467,62	-	Н/д	Монтаж не требуется
145	Система аспирации на БСУ-2	617	1	01.01.2009	2009	1 131 867,39	213 057,18	-	Удовлетворительное	Смонтировано
146	Система контроля метана и окиси углерода	570	1	01.12.2007	2007	83 070,94	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
147	Система охранной сигнализации	610	1	01.01.2009	2009	119 347,11	0,00	-	Н/д	Смонтировано
148	Система охранно-тревожной сигнализации	571	1	01.12.2007	2007	53 844,24	0,00	-	Н/д	Смонтировано
149	Станок верт. свер. 2А135	1303	1	01.12.1955	1955	3 700,00	0,00	-	Неудовлетворительное	Смонтировано

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
150	Станок винтор. Д-63А	1302	1	01.12.1972	1972	6 300,00	0,00	Масса - 4200 кг	Лом	Смонтировано
151	Станок винторезный	1301	1	01.12.1963	1963	6 250,00	0,00	Масса - 4200 кг	Лом	Смонтировано
152	Станок ГД-162	7158	1	01.01.1987	1987	31 000,00	0,00	Масса - 5400 кг	Лом	Смонтировано
153	Станок зуборезный	1311	1	01.12.1960	1960	3 200,00	0,00	Масса - 9700 кг	Лом	Смонтировано
154	Станок консол. фрезер.	1305	1	01.12.1985	1985	4 000,00	0,00	-	Неудовлетворительное	Смонтировано
155	Станок настол. вертикал.	1314	1	01.12.1981	1981	9 400,00	0,00	Масса - 120 кг	Лом	Смонтировано
156	Станок обдироч. шлифов.	1309	1	01.12.1965	1965	3 700,00	0,00	Масса - 400 кг	Лом	Смонтировано
157	Станок плоскошлифовальный	1308	1	01.12.1972	1972	5 400,00	0,00	Масса - 2000 кг	Лом	Смонтировано
158	Станок попереч. стр.	1307	1	01.12.1964	1964	3 400,00	0,00	Масса - 1980 кг	Лом	Смонтировано
159	Станок радиал. сверл.	1304	1	01.12.1986	1986	6 000,00	0,00	Масса - 4100 кг	Лом	Смонтировано
160	Станок С-146	1321	1	01.12.1980	1980	7 000,00	0,00	Масса - 700 кг	Лом	Смонтировано
161	Станок СМЖ-322	1327	1	01.12.1988	1988	7 400,00	0,00	Масса - 1060 кг	Лом	Смонтировано
162	Станок СМН 1322	1319	1	01.12.1980	1980	6 000,00	0,00	Масса - 1060 кг	Лом	Смонтировано
163	Станок токарно-винторезный	1310	1	01.01.1963	1963	21 842,85	0,00	Масса - 4200 кг	Лом	Смонтировано
164	Станок токарно-винторезный	7042	1	01.12.1988	1988	52 800,00	0,00	Масса - 4200 кг	Лом	Смонтировано
165	Станок универс. верт. фрезерный УВФ-500-25	904	1	01.07.2004	2004	127 118,64	33 009,10	Масса - 350 кг	Лом	Смонтировано
166	Станок фрезер. Б-81	1306	1	01.12.1981	1981	6 100,00	0,00	Масса - 2000 кг	Лом	Смонтировано
167	Станок шлиф. ТМ-2	1313	1	01.12.1985	1985	5 200,00	0,00	Масса - 400 кг	Лом	Смонтировано
168	Тележка вывоз. изд. 2 шт.	4642	2	01.06.1983	1983	29 549,60	0,00	Масса - 7200 кг	Лом	Монтаж не требуется
169	Тепловоз ТГМ-23 В	1	1	01.12.1991	1991	17 100,00	0,00	-	Неудовлетворительное	Монтаж не требуется
170	Тиски станочные 2 шт.	129	2	01.01.1999	1999	8 160,00	0,00	-	Н/д	Монтаж не требуется
171	Транспортер ленточн.	2399	1	01.12.1977	1977	21 130,91	0,00	Масса - 1012,25 кг	Лом	Смонтировано
172	Трансформатор КТПН	907	1	01.12.1980	1980	18 300,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
173	Трансформатор КТПН	906	1	01.12.1980	1980	18 300,00	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
174	Трансформатор сварочный ТДФЖ-1002	531	1	01.10.2006	2006	94 300,00	57 302,61	-	Н/д	Монтаж не требуется
175	Трансформатор ТЭСИ	112	1	01.01.1998	1998	1 825,00	0,00	-	Н/д	Монтаж не требуется

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
176	Узел учета газа	633	1	01.12.2004	2004	293 128,70	0,00	-	Удовлетворительное	Смонтировано
177	Устан. кран ДГКУ	7140	1	01.03.1984	1984	8 160,00	0,00	Масса - 32000 кг	Лом	Монтаж не требуется
178	Установка для в/блок	116	1	01.08.2003	2003	2 672 145,04	0,00	Производительность - 12 изделий или 6 форм в смену	Условно пригодное	Смонтировано
179	Установка для форм вен/блоков	634	1	01.02.2005	2005	1 190 016,95	0,00		Условно пригодное	Смонтировано
180	Установка для формов плит перекр. ПК 72.12	519	1	01.07.2006	2006	994 249,10	98 155,14	Масса - 7800 кг	Лом	Смонтировано
181	Устройство для нагр. стерж.	208	1	01.08.2001	2001	25 000,00	0,00	-	Условно пригодное	Смонтировано
182	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1337	1	10.11.2004	2004	89 584,54	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
183	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1338	1	09.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
184	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1339	1	07.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
185	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1340	1	01.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
186	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1341	1	02.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
187	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1342	1	03.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
188	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1343	1	04.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
189	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1344	1	05.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
190	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1345	1	06.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
191	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1346	1	08.11.2004	2004	89 584,58	0,00	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
192	Ф-ма лот 0.35 5 шт.	2383	5	01.12.1985	1985	15 000,00	0,00	Масса - 450,625 кг	Лом	Монтаж не требуется
193	Ф-ма лот. 0.75 5 шт.	2385	5	02.12.1985	1985	15 000,00	0,00	Масса - 630 кг	Лом	Монтаж не требуется
194	Ф-ма лот. Л-4-15 4 шт.	2381	4	03.12.1985	1985	24 000,00	0,00	Масса - 1150 кг	Лом	Монтаж не требуется
195	Фма Лотки 0.5 3 шт.	2391	3	04.12.1985	1985	18 000,00	0,00	Масса - 542,5 кг	Лом	Монтаж не требуется
196	Ф-ма лотков 1.25 3 шт.	4830	3	01.03.1989	1989	24 634,42	0,00	Масса - 918,75 кг	Лом	Монтаж не требуется
197	Ф-ма ПКЖ-6 4 шт.	2368	4	01.12.1985	1985	60 000,00	0,00	Масса - 1500 кг	Лом	Монтаж не требуется
198	Ф-ма СПСК 2 шт.	2390	2	06.12.1985	1985	29 000,00	0,00	Масса - 1350 кг	Лом	Монтаж не требуется
199	Ф-ма ФЛ-10	4807	1	01.02.1985	1985	23 000,00	0,00	Масса - 1145 кг	Лом	Монтаж не требуется
200	Ф-ма ФЛ-20	4690	1	01.03.1985	1985	17 312,40	0,00	Масса - 1320 кг	Лом	Монтаж не требуется
201	Ф-ма ФЛ-24	4806	1	01.02.1985	1985	13 000,00	0,00	Масса - 1400 кг	Лом	Монтаж не требуется
202	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	475	1	09.03.2006	2006	151 694,91	13 677,51	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
203	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	474	1	08.03.2006	2006	151 694,91	9 947,31	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
204	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	473	1	07.03.2006	2006	151 694,91	13 677,51	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
205	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	472	1	06.03.2006	2006	151 694,91	13 677,51	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
206	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	471	1	05.03.2006	2006	151 694,92	13 677,52	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
207	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	470	1	04.03.2006	2006	151 694,92	13 677,52	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
208	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	469	1	03.03.2006	2006	154 720,35	10 443,15	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
209	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	468	1	02.03.2006	2006	154 720,35	14 173,35	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
210	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	467	1	01.03.2006	2006	153 974,58	10 320,61	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
211	Форма 1999/4 БПК 72.12-8	466	1	10.03.2006	2006	153 974,58	10 320,61	Масса - 3800 кг	Лом	Монтаж не требуется
212	Форма для вентблоков с доработкой 362300	492	1	01.07.2006	2006	100 847,46	9 919,26	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
213	Форма для вентблоков с доработкой 362300	493	1	02.07.2006	2006	100 847,46	9 919,26	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
214	Форма для вентблоков с доработкой 362300	485	1	07.06.2006	2006	100 847,45	9 092,63	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
215	Форма для вентблоков с доработкой 362300	484	1	06.06.2006	2006	100 847,45	9 092,63	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
216	Форма для вентблоков с доработкой 362300	483	1	05.06.2006	2006	100 847,46	9 092,64	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
217	Форма для вентблоков с доработкой 362300	482	1	04.06.2006	2006	100 847,46	9 092,64	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
218	Форма для вентблоков с доработкой 362300	481	1	02.06.2006	2006	100 847,46	9 092,64	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
219	Форма для вентблоков с доработкой 362300	480	1	01.06.2006	2006	100 847,46	9 092,64	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
220	Форма для вентблоков с доработкой 362300	479	1	01.06.2009	2009	100 847,46	9 092,64	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
221	Форма для вентблоков с доработкой 362300	478	1	03.06.2006	2006	100 847,46	9 092,64	Масса - 2050 кг	Лом	Монтаж не требуется
222	Форма для плит гаражных П-1-1	541	1	01.02.2007	2007	161 720,00	25 186,29	Масса - 2100 кг	Лом	Монтаж не требуется
223	Форма для плит гаражных П-2-1	542	1	02.02.2007	2007	161 720,00	25 186,29	Масса - 2100 кг	Лом	Монтаж не требуется
224	Форма для плит гаражных П-3-1	543	1	03.02.2007	2007	161 720,00	25 186,29	Масса - 2100 кг	Лом	Монтаж не требуется

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
225	Форма для плит гаражных П-4-1	544	1	04.02.2007	2007	161 720,00	25 186,29	Масса - 2100 кг	Лом	Монтаж не требуется
226	Форма лестнич. марша Б-1150	7159	1	01.03.2004	2004	375 389,58	0,00	Масса - 2500 кг	Лом	Монтаж не требуется
227	Форма ЛМ 28-11	517	1	01.07.2006	2006	649 600,00	63 895,10	Масса - 5000 кг	Лом	Монтаж не требуется
228	Форма лотков Л-11-8	513	1	02.07.2006	2006	180 430,00	17 747,70	Масса - 1973,43205574913 кг	Лом	Монтаж не требуется
229	Форма лотков Л-11-8	514	1	03.07.2006	2006	180 430,00	17 747,70	Масса - 1973,43205574913 кг	Лом	Монтаж не требуется
230	Форма лотков Л-11-8	515	1	04.07.2006	2006	180 430,00	17 747,70	Масса - 1973,43205574913 кг	Лом	Монтаж не требуется
231	Форма лотков Л-11-8	516	1	05.07.2006	2006	180 430,00	17 747,70	Масса - 1973,43205574913 кг	Лом	Монтаж не требуется
232	Форма лотков Л-7-8	510	1	06.07.2006	2006	155 470,00	15 292,60	Масса - 1963,41463414634 кг	Лом	Монтаж не требуется
233	Форма лотков Л-7-8	511	1	07.07.2006	2006	155 470,00	15 292,60	Масса - 1963,41463414634 кг	Лом	Монтаж не требуется
234	Форма лотков Л-7-8	512	1	08.07.2006	2006	155 470,00	15 292,60	Масса - 1963,41463414634 кг	Лом	Монтаж не требуется
235	Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т	524	1	02.09.2006	2006	257 457,62	29 544,14	Масса - 2500 кг	Лом	Монтаж не требуется
236	Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т	525	1	01.09.2006	2006	257 457,62	29 544,14	Масса - 2500 кг	Лом	Монтаж не требуется
237	Форма оснастки перемычек ПКН	583	1	01.05.2008	2008	266 401,87	74 243,31	Масса - 2500 кг	Лом	Монтаж не требуется
238	Форма оснастки плит перекрытия колодцев КЦП-1	618	1	01.01.2009	2009	71 003,19	32 009,86	Масса - 1500 кг	Лом	Монтаж не требуется
239	Форма П 11-8	509	1	01.07.2006	2006	144 370,00	14 200,40	Масса - 798,947368421053 кг	Лом	Монтаж не требуется
240	Форма П 11-8	508	1	02.07.2006	2006	144 370,00	14 200,40	Масса - 798,947368421053 кг	Лом	Монтаж не требуется
241	Форма П 8-8	507	1	03.07.2006	2006	144 370,00	14 200,40	Масса - 578,947368421053 кг	Лом	Монтаж не требуется
242	Форма П 8-8	506	1	04.07.2006	2006	144 370,00	14 200,40	Масса - 578,947368421053 кг	Лом	Монтаж не требуется
243	Форма П-60	2365	1	01.12.1985	1985	18 000,00	0,00	Масса - 2176,84210526316 кг	Лом	Монтаж не требуется
244	Форма П-6-15	505	1	07.07.2006	2006	144 370,00	14 200,40	Масса - 605 кг	Лом	Монтаж не требуется
245	Форма П-6-15	504	1	06.07.2006	2006	144 370,00	14 200,40	Масса - 605 кг	Лом	Монтаж не требуется
246	Форма Р-3.5	502	1	09.07.2006	2006	142 650,00	14 031,40	Масса - 3357,89473684211 кг	Лом	Монтаж не требуется
247	Форма Р-3.5	501	1	10.07.2006	2006	142 650,00	14 031,40	Масса - 3357,89473684211 кг	Лом	Монтаж не требуется
248	Форма ФБС 24-4-6 13 шт.	2242	13	01.12.1985	1985	46 800,00	0,00	Масса - 1100 кг	Лом	Монтаж не требуется
249	Форма ФБС 24-5-6 15 шт.	2360	15	01.12.1986	1986	54 000,00	0,00	Масса - 1200 кг	Лом	Монтаж не требуется
250	Форма ФПСК	547	1	01.03.2007	2007	217 652,00	35 680,94	Масса - 950 кг	Лом	Монтаж не требуется
251	Форма ФП-СК 3 шт.	2362	3	01.12.1985	1985	12 600,00	0,00	Масса - 950 кг	Лом	Монтаж не требуется

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
252	Щит вибропр. СМЖ 228	137	1	01.03.2005	2005	101 694,92	0,00	Масса - 1160 кг	Лом	Смонтировано
253	Щит станции управл	8031	1	01.12.1980	1980	19 188,96	0,00	Масса - 500 кг	Лом	Смонтировано
254	Экономайзер ЭП 380	1578а	1	01.07.1972	1972	3 000,00	0,00	-	Условно пригодное	Смонтировано
255	Экономайзер ЭП 380	1578	1	01.12.1972	1972	3 000,00	0,00	-	Условно пригодное	Смонтировано
256	Экскаватор	8506	1	01.06.1982	1982	182 254,67	0,00	Масса - 19800 кг	Лом	Монтаж не требуется
257	Экскаватор колесный Hyundai R140W	635	1	22.05.2008	2008	3 699 127,12	0,00	-	Условно пригодное	Монтаж не требуется
258	Электрокара	1364	1	01.12.1993	1993	3 020,00	0,00	Масса - 1500 кг	Лом	Монтаж не требуется
259	Электрокара ЭК-2	533	1	01.12.2006	2006	57 208,48	0,00	Масса - 1500 кг	Лом	Монтаж не требуется
260	Электрокара ЭК-2	1363	1	01.04.1993	1993	2 900,00	0,00	Масса - 1500 кг	Лом	Монтаж не требуется
261	Электрокара ЭК-2	1365	1	01.04.1986	1986	64 576,31	0,00	Масса - 1500 кг	Лом	Монтаж не требуется
262	Балконная плита	-	7	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,304 куб. м, масса - 730 кг	Лом	Монтаж не требуется
263	Бетоносмеситель	-	2	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 3600 кг	Лом	Демонтировано
264	Вентелиционные шахты БВ 30-1 Кн-1	-	51	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,43 куб. м, масса - 1032 кг	Лом	Монтаж не требуется
265	Вентелиционные шахты БВ 30-1 Кн-1	-	200	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,43 куб. м, масса - 1032 кг	Лом	Монтаж не требуется
266	Верстак металлический 3 шт	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 100 кг	Лом	Монтаж не требуется
267	Верстаки слесарные	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Монтаж не требуется
268	Весы лабораторные ВЛР-1кг 3-й класс	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Монтаж не требуется
269	Вибростол	7098	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1300 кг	Лом	Монтаж не требуется
270	Водонапорная башня	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 3000 кг	Лом	Смонтировано
271	Дозатор 3 шт	-	3	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 150 кг	Лом	Смонтировано
272	Дозатор весовой	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 100 кг	Лом	Смонтировано
273	Дозатор весовой 3 шт	-	3	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 150 кг	Лом	Смонтировано
274	Дозатор для жидкости	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 4,7 кг	Лом	Смонтировано
275	Емкость металлическая 2 шт	-	2	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 200 кг	Лом	Смонтировано
276	Емкость метталическая	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 150 кг	Лом	Смонтировано
277	Испытательный станок	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Смонтировано

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
278	Коллона консольная 12 м	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 4,32 куб. м	Лом	Монтаж не требуется
279	Колонна 16- 0,6-0,6	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 5,76 куб. м	Лом	Монтаж не требуется
280	Колонна опорная мостовая	-	9	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,86 куб. м	Лом	Монтаж не требуется
281	Компрессор	-	2	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 360 кг	Лом	Смонтировано
282	Контейнер 2 емкости (квадрат цилиндр)	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 400 кг	Лом	Смонтировано
283	Кран мостовой 10 т	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 8800 кг	Лом	Смонтировано
284	Кран мостовой 10 т	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 8800 кг	Лом	Смонтировано
285	Кран-балка электрическая	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 7350 кг	Лом	Смонтировано
286	Лесничная площадка ЛПР 22-18	-	4	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,46 куб. м, масса - 1140 кг	Лом	Монтаж не требуется
287	Лесничный марш ЛМ 28-13. 13,5-5д	-	38	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,916 куб. м, масса - 2290 кг	Лом	Монтаж не требуется
288	Лесничный марш ЛМ 34-13.5-17 -5д	-	65	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 1,13 куб. м, масса - 2825 кг	Лом	Монтаж не требуется
289	Лотки АШ 0.45	-	2	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,085 куб. м, масса - 205 кг	Лом	Монтаж не требуется
290	Лоток 3-0.8-0.5	-	2	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 0,35 кг	Лом	Монтаж не требуется
291	Лоток 3-1.4-0.6	-	5	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 0,69 кг	Лом	Монтаж не требуется
292	Лоток h-0,53	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,19 куб. м, масса - 456 кг	Лом	Монтаж не требуется
293	Лоток h-0,75	-	3	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,333 куб. м, масса - 800 кг	Лом	Монтаж не требуется
294	Лоток АШ 1.25	-	5	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,438 куб. м, масса - 1050 кг	Лом	Монтаж не требуется
295	Металлизатор электрический стационарный ЭМ-12-67	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 40 кг	Лом	Смонтировано
296	Металлический ангар	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
297	Металлоформа для крышек перекрытия лотков (10 ячеек)	-	2	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1600 кг	Лом	Монтаж не требуется
298	Ножницы Н 1 3	11454	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1130 кг	Лом	Смонтировано
299	Опора АФ -1	-	16	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,21 куб. м, масса - 520 кг	Лом	Монтаж не требуется

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
300	Перемычка ст 10-3	-	3	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,017 куб. м, масса - 40 кг	Лом	Монтаж не требуется
301	Плита П 36-30	-	3	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 2,708 куб. м, масса - 6500 кг	Лом	Монтаж не требуется
302	Помещение для водителей	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Удовлетворительное	Смонтировано
303	Пресс П-125	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1930 кг	Лом	Смонтировано
304	Пресс ПСУ 125	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1930 кг	Лом	Смонтировано
305	Прессножницы	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1130 кг	Лом	Смонтировано
306	Сантехплиты	-	8	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,87 куб. м, масса - 1475 кг	Лом	Монтаж не требуется
307	Сваи 10-30	-	7	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,91 куб. м, масса - 2280 кг	Лом	Монтаж не требуется
308	Сварочный аппарат	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 50 кг	Лом	Смонтировано
309	Станок вертикально-сверлильный	-	1	09.02.1977	1985	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 870 кг	Лом	Смонтировано
310	Станок вкртикально-сверлильный ЗиЛ	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 870 кг	Лом	Смонтировано
311	Станок гибочный МСЖ 73А	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 100 кг	Лом	Смонтировано
312	Станок СМН 1322	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1060 кг	Лом	Смонтировано
313	Стелаж металлический 2 шт	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 100 кг	Лом	Монтаж не требуется
314	Стол метализатора 2 шт	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 200 кг	Лом	Монтаж не требуется
315	Таль электрическая 1,5 т	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Смонтировано
316	Таль электрическая 3,2т	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Смонтировано
317	Таль электрическая однобалочная 0,5 т	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Смонтировано
318	Таль электрическая однобалочная 1 т	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Смонтировано
319	Тележка вывозная	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 7200 кг	Лом	Монтаж не требуется
320	Транспортер ленточн.	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1012,25 кг	Лом	Смонтировано
321	Трансформатор сварочный ТД 500	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Монтаж не требуется
322	Трансформатор сварочный ТДФ 160 I У4	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Монтаж не требуется
323	Тротуарная плитка	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,003 куб. м, масса - 8 кг	Лом	Монтаж не требуется
324	ФБС 24-5-6	-	10	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,531 куб. м, масса - 1275 кг	Лом	Монтаж не требуется

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Дата ввода в эксплуатацию	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Технические параметры	Состояние*	Готовность к работе
325	ФЛ 1.4-3-2	-	8	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 0,85 куб. м, масса - 2101 кг	Лом	Монтаж не требуется
326	Ф-ма лотка 0,5, 04	-	5	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 542,5 кг	Лом	Монтаж не требуется
327	Форма дорожной плиты	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1100 кг	Лом	Монтаж не требуется
328	Форма лотка 10,5-30	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 450 кг	Лом	Монтаж не требуется
329	Форма лотка 12-40	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 450 кг	Лом	Монтаж не требуется
330	Форма ЛПР 22-18	-	2	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 1041,25 кг	Лом	Монтаж не требуется
331	Форма осветительная опора ФСВ 110-1	-	5	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 6000 кг	Лом	Монтаж не требуется
332	Форма ПК 63-12	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 3000 кг	Лом	Монтаж не требуется
333	Формы колец d-1	-	2	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 307,125 кг	Лом	Монтаж не требуется
334	Шахта лифта БШ 2	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Объем - 2 куб. м, масса - 4800 кг	Лом	Монтаж не требуется
335	Шкаф металлический	-	33	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Н/д	Монтаж не требуется
336	Эстакада металлическая	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 800 кг	Лом	Монтаж не требуется
337	Эстакада металлическая	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 500 кг	Лом	Монтаж не требуется
338	Эстакада металлическая	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	Масса - 500 кг	Лом	Монтаж не требуется
339	Эстакада металлическая для осмотра машин	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
340	Эстакада металлическая для осмотра машин	-	1	-	-	Отсутствует	Отсутствует	-	Удовлетворительное	Монтаж не требуется
	Итого:					5 393 790,43	52 468 999,97			

* * Состояние указывается в соответствии с таблицей Т. 2.21.
Источник: данные Заказчика

Т. 2.21 Шкала износа для движимого имущества

Характеристика технического состояния	Краткая характеристика технического состояния	Балл технического состояния	Минимальный износ, %	Максимальный износ, %
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии	Новое	6	0	5
Бывшее в эксплуатации оборудование, не требующее ремонта или замены агрегатов, в отличном состоянии	Очень хорошее	5	6	15
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	Хорошее	4	16	35
Оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	Удовлетворительное	3	36	60
Оборудование, пригодное для эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (двигатели, и др. ответственные узлы)	Условно пригодное	2	61	80
Оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	Неудовлетворительное	1	81	90
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	Лом	0	91	95

Источник: Практика оценки стоимости машин и оборудования, под ред. М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005; журнал «Московский оценщик», №5, 2002 г.

2.2.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

Оцениваемые товарно-материальные ценности представлены запасами и готовой продукцией.

Оцениваемые запасы представляют собой арматуру. На дату оценки состояние металлоконструкций неудовлетворительное.

Оцениваемая готовая продукция представляет собой бракованные и частично разрушенные железобетонные изделия. Состояние ЖБИ неудовлетворительное. Кроме того, большая их часть не соответствует современным стандартам.

Т. 2.22 Перечень и характеристики движимого имущества в составе запасов и готовой продукции

№ п/п	Наименование	Номенклатурный №	Кол-во	Инвентаризационная стоимость, руб.	Технические параметры
1	Арматура 10 А3	42	1	1 673,94	Масса - 76 кг
2	Арматура 12 А3	46	1	65 739,82	Масса - 3125 кг
3	Арматура 16 А3	52	1	47 082,38	Масса - 1533 кг
4	Арматура 20 А3	56	1	8 858,53	Масса - 447 кг
5	Арматура 8 А1	71	1	29 314,98	Масса - 1354 кг
6	Арматура 8 А3	72	1	923,60	Масса - 45 кг
7	Соль техническая	1548	4	13 864,40	Масса - 4 т
8	Фундаментная балка ФБ6-19 для ДОК	2269	8	61 627,12	Объем - 0,6 куб. м, масса - 1500 кг
9	Фундаментная балка ФБ6-2 для ДОК	2266	92	614 216,95	Объем - 0,52 куб. м, масса - 1300 кг

№ п/п	Наименование	Номенклатурный №	Кол-во	Инвентаризационная стоимость, руб.	Технические параметры
10	Фундаментная балка ФБ6-22 для ДОК	2270	1	6 547,88	Объем - 0,51 куб. м, масса - 1300 кг
11	Фундаментная балка ФБ6-22* для ДОК	2271	1	6 034,32	Объем - 0,51 куб. м, масса - 1300 кг
12	Фундаментная балка ФБ6-3 для ДОК	2267	4	25 164,41	Объем - 0,49 куб. м, масса - 1200 кг
13	Фундаментная балка ФБ6-4 для ДОК	2268	4	23 623,73	Объем - 0,46 куб. м, масса - 1200 кг
14	1ПК73-10-8Атут"В" плита	3	1	21 701,07	Объем - 0,885 куб. м, масса - 2125 кг
15	1ПК73-12-8Аvт плита	4	3	23 769,11	Объем - 1,089 куб. м, масса - 2920 кг
16	2ПБ10-1п перемычка	10	158	28 118,65	Объем - 0,017 куб. м, масса - 43 кг
17	2ПБ13-1п перемычка	11	30	6 482,85	Объем - 0,022 куб. м, масса - 54 кг
18	3ПБ18-8п перемычка	21	10	5 606,07	Объем - 0,048 куб. м, масса - 119 кг
19	h-0.5 лотки водоотводные	30	4	8 552,68	Объем - 0,19 куб. м, масса - 456 кг
20	h-0.75 лотки водоотводные	31	39	120 300,96	Объем - 0,333 куб. м, масса - 800 кг
21	БВ30-1 вентблок	79	4	28 969,12	Объем - 0,43 куб. м, масса - 1075 кг
22	БВ33-1 вентблок	75	9	69 306,10	Объем - 0,47 куб. м, масса - 1175 кг
23	БВ33-93-1,0 вентблок	88	1	12 688,06	Объем - 0,57 куб. м, масса - 1425 кг
24	БПк5 1-15-8АтvТ-1 плита	93	1	10 686,35	Объем - 0,96 куб. м, масса - 2400 кг
25	БПК56.15-8АтvТ-1 плита	101	9	74 393,05	Объем - 1,052 куб. м, масса - 2630 кг
26	БПК58.15-8АтvТ-1плита	103	2	21 951,34	Объем - 1,083 куб. м, масса - 2707,5 кг
27	БПК67.15-8АтvТ-1плита	96	1	16 100,98	Объем - 1,251 куб. м, масса - 3127,5 кг
28	БПК68.15-8АтvТ-1 плита	116	2	22 550,97	Объем - 1,27 куб. м, масса - 3175 кг
29	БПК69-15-8АтvТ-1 плита	117	2	38 318,64	Объем - 1,289 куб. м, масса - 3222,5 кг
30	БПК70.15-8АтvТ-1 плита	118	16	227 872,14	Объем - 1,307 куб. м, масса - 3267,5 кг
31	БПК71.15-8АтvТ-1 плита	120	9	117 457,65	Объем - 1,326 куб. м, масса - 3315 кг
32	БПк73.15-8АтvТ-1 плита	122	7	93 420,32	Объем - 0,448 куб. м, масса - 1075 кг
33	БПК73-15-6АтvТ-1 плита	739	4	57 842,11	Объем - 0,448 куб. м, масса - 1075 кг
34	Л11-8* лоток	164	1	5 042,46	Объем - 1,44 куб. м, масса - 3600 кг
35	П31-12-16.8.1 плита	757	2	13 804,17	Объем - 0,63 куб. м, масса - 1575 кг
36	П33-12-16-8т-1 плита	227	4	27 630,63	Объем - 0,63 куб. м, масса - 1575 кг
37	П6-15 плита каналов	228	22	51 290,06	Объем - 0,28 куб. м, масса - 700 кг
38	ПАГ-14Аvт дор. плита	230	1	14 247,86	Объем - 1,75 куб. м, масса - 4200 кг
39	ПБК24-13т балк.плита	232	4	27 877,40	Объем - 0,37 куб. м, масса - 925 кг
40	ПБК42-13т балк. плита	237	6	140 320,72	Объем - 0,66 куб. м, масса - 1650 кг
41	ПК18-12-8т плита	255	1	19 866,70	Объем - 0,266 куб. м, масса - 720 кг
42	ПК18-15-8т плита	256	10	97 668,54	Объем - 0,333 куб. м, масса - 832,5 кг
43	ПК24-12-8т плита	262	6	21 876,87	Объем - 0,35 куб. м, масса - 867 кг
44	ПК24-15-8т плита	263	4	20 618,47	Объем - 0,46 куб. м, масса - 1145 кг
45	ПК27-12-8т плита	265	35	135 537,69	Объем - 0,39 куб. м, масса - 970 кг
46	ПК27-15-8т плита	266	11	64 054,03	Объем - 0,52 куб. м, масса - 1290 кг
47	ПК33-15-8т плита	275	7	51 058,87	Объем - 0,658 куб. м, масса - 1580 кг
48	ПК34.15-8т плита	277	5	41 526,96	Объем - 0,615 куб. м, масса - 1475 кг
49	ПК34-12-8т плита	276	4	17 880,23	Объем - 0,521 куб. м, масса - 1250 кг

№ п/п	Наименование	Номенклатурный №	Кол-во	Инвентаризационная стоимость, руб.	Технические параметры
50	ПК69-12-8 Аvт плита	724	4	24 054,61	Объем - 1,067 куб. м, масса - 2560 кг
51	ПК71-12.8Аvт плита	331	10	76 547,49	Объем - 1,096 куб. м, масса - 2630 кг
52	ПС70.12-11.12Атvт сантех. плита	381	35	877 859,50	Объем - 2,32 куб. м, масса - 3125 кг
53	С120-35Нсв6 свая	406	17	416 524,67	Объем - 1,48 куб. м, масса - 3700 кг
54	С12-35ус свая	385	34	833 272,00	Объем - 1,49 куб. м, масса - кг
55	С160.35-10.1у свая	411	6	92 783,01	Объем - 1,96 куб. м, масса - 4900 кг
56	С70-30-11Б свая	388	36	671 334,50	Объем - 0,64 куб. м, масса - 1600 кг
57	С70-30-3.1 свая	415	5	29 112,14	Объем - 0,64 куб. м, масса - 1600 кг
58	СВ 95-1 нек. осв. опора	833	18	54 664,60	Объем - 0,3 куб. м, масса - 750 кг
59	СВ 95-1 осв.опора	426	46	226 508,18	Объем - 0,3 куб. м, масса - 750 кг
60	ФБС-12-5-6т н/к ф.блок	472	11	6 681,18	Объем - 0,331 куб. м, масса - 790 кг
61	ФЛ14.12-2 пл. фундам.	497	3	11 340,36	Объем - 0,36 куб. м, масса - 900 кг
62	ФЛ14.24-2 пл. фундам.	498	5	52 721,87	Объем - 0,76 куб. м, масса - 1900 кг
63	ФЛ14.8-2 пл. фундам.	500	24	118 153,44	Объем - 0,23 куб. м, масса - 580 кг
64	ФЛ24.12-3 пл.фундам.	507	2	36 108,04	Объем - 0,91 куб. м, масса - 2300 кг
65	ФЛ28.8-2 пл. фундам.	511	3	77 641,77	Объем - 0,9 куб. м, масса - 2240 кг
66	ШЛГП63п-30 шахта лифта	529	1	45 919,76	Объем - 3,13 куб. м, масса - 7830 кг
67	ШЛГП63с-30а-шахта	537	1	50 376,59	Объем - 2,11 куб. м, масса - 2110 кг
68	ШЛП40с-30а шахта лифта	549	2	97 655,52	Объем - 2,11 куб. м, масса - 2110 кг
	Итого:			6 460 321,17	

Источник: данные Заказчика

2.2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Оцениваемое оборудование в составе незавершенного строительства представлено котлом ДКВР 6,5/13 и коммерческим узлом учета электроэнергии. Имущество приобретено в 2008 г. На дату оценки оборудование смонтировано и эксплуатируется по прямому назначению в котельной завода. Состояние объектов - удовлетворительное.

Т. 2.23 Перечень и характеристики движимого имущества в составе незавершенного строительства

№ п/п	Наименование	Номенкла-турный №	Кол-во	Год выпуска	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Коммерческий узел учета электроэнергии	32	1	2008	516 238,42
2	Котел ДКВР 6,5/13	18	1	2008	8 177 968,24
	Итого:				6 460 321,17

Источник: данные Заказчика

2.2.4 ФОТОГРАФИИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Водонапорная башня

Инв. № 44 Бак мерный для соли

Металлический ангар

Инв. № 8061 Дробилка керамзита

Инв. № 939 Башенный кран КБ-403

Инв. № 1844 Кран козл.консольный

Инв. № 5007 Кран козловой ККС-10

Инв. № 5008 Кран козл. ККС-10

Инв. № 3556 Кран козловой ККТ-5

Инв. № 7137 Кран КПБ-10М

Инв. № 1328 Кран консольный

Инв. № 1569 Кран укосина Q=3.5 т

Инв. № 1840 Кран мост г/п 10 т

Инв. № 1841 Кран мост г/п 10 т

Инв. № 605 Кран электромостовой г/п 15 тн

Инв. № 1839 Кран мост г/п 5 т

Инв. № 5001 Кран мостовой эл.

Инв. № 5002 Кран мост. г/п 20.3т

Инв. № 5003 Кран мост. г/п 20.5т

Инв. № 5004 Кран мостовой эл.

Инв. № 5005 Кран мост. г/п 15.3т

Инв. № 5006 Кран мост.г/п 20.5 т

Инв. № 537 Кран мостовой эл. г/п 3,2 тн, пролет 6 м

Кран-балка электрическая

Инв. № 1316 Кран-балка Q-5т

Инв. № 1315 Кран-балка эл.

Инв. № 637 Кран-балка опорная однопролетная г/п 10т.

Инв. № 1318 Кран-балка эл.

Инв. № 495 Бетоносмеситель

Инв. № 496 Бетоносмеситель

Инв. № 628 Бетоносмеситель СБ 146

Инв. № 7154 Бетоносмеситель СБ138
Инв. № 8052 Бетоносмеситель СБ-138А

Инв. № 644 Бетоносмеситель СБ-138 Б.ОО
Бетоносмеситель

Инв. № 4666 Бетоноуклад. СМЖ-166

Инв. № 1570 Дозатор 425/1200
Инв. № 1571 Дозатор 425/1200
Инв. № 1572 Дозатор весовой

Дозатор весовой 3 шт

Инв. № 1573 Дозатор весовой инертн.

Дозатор 3 шт
Дозатор весовой

Инв. № 8041 Ленточный конв.В-800

Инв. № 1576 Конвеер ленточ.№3.4

Инв. № 116 Установка для в/блок

Инв. № 634 Установка для форм вен/блоков

Инв. № 461 Линия по пр-тву и сборке шахт лифтов

Инв. № 519 Установка для формов плит перекр. ПК 72.12

Инв. № 523 Бетоноформовочная машина Мультимат RH500

Инв. 913 Компл. трансф. подстан

Инв. № 907 Трансформатор КТПН

Инв. № 906 Трансформатор КТПН

Ном. № 32 Коммерческий узел учета электроэнергии

Инв. № 456 Котел ДКВР 10-13 ГМ

Инв. № 87 Котел ДКВр 6,5/13 Гм

Инв. № 302 Котел паровой ДКВР

Ном. № 18 Котел ДКВР 6,5/13

Инв. № 1578 Экономайзер ЭП 380

Инв. № 1578а Экономайзер ЭП 380

Инв. № 633 Узел учета газа

Инв. № 535 Автоматика "Кристалл"

Инв. № 639 Ворота откатные с приводом и шлагбаум

Инв. № 1577 Грохот

Инв. № 646 Грохот инерционный СМД-148(ГИС-1,5х3,75х2-СЩ)испон

Инв. № 582 А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач

Инв. № 580 А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач

Инв. № 581 А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач

Инв. № 606 Автобетоносмеситель гос.№ В 071 НТ 47

Инв. № 604 Бульдозер УРБ 170.01

Инв. № 8531 Автокран К-162

Инв. № 82 Автомашина ЗИЛ ММЗ

Инв. № 136 Автомобиль-самосвал 45085 гос.№ В 920 МТ 47

Инв. № 611 Автопогрузчик ДВ 1788

Инв. № 2950 Автопогрузчик 4014

Инв. № 635 Экскаватор колесный Hyundai R140W

Инв. № 8506 Экскаватор

Инв. № 578 Полуприцеп 934630

Инв. № 603 Полуприцеп МАЗ-975800-2010

Инв. № 576 Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий
Инв. № 577 Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий

Инв. № 1 Тепловоз ТГМ-23 В

Инв. № 4642 Тележка вывоз. изд. 2 шт.

Инв. № 1364 Электрокара
Инв. № 533 Электрокара ЭК-2
Инв. № 1363 Электрокара ЭК-2
Инв. № 1365 Электрокара ЭК-2

Инв. № 497 Компрессор воздушный поршневой

Инв. № 498 Компрессор воздушный поршневой

Инв. № 499 Компрессор воздушный поршневой

Инв. № 500 Компрессор воздушный поршневой

Инв. № 536 Компрессор 105ВП 20/8

Инв. № 546 Компрессор К-3

Инв. № 532 Компрессор К-31

Компрессор

Инв. № 1302 Станок винтор. Д-63А

Инв. № 1301 Станок винторезный

Инв. № 1310 Станок токарно-винторезный

Инв. № 7042 Станок токарно-винторезный

Инв. № 1321 Станок С-146

Инв. № 7158 Станок ГД-162

Инв. № 8527 Прессножницы

Инв. № 1329 Прессножницы С-229

Инв. № 549 Пресс-ножницы НВ-522

Инв. № 1375 Прессножницы ИВ-5222

Инв. № 1314 Станок настол. вертикал.

Инв. № 1311 Станок зуборезный

Инв. № 1305 Станок консол. фрезер.

Инв. № 1307 Станок попереч. стр.

Инв. № 1304 Станок радиал. сверл.

Инв. № 1312 Пневмомолот МБ-412

Инв. № 1325 Машина МО-9 2 шт.

Инв. № 904 Станок универс. верт. фрезерный УВФ-500-25

Инв. № 1306 Станок фрезер. Б-81

Инв. № 1303 Станок верт. свер. 2А135

Инв. № 1313 Станок шлиф. ТМ-2

Инв. № 1309 Станок обдироч. шлифов.

Инв. № 2159 Ножницы Н-477

Инв. № 7138 Ножницы Н-481А

Инв. № 7048 Пресс кровош. КД-2128

Инв. № 1320 Машина конт. свар. 3 шт.

Инв. № 7008 Свар. машина МТМ-33

Инв. № 1324 Машина МТП-1110 2 шт.

Инв. № 531 Трансформатор сварочный ТДФЖ-1002

Инв. № 208 Устройство для нагр. стерж.

Эстакады для осмотра машин

Эстакады металлические

Инв. № 2180 Машина р-50

Инв. № 645 Камера нормального твердения КНТ(1000*500*1700)на1

Инв. № 109 Мини-АТС СП-44 (8*32)

Инв. № 567 Компьютер (Сервер)

Инв. № 105 Весы ВСК-10000

Арматура

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что рыночная стоимость - это стоимость при наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- соответствующим требованиям и нормам законодательства;
- физически возможным;
- экономически оправданным;
- финансово осуществимым;
- в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого имущества будет максимальной.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта. При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; типичность застройки и перспективы развития района окружения объекта; основные технические характеристики здания/сооружения, а также существующее и возможное благоустройство.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

3.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОСНО, МОСКОВСКОЕ Ш., Д. 15

Анализ наиболее эффективного использования для условно свободных земельных участков

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование надо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически для данного объекта. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

В соответствии с предоставленными копиями правоустанавливающего документа и кадастрового паспорта земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, земельный участок имеет категорию земли населенных пунктов и вид разрешенного использования «для производственных целей». Информацией о возможном изменении варианта разрешенного использования Оценщик не располагает. Таким образом, законодательно разрешенное использование полностью соответствует его текущему использованию – размещение на земельном участке здании производственно-складского назначения.

Физически возможное использование - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Рельеф, общая площадь и форма земельного участка не накладывают значительных ограничений на строительство каких-либо объектов недвижимости. Физически на участках возможно, как строительство жилых объектов, так и объектов коммерческой недвижимости.

Исследование *финансовой целесообразности* заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен в промышленной зоне г. Тосно. Учитывая местоположение, достаточный уровень спроса на объекты производственно-складского назначения на рынке Ленинградской области, низкий уровень деловой и социальной активности в районе расположения участка, а также ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости, финансово целесообразным использованием земельного участка признается строительство объектов производственно-складского назначения.

3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием участка.

Учитывая местоположение, законодательные ограничения, уровень развития инфраструктуры и рынка коммерческой недвижимости единственным возможным вариантом использования земельного участка является его использование под строительство объектов промышленного назначения.

Принимая во внимания текущее состояние рынка земельных участков в Ленинградской области, физические характеристики, а также разрешенный вид использования участка, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для земельного участка в составе Объекта оценки представляется его использование под строительство объектов промышленного назначения.

Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование:

В соответствии с предоставленными копиями правоустанавливающих документов назначение зданий, входящих в состав оцениваемого объекта, «нежилое», таким образом, законодательно разрешено использование их по любому назначению, кроме жилого.

Физически возможное использование:

В текущем состоянии объемно-планировочные решения и инженерное оснащение зданий, производственно-складского комплекса, соответствуют объектам производственно-складского назначения с административной частью и не позволяет использовать рассматриваемые здания в соответствии с жилым, гостиничным или торговым назначением без внесения значительных изменений в его конструктивное устройство.

По состоянию на дату оценки отсутствует как проект реконструкции, так и какие-либо предпроектные проработки. Оценщиком не производилась строительная и техническая экспертиза относительно состояния несущих и ограждающих конструкций, их пригодности для реконструкции, что в совокупности не позволяет сделать вывод о физической пригодности оцениваемых зданий в текущем состоянии для процесса перепрофилирования их через проведение полномасштабной реконструкции.

В составе оцениваемых объектов имеются улучшения общей площадью 4 291,5 кв. м, которые находятся в нерабочем состоянии, и использованию не подлежат и, по мнению Оценщика, данные объекты целесообразно снести, т.к. они по результатам осмотра находятся в аварийном состоянии и использовать их опасно. Однако, объект площадью 3 283,9 кв. м (инв. №0060 "Склад цемента Склад заполнителей"), входящий в состав объектов в нерабочем состоянии, находится в ипотеке, подтвержденные основания (документы) для принятия решения о сносе отсутствуют, поэтому Оценщик принял решение учесть затраты на капитальный ремонт или реконструкцию. Таким образом, сносу подлежат объекты общей площадью 1 007,6 кв. м.

Часть объектов, которые находятся в удовлетворительном состоянии, но требуется проведение капитального ремонта. Общая площадь таких помещений составляет 6 785,6 кв. м.

Таким образом, физически возможным использованием улучшений земельного участка, которые в рабочем (удовлетворительном) состоянии или требуется проведение капитального ремонта, является использование их в качестве производственно-складских зданий с административной частью.

Финансовая целесообразность:

Учитывая расположение в промышленном районе, достаточный уровень спроса на объекты производственно-складского назначения на рынке Ленинградской области, низкий уровень деловой и социальной активности в районе расположения участка, а также ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости, финансово целесообразным использованием оцениваемых улучшений признается эксплуатация их в качестве производственно-складского комплекса с административной частью.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющегося улучшения.

Учитывая указанные выше факторы, вариантом, обеспечивающим максимальную доходность, признается сохранение текущего использования оцениваемых зданий в составе Объекта оценки.

Принимая во внимания текущий законодательно разрешенный вид использования оцениваемого объекта недвижимости, физические характеристики и местоположение, а также состояние рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль признается дальнейшее использование в качестве производственно-складского комплекса с административной частью.

3.1.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯ БАНИ НА 50 МЕСТ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОСНО, МОСКОВСКОЕ Ш., Д. 31

Анализ наиболее эффективного использования для условно свободных земельных участков

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование надо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически для данного объекта. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

В соответствии с предоставленными копиями правоустанавливающего документа и кадастрового паспорта земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, земельный участок имеет категорию земли населенных пунктов и вид разрешенного использования «для эксплуатации бани». Информацией о возможном изменении варианта разрешенного использования Оценщик не располагает. Таким образом, законодательно разрешенное использование полностью соответствует его текущему использованию – размещение на земельном участке нежилого здания (бани).

Физически возможное использование - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Рельеф, общая площадь и форма земельного участка не накладывают значительных ограничений на строительство каких-либо объектов недвижимости. Физически на участках возможно, как строительство жилых объектов, так и объектов коммерческой недвижимости.

Исследование *финансовой целесообразности* заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен вблизи промышленной зоны в г. Тосно. Учитывая местоположение, достаточный уровень спроса на объекты коммерческого назначения на рынке Ленинградской области, низкий уровень деловой активности в районе расположения участка, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, финансово целесообразным использованием земельного участка признается строительство нежилого объекта.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием участка.

Учитывая местоположение, законодательные ограничения, уровень развития инфраструктуры и рынка коммерческой недвижимости единственным возможным вариантом использования земельного участка является его использование под строительство объектов коммерческого назначения.

Принимая во внимания текущее состояние рынка земельных участков в Ленинградской области, физические характеристики, а также разрешенный вид использования участка, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для земельного участка в составе Объекта оценки представляется его использование под строительство объектов коммерческого назначения.

Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование:

3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с предоставленными копиями правоустанавливающих документов назначение оцениваемого здания «нежилое», таким образом, законодательно разрешено использование его по любому назначению, кроме жилого.

Физически возможное использование:

В текущем состоянии объемно-планировочные решения и инженерное оснащение здания в составе Объекта оценки, соответствуют объектам торгового, административного, сферы услуг и пр., обобщенно "свободное назначение", не позволяют использовать рассматриваемое здание в соответствии с жилым, производственно-складским назначением без внесения значительных изменений в его конструктивное устройство.

По состоянию на дату оценки отсутствует как проект реконструкции, так и какие-либо предпроектные проработки.

Таким образом, физически возможным использованием улучшения земельного участка является использование его в качестве здания под объекты торговли, сферы услуг, развлечения и пр.

Финансовая целесообразность:

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Учитывая местоположение объекта, а также его физические характеристики, структуру площадей, окружение, размещение объекта торгово-развлекательного назначения является экономически целесообразным. Использование здания как офисного помещения нецелесообразно ввиду его местоположения. Использование здания как производственно-складского помещения нецелесообразно ввиду его небольшой площади и конфигурации помещений.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющегося улучшения.

Учитывая указанные выше факторы, единственным вариантом, обеспечивающим максимальную доходность, признается сохранение текущего использования оцениваемой недвижимости.

Принимая во внимания текущий законодательно разрешенный вид использования оцениваемого объекта недвижимости, физические характеристики и местоположение, а также состояние рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль признается дальнейшее использование в качестве здания под объект торговли, сфера услуг, развлечения и пр.

3.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Основные средства

Движимое имущество в составе основных средств представляет собой оборудование для изготовления ЖБИ (бетоносмесители, дозаторы, формовочное оборудование, металлоформы и т.д.).

Состояние большей части оборудования неудовлетворительное, оно не подлежит ремонту и пригодно к использованию только в качестве металлолома. Оцениваемые металлоформы устарели также функционально и не могут использоваться по прямому назначению. Рыночная стоимость таких объектов определялась как цена материалов, полученная при их утилизации.

Небольшая часть имущества находится в рабочем состоянии, либо требует небольшого ремонта, т.е. может использоваться по прямому функциональному назначению. Часть имущества (в основном транспортные средства) требуют серьезного ремонта и могут быть проданы на запчасти.

Запасы и готовая продукция

Состояние данной группы имущества - неудовлетворительное. Запасы (арматура) могут быть реализованы только в качестве металлолома, а готовая продукция (ЖБИ) только в качестве боя бетона.

Незавершенное строительство

На дату оценки имущество данной группы используется в котельной завода. Состояние объектов - удовлетворительное.

Учитывая назначение оценки (для совершения сделок купли-продажи), определение рыночной стоимости такого имущества проводилось в состоянии «готово к продаже», т.е. без учета затрат на монтаж и пуско-наладку, а также с учетом затрат на демонтаж при их необходимости.

НЭИ объектов, пригодных к использованию по прямому назначению - продажа на открытом рынке в качестве транспортных средств и оборудования

НЭИ объектов, не подлежащих ремонту или восстановлению - продажа в качестве металлолома, либо боя бетона

3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4 АНАЛИЗ РЫНКА

4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре.

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

Т. 4.1. Основные показатели развития экономики (в % нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ВВП, %	107,2	106,4	107,4	108,1	105,6	92,2	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	96,3
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,7	110,9	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9
Индекс промышленного производства	108,0	105,1	106,3	106,3	102,1	90,7	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	102,3	103,6	103,3	110,8	101,4	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	103,0
Индекс инвестиций в основной капитал	113,7	110,9	116,7	121,1	109,1	83,8	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	110,4	112,4	113,5	110,7	102,7	102,1	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	96,0
Розничный товарооборот торговли	113,3	112,8	114,1	116,1	113,0	95,1	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0
Экспорт товаров, млрд долл. США	134,8	133,1	124,5	116,8	132,8	303,4	398,0	521,4	528	521,6	497,8	339,6
Импорт товаров, млрд долл. США	128,0	128,8	131	136	130,4	191,8	248,8	323,3	336	344,3	308,0	194,0

Источник: данные Министерства экономического развития РФ и Банка России; оценка Минэкономразвития России и Росстата.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%). Основной вклад в ускорение инфляции внесла девальвация рубля, начавшаяся в конце 2014 года. По оценке Минэкономразвития России, вклад девальвации в инфляцию составил в среднем за год около 8 п. пунктов.

И. 1.6 ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка

Источник: оценка Минэкономразвития России

Структура инфляции за 2014-2015 гг. претерпела значительные изменения. Более дорогими стали продовольственные товары, и цены значительно выросли как в 2014 г. – на 15,4%, так и в 2015 г. – на

14,0%, опередив инфляцию в 1,1 раза. Рост цен на продовольственные товары в 2015 году внес в инфляцию 5,2 п. п.

Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре 2015 г. сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре 2015 г. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

Падение инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) замедлилось. Замедление спада связано с ростом запасов материальных средств, объем которых достиг 1,6% ВВП, по сравнению с их абсолютным сокращением в размере 4,7% ВВП в первом полугодии 2015 г.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре. К основным факторам торможения инвестиционных процессов можно отнести снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения и ограничения источников финансирования (ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков).

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, за январь-февраль 2016 г. отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Т. 4.2. Строительство с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 = 100%)

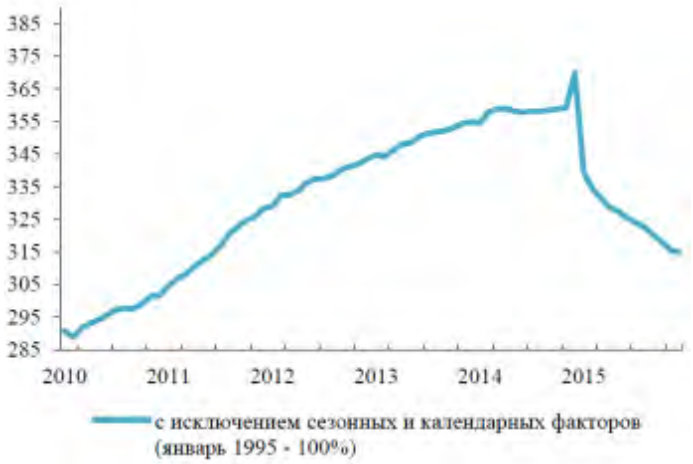
Источник: оценка Минэкономразвития России

В сельском хозяйстве и пищевой промышленности на протяжении 2015 г. наблюдались уверенные темпы роста и планомерное движение к импортозамещению. Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 %. По итогам 2015 г. прирост производства продукции сельского хозяйства по сравнению с 2014 г. составил 3,0 %.

В 2015 г. произошло резкое сокращение потребительского спроса. При этом большая часть населения в 2015 г. придерживалось сберегательной модели поведения. Особенно данная тактика сегодня присуща низкодоходным и частично средне доходным слоям населения.

Один из стратегических сегментов российской экономики — розничная торговля, завершила 2015 г. с самыми худшими результатами более чем за сорокалетний период.

Т. 4.3. Оборот розничной торговли с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 = 100%)



Источник: расчеты Минэкономразвития России

По данным Росстата, оборот розничной торговли в декабре 2015 г. увеличился по сравнению с ноябрем 2015 г. (в сопоставимых ценах) на 20,1%, тогда как в декабре 2014 г. рост против ноября 2014 г. составил 23,2 %.

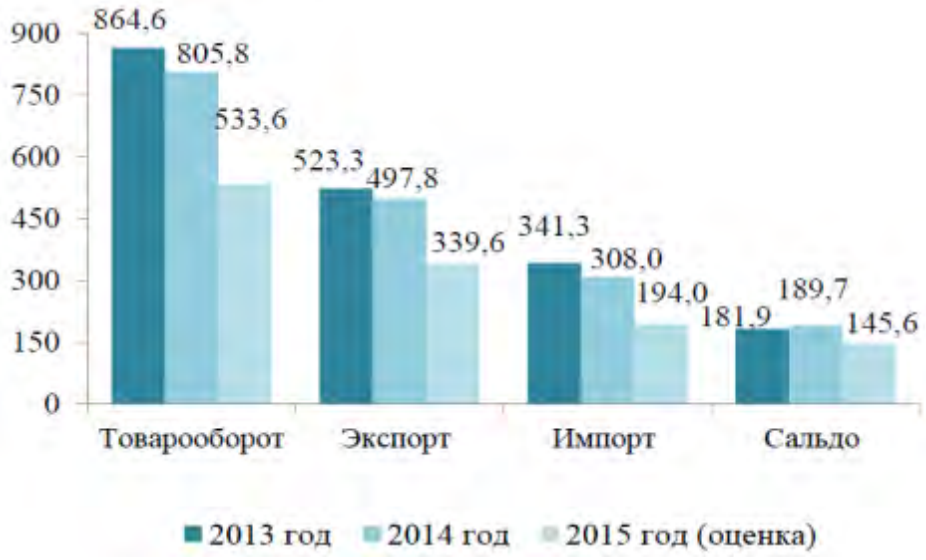
Внешняя торговля

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 г.). Экспорт в страны дальнего зарубежья в 2015 г. снизился по сравнению с 2014 г. на 32,1% и составил 291,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 30,0% (48,2 млрд. долл. США). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в 2015 г. уменьшилась до 85,8% (86,2% в 2014 г.), стран СНГ увеличилась до 14,2% (13,8% в 2014 г.).

Импорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0% к 2014 г.). Импорт из стран дальнего зарубежья в 2015 г. снизился на 37,2% по сравнению с 2014 г. и составил 170,9 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 35,8% до 23,1 млрд. долл. США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в 2015 г. по сравнению с 2014 г. уменьшилась на 0,2 п. пункта до 88,1 %, доля стран СНГ соответственно увеличилась.

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

И. 1.5 Внешняя торговля Российской Федерации в 2013-2015 гг., млрд. долл. США



*по методологии платежного баланса
Источник: оценка Минэкономразвития России

Совокупный объем государственного долга составил по состоянию на 1 декабря 2015 г. 10 480,52 млрд. руб., увеличившись за ноябрь на 130,49 млрд. руб., или на 1,3%, а в целом за январь-ноябрь 2015 г. - на 181,41 млрд. руб., или на 1,8%.

В структуре государственного долга на 1 декабря 2015 г. внешний долг составил 31,7% (31,2% - на 1 ноября и 29,7% - на 1 января), внутренний долг – 68,3% (68,8% и 70,3% соответственно).

Валютный рынок

В 2015 г. Банк России продолжил осуществлять денежно-кредитную политику в условиях режима плавающего валютного курса. Основное влияние на курсовую динамику российской национальной валюты оказывали неустойчивая конъюнктура мирового рынка нефти, отток капитала из России и сохраняющаяся геополитическая напряженность.

В ноябре номинальный эффективный курс национальной валюты не изменился, а в целом за январь-ноябрь 2015 г. (из расчета ноябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – ослабление составило 1%. Реальный эффективный курс за ноябрь укрепился на 0,7%, в целом за первые одиннадцать месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 7,2 %.

По итогам 2015 г. темпы обесценения рубля были ниже, чем в 2014 г. Относительно начала 2015 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 30%, до 72,9299 руб. за доллар на 1 января 2016 г., курс евро к рублю увеличился на 16,5%, до 79,6395 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 23%, до 75,9492 рубля. Аналогичные показатели за 2014 г. возросли на 72; 52 и 61%.

Мировые цены на нефть, газ и металлы

В январе-ноябре 2015 г., по расчетам Минэкономразвития России, производство основных видов первичных топливно-энергетических ресурсов увеличилось по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. на 0,7%, за счет существенного увеличения добычи угля (105,2% к аналогичному периоду 2014 г.), а также выработки электроэнергии на АЭС (108,1 к аналогичному периоду 2014 г.) при продолжающейся тенденции снижения добычи газа и выработки электроэнергии гидроэлектростанциями.

По итогам 2015 г. ценовые котировки на важнейшие сырьевые товары демонстрировали выраженную отрицательную динамику: цены на нефть, природный газ, алюминий, медь и никель снизились по сравнению с 2014 г.

В декабре 2015 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно ноября 2015 г. на 13,5 % и составила 36,4 долл. США за баррель, по сравнению с декабрем 2014 г. цена сократилась на 40,4 %. В 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с 2014 г. на 47,5 % до 51,2 долл. США за баррель.

За 2015 г. цены производителей в данной группе выросли на 10,9% (годом ранее – на 3,2%). Основной рост зафиксирован в первом полугодии (22,6%) на фоне относительно стабильной мировой конъюнктуры на рынках углеводородов, черных и цветных металлов. Во втором полугодии цены производителей снизились на 9,5% на фоне падения мировых цен на нефть, металлы.

По данным Росстата значительного изменения индекса цен на большинство видов металлопродукции черной металлургии, реализуемой на внутренний рынок Российской Федерации относительно уровня предыдущего месяца фактически не зафиксировано.

Рынок корпоративных ценных бумаг

За 2015 г. индекс РТС снизился на 4,3%, до значения 757,0 пункта, индекс ММВБ возрос на 26,1%, до значения 1761,4 пункта (за 2014 г. индекс РТС уменьшился на 45,2%, до 790,7 пункта, а индекс ММВБ снизился на 7,2%, до 1396,6 пункта).

Т. 4.4. Динамика индекса РТС в сравнении с мировыми фондовыми индексами

Источник: Bloomberg

На фоне неблагоприятной динамики макроэкономических показателей в 2015 г. происходил отток денежных средств из фондов, инвестирующих в акции и облигации российских эмитентов. По информации Emerging Portfolio Fund Research (EPFR), за 2015 г. чистый отток средств фондов, инвестирующих в облигации российских эмитентов, составил 1,4 трлн долл. США, за тот же период чистый отток средств фондов, инвестирующих в акции российских эмитентов, составил 1,05 трлн долл. США.

По данным ПАО Московская Биржа, капитализация российского рынка акций на конец 2015 г. составила 28,8 трлн руб. (396,8 млрд долл. США). За 2015 г. капитализация в рублевом выражении увеличилась на 24,2%, в долларовом выражении сократилась на 2,9%.

В отраслевой структуре капитализации по состоянию на 30.12.15 наиболее емкими отраслями были: нефтегазовая отрасль (доля предприятий в капитализации рынка акций составила 47,1%), металлургия (15,6%) и финансовое посредничество (15,3%). По сравнению с данными на конец 2014 г. капитализация предприятий нефтегазовой отрасли возросла на 20,4%, капитализация предприятий металлургии – на 34,8%, капитализация предприятий финансового посредничества – на 45,9%.

Среди эмитентов первое место по капитализации неизменно занимает ПАО «Газпром». На 30.12.15 доля компании в капитализации рынка акций составила 11,2%, или 3,2 трлн руб. По сравнению с данными по состоянию на конец 2014 г. капитализация ПАО «Газпром» возросла на 3,6%.

Рынок государственных ценных бумаг

В 2015 г. конъюнктура рынка государственных ценных бумаг улучшилась по сравнению с концом 2014 г. Доходность ОФЗ на первичном и вторичном сегментах рынка существенно снизилась под влиянием как уже реализованного, так и ожидавшегося участниками рынка смягчения Банком России денежно-кредитной политики. Однако усиление во второй половине 2015 г. нестабильности на мировых финансовых и товарных рынках, ослабление рубля, продолжавшееся снижение внутренней экономической активности, наряду с эпизодами роста в конце года геополитической напряженности, ожиданиями и началом нормализации денежно-кредитной политики ФРС США, оказали сдерживающее влияние на темпы восстановления объемных и ценовых показателей рынка ОФЗ.

По итогам 2015 г. рыночный портфель гособлигаций увеличился на 4,4%, до 4793,2 млрд руб. по номиналу. Дюрация рыночного портфеля ОФЗ выросла на 165 дней и на конец года составила 4,12 года.

В 2015 г. активность участников вторичного рынка государственных облигаций снизилась. Средний дневной объем вторичных торгов ОФЗ уменьшился до 14,0 с 15,7 млрд руб. в 2014 г. По состоянию на конец 2015 г. доходность ОФР составила 9,87% годовых против 14,36% годовых на конец 2014 г. При этом средняя за 2015 г. доходность ОФЗ повысилась до 11,45% годовых с 9,16% годовых в предыдущем году.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Кредитный рейтинг России

В октябре 2015 г. международное рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило долгосрочный рейтинг России в иностранной валюте на уровне BB+ (ниже инвестиционного) с «негативным» прогнозом. Об этом говорится в релизе рейтингового агентства. Долгосрочный рейтинг в национальной валюте подтвержден на отметке BBB-. S&P также подтвердило рейтинг по национальной шкале ruAAA.

Прогноз отражает позицию агентства о том, что состояние финансовых буферов может ухудшиться в течение следующих 12 месяцев быстрее, чем ожидается. Агентство полагает, что уровень рейтинга страны «ограничен относительно слабыми политическими институтами и перспективами роста экономики». Они, в свою очередь, препятствуют повышению конкурентоспособности экономики, ведению бизнеса и улучшению инвестиционного климата.

Т. 4.3 Кредитный рейтинг России

Агентство	В иностранной валюте	В национальной валюте
S&P's	BB+ (ниже инвестиционного)	BBB- (негативный)/ A-3
Fitch	BBB- (негативный)	BBB- (негативный)
Moody's	Ba1 (негативный)	Ba1 (негативный)

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's

Рейтинговое агентство Fitch сохранило инвестиционный рейтинг России, подтвердив его на уровне BBB- с негативным прогнозом. Внешние условия с июля 2015 г. ухудшились, это оказало давление на динамику цен на нефть, привело к росту волатильности рубля и инфляции. Однако девальвация рубля продолжает оказывать поддержку платежному балансу. В агентстве предположили, что операция в Сирии не отразится на состоянии российской экономики. Рисками для нее Fitch назвало режим санкций, конфликт на Украине и исчерпание валютных резервов.

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service в декабре 2015 г. изменило прогноз кредитного рейтинга по государственным облигациям России до "стабильный" с "негативного" и подтвердило рейтинг на уровне "Ba1", что на одну ступень ниже инвестиционного уровня. В числе факторов, повлиявших на это решение, агентство называет стабилизацию внешних финансов России, а также снижение вероятности нового сильного шока для экономики страны, например, в результате ужесточения западных санкций, в течение ближайших 12-18 месяцев.

Прогнозы и выводы

В настоящее время российская экономика переживает замедление темпов экономического роста, спад инвестиционной активности и сохраняющуюся инфляцию. В связи с этим прогнозные значения показателей экономического развития РФ были снижены Министерством экономического развития РФ, Всемирным Банком, МВФ и международными рейтинговыми агентствами.

Т. 1.4 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2015	2016	2017	2018
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Министерство экономического развития, Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг.	96,1	102,3*	102,3*	102,4*
	Всемирный Банк, Доклад «об экономике России, сентябрь 2015	97,3	100,3	101,9	102,4
	Прогноз МВФ, октябрь 2015	96,2	99,4	-	-
	Центральный банк России	95,6-96,1	99-99,5	-	-
	Прогноз Организации экономического сотрудничества и развития, ноябрь 2014	100,0	101,6	-	-
	Oxford Economics «Russia. Country Economic Forecast», апрель 2015	94,43	100,92	102,81	103,38
Индекс потребительских цен, на конец года, в % к пред. году	Министерство экономического развития, Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг.	111,9	107,0*	106,3*	105,1*
	Oxford Economics «Russia. Country Economic Forecast», апрель 2015	115,55	106,73	105,65	105,23

Показатель	Источник	2015	2016	2017	2018
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	Министерство экономического развития, Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг.	96,6	100,6*	101,5	101,9*
Инвестиции в основной капитал, в % к пред. году	Министерство экономического развития, Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг.	90,1	98,4	102,1	103,2*
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Министерство экономического развития, Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг.	96	99,3*	101,5*	101,9*
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	Министерство экономического развития, Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг.	91,5	100,4*	102,1	102,3*
Цены на нефть Urals (мировые), $/баррель	Министерство экономического развития, Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг.	53,0	50,0*	52,0*	55,0*
	Всемирный Банк, Доклад «об экономике России, сентябрь 2015	58,00	63,60	-	-
Курс доллара, рублей за доллар США	Министерство экономического развития, Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг.	60,0*	56,8*	54,5*	53,2*

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 г. и плановый период 2017-2018 гг.; Всемирный Банк, Доклад об экономике России, сентябрь 2015;

Источники

- Банк России, http://www.cbr.ru;
- Всемирный Банк, http://www.imf.org/external/russian
- Московская биржа, http://rts.micex.ru;
- Информационное агентство «Финмаркет», http://www.finmarket.ru;
- Информационный портал «InvestFuture», http://investfuture.ru/;
- Международный Валютный Фонд, http://www.imf.org/external/russian/index.htm;
- Министерство экономического развития РФ. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг. - http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20151026;
- Рейтинговое агентство Standard & Poor's, http://www.standardandpoors.ru;
- Рейтинговое агентство Fitch, http://www.fitchratings.ru;
- Рейтинговое агентство Moody's, http://www.moodys.com/;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг», статья «S&P подтвердило «мусорный» рейтинг России» - http://www.rbc.ru/rbcfreenews/562121eb9a7947e2e459af1bhttp://www.rbc.ru/;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг», статья «Fitch сохранило рейтинг России на уровне BBB-» - http://www.rbc.ru/rbcfreenews/562171059a79472ef6aa182b;
- РИА «Интерфакс», статья «Moody's повысило прогноз по рейтингу России до «стабильного» - http://www.interfax.ru/business/483126.

4.2 АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Классификация складской недвижимости

Несмотря на то, что единая классификация отсутствует (крупнейшая отраслевая организация — Российская гильдия риелторов — разработала параметры только для офисной и жилой недвижимости),

многие игроки присваивают своим объектам класс, ориентируясь на систему международного агентства недвижимости Knight Frank.

Т. 4.5 Классификация складской недвижимости Knight Frank

Класс	A+	A	B+	B	C	D
Описание	Современное одноэтажное здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, без колонн или с шагом не менее 12 м	Современное одноэтажное здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, без колонн или с шагом не менее 9 м	Одноэтажное вновь построенное или реконструированное здание	Одно-, многоэтажное вновь построенное или реконструированное здание	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар	Подвальное помещение или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары
Антипылевое покрытие, нагрузка не менее 5 тонн на кв. м, пол на уровне 1,2 м от земли	+	+	+	-	-	-
Высота потолков, м	От 13	От 10	От 8	От 6	От 4	-
Регулировка температуры, вентиляция	+/+	+/+	+/+	-/-	-/-	-/-
Пожарная система и система пожаротушения	+	+	+	+	-	-
Автономная электростанция	+	-	-	-	-	-
Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высота	+	+	+	-	-	-
Контроль доступа сотрудников	+	-	-	-	-	-
Видеонаблюдение, система охраны	+	+	+	+	-	-
Профессиональное управление	+	+	-	-	-	-
Телекоммуникации	+	+	+	+	-	-

Источник: данные Knight Frank

В соответствии с выше приведенной классификацией оцениваемый объект можно отнести к классам C и D, и в целом охарактеризовать как *низкоклассный производственно-складской объект*.

Общая характеристика

На территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области действуют свыше 700 крупных и средних промышленных предприятий, а также более 20 000 малых промышленных предприятий. В г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области на высоком уровне развития находятся тяжёлая индустрия (судостроение, машиностроение, производство вооружений, цветная металлургия), а также химическая промышленность, лёгкая промышленность и полиграфия.

Т. 4.6 Основные предприятия промышленности Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Отрасль промышленности	Предприятия отрасли
Судостроение	Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки). «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ). «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы). «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота).
Машиностроение	«Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины). «Электросила» (электромашины, генераторы). завод «Электропульт» (электрическая аппаратура). «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат). «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника). «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции). «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы). «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие). ЛОМО (оптические приборы). Другие предприятия отрасли.
Транспортное машиностроение	«Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена). Петербургский трамвайно-механический завод. Автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN.
Пищевая промышленность	Завод «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды). «Пивоварня Хейнекен» (пиво). «Пивоваренный завод имени Степана Разина». «Хлебный дом» (хлебобулочные, мучные и кондитерские изделия). «Кондитерская фабрика имени Н. К. Крупской» (конфеты и шоколад). Парнас-М (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты). Ленинградский комбинат хлебопродуктов им. С. М. Кирова (крупа, мука, хлебобулочные и кондитерские изделия). «Петмол» (молочные продукты). «Полюстрово» (минеральная вода). «Бритиш Американ Тобакко-СПб», «Петро» (табачные изделия). Прочие мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и другие предприятия.

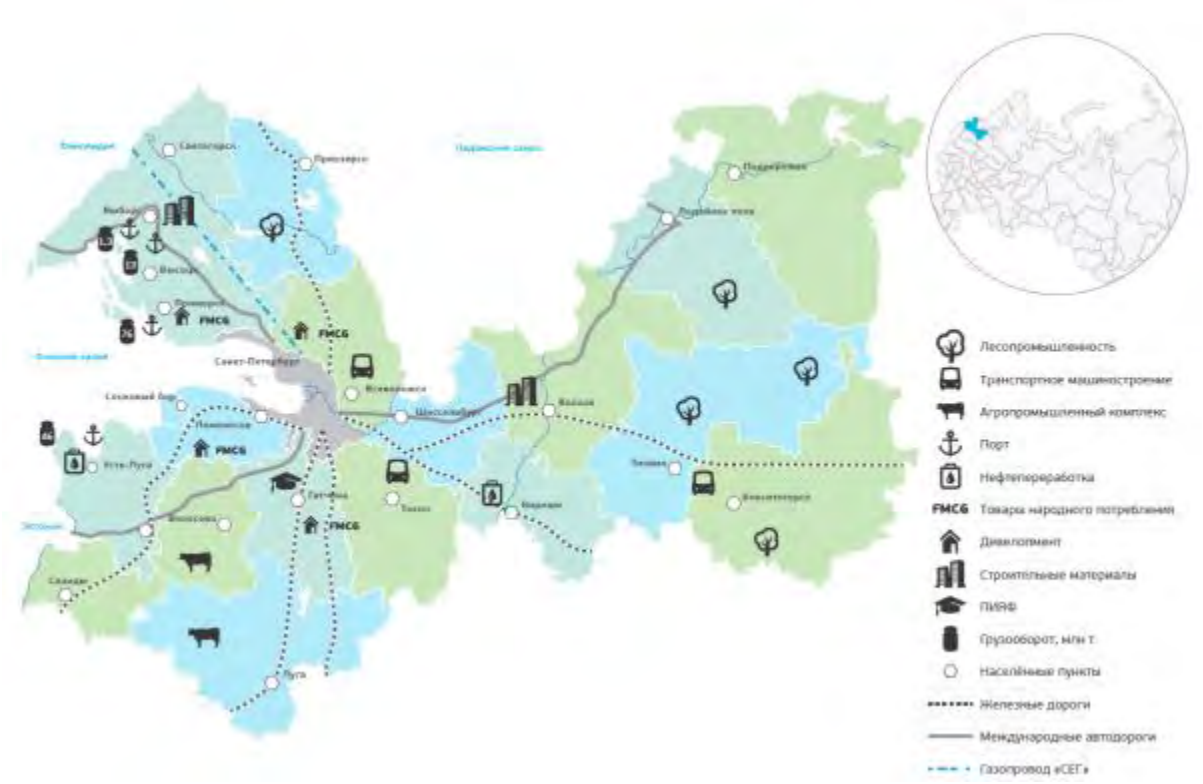
Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-548/

Основу промышленного комплекса Ленинградской области составляют обрабатывающие производства (82,4%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (13,8%) и добыча полезных ископаемых (2,1%). Успешному развитию промышленности способствует наличие собственной минерально-сырьевой базы, квалифицированных трудовых ресурсов, мощного производственного и технологического потенциала.

Правительство Ленинградской области реализует комплекс мер, направленных на создание условий, целенаправленно мотивирующих хозяйствующие субъекты области к росту выпуска продукции, повышению рентабельности и качества производства, сохранению трудового потенциала. Меры по поддержке промышленного комплекса направлены на предприятия, внедряющие современное технологическое оборудование и реализующие мероприятия по повышению энергоэффективности производства.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Р. 4.1 Основные промышленные центры Ленинградской области



Источник: enobl.ru

В настоящее время для рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области характерна централизация, другими словами значительные объемы производственно-складской недвижимости в области сосредоточены в административном центре и на незначительной удаленности от него. Центрами концентрации складских комплексов, помимо зон, граничащих с г. Санкт-Петербург, являются порты Ленинградской области.

Большинство арендаторов при первоначальном подборе складских помещений в области зачастую сталкиваются с несоответствием ожидаемых технических характеристик объекта, но практически все качественные объекты производственно-складской недвижимости позволяют внести необходимые значения, тем самым оптимизировать затраты на складскую функцию.

По итогам 3 квартала 2015 г. нет согласованности в девелоперском цикле: девелопер может строить, но арендатор интересуется самым дешевым предложением с коротким сроком договора; инвестор может рассмотреть рублевый поток, но хочет видеть долгосрочные арендные контракты; девелопер готов строить, но спекулятивное строительство невозможно без доступного финансирования.

Рынок стал полностью рублевым, и ситуация, по мнению специалистов Knight Frank, не поменяется в ближайшие годы. Более того, маловероятно, что будет осуществлен возврат к иностранной валюте договоров, особенно если будет найдена схема для инвестиционных сделок с рублевым потоком.

Рост рынка более вероятен в 2017–2018 гг. на фоне роста доходов населения и оборота розничной торговли. До этого времени рынок будет жить преимущественно в сегменте BTS. Ставки аренды находятся на минимально возможном уровне.

По оценкам экспертов Colliers общий объем предложения увеличился за год на 12,9% (на 0,29 млн. кв. м). При этом падение объемов нового строительства по различным оценкам аналитиков составило от 53,4% до 65%.

Предложение

Т. 4.7 Основные показатели рынка производственно-складской недвижимости г. Санкт-Петербурга

Показатель	Класс А	Класс В
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. кв. м	2 692	
в том числе, тыс. кв. м	1 680	1 012
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. кв. м	1 463	

Показатель	Класс А	Класс В
в том числе, тыс. кв. м	1 098	463
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. кв. м	136	57
Введено в эксплуатацию за 3 кв. 2015 г., тыс. кв. м	56	
в том числе, тыс. кв. м	35	21
Чистое поглощение качественных складских площадей, тыс. кв. м	41	
Доля свободных площадей, %	8,1	5,6
Запрашиваемые арендные ставки, руб./кв. м/мес. (включая НДС и операционные расходы)	450-600	300-600

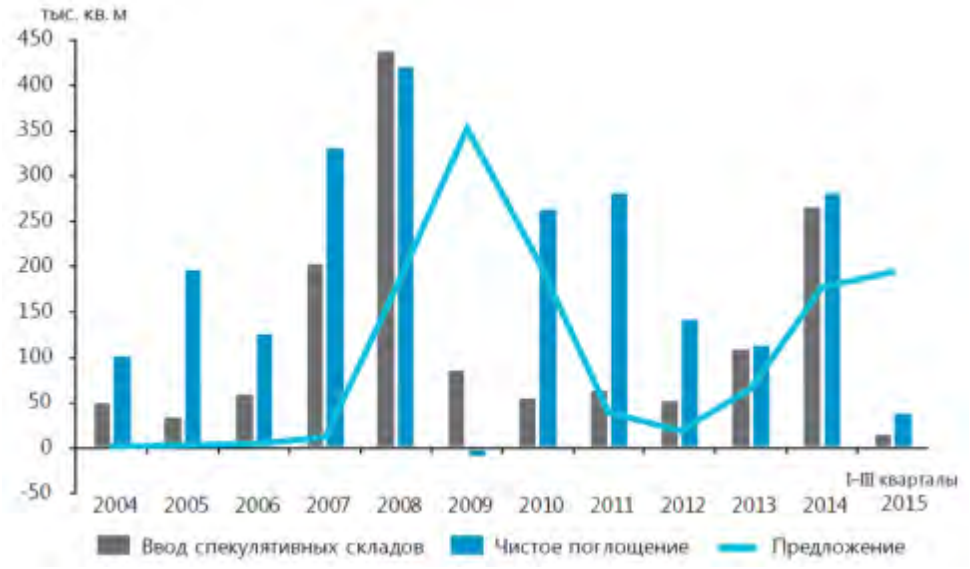
Источник: knightfrank.ru

В III квартале 2015 г. рынок пополнился качественным складским объектом в Калининском районе Санкт-Петербурга. Таким образом, прирост площадей, предлагаемых для сдачи в аренду, с начала 2015 г. составил всего 17 тыс. кв. м. В тоже время известно о начале арендной кампании в ряде объектов, ввод в эксплуатацию которых ожидается в IV квартале 2015 г.

Несмотря на низкий уровень прироста площадей, предложение на рынке увеличилось и составило 192,6 тыс. кв. м. Текущая ситуация напоминает ту, которую можно было наблюдать в 2009-2010 гг., когда на рынке накопилось заметное число свободных помещений и в течение двух последующих лет при скромных объемах ввода и устойчивом восстановлении спроса вакантные площади постепенно поглощались, в результате чего предложение на рынке достигло минимальных значений.

С географической точки зрения существенная часть действующих складов по-прежнему сконцентрирована в южной части Санкт-Петербурга на территории промзоны Шушары – на неё приходится около 34% предложения. Небольшие проекты появляются на юго-востоке, в Красногвардейском, Калининском районах Санкт-Петербурга и во Всеволожском районе Ленинградской области, в непосредственной близости к городу. Новые объекты предназначены как для хранения продукции, так и для размещения небольших производств (до 5 000 кв. м).

Р. 4.2 Динамика основных показателей складского сегмента



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

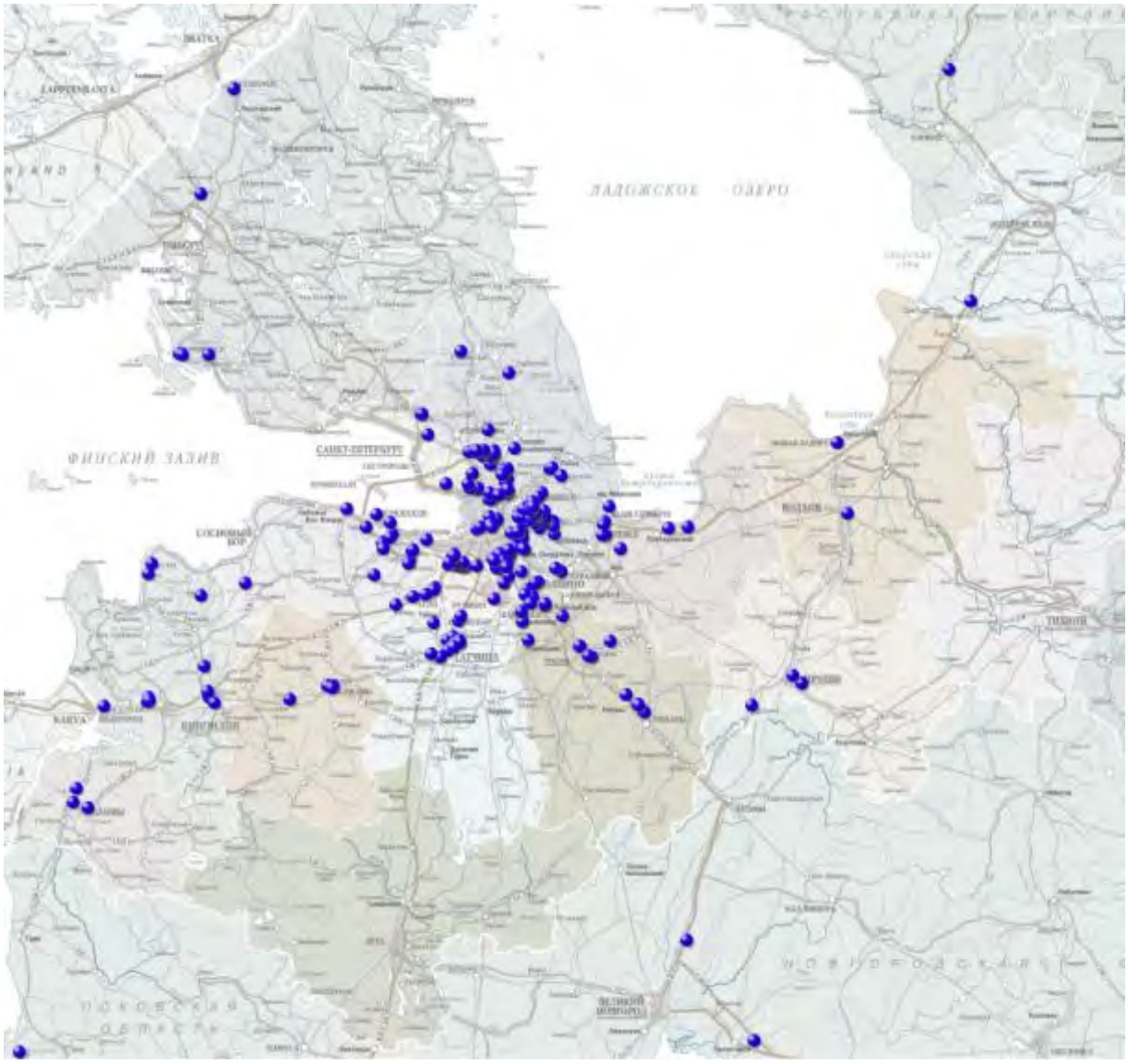
Рыночную конъюнктуру характеризует наращивание объема предложения при низких показателях ввода. Крупнейшими складскими объектами, открытыми за 9 месяцев 2015 года, по данным Colliers International, стали «ПНК Логопарк-КАД» 2-я очередь (общая площадь склада — 24 тыс. кв. м), «Би Лоджистик» 2-я очередь (17 тыс. кв. м), «Минимакс» (22,75 тыс. кв. м) и «Кушелевская дор., 13» (20,9 тыс. кв. м).

В составе новых спекулятивных объектов в экспозиции по состоянию на 3 квартал 2015 г. специалисты Knight Frank указывают склады, расположенные по адресу: 3-я Конная Лахта, д. 48, корп. 4, лит.А (5,2 тыс. кв. м), - также объект «Новоселье» (27,5 тыс. кв. м) и 2 мебельных технопарка (расположенных по адресам: Лапинский пр., д. 11 и Маршала Блюхера пр., д. 78, - площадью 7,5 и 9,7 тыс. кв. м соответственно).

Основной объем ввода складских помещений пришелся на Пушкинский район (зона «Шушары»), который, как и прежде, остается лидером по объему предложения. Крупным центром для развития новых

складских и промышленных территорий становится север Петербурга (территории Парнаса, поселков Бугры и Парголово).

Р.4.3 Территориальное распределение предложений по продаже производственно-складской недвижимости (в том числе земельных участков)



Источник: http://www.peterland.info/map-industrial.htm

В территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения», в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль главных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД. Значительная часть промышленных участков и объектов расположена и внутри КАД – в городской черте.

Самое большое число промышленных объектов расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино-Мурманское шоссе. Большое скопление объектов можно заметить и у южной граница КАД в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также в северной части КАД в зоне Парнас.

С ростом удаленности от областного центра количество предложений постепенно уменьшается и на удаленности свыше 50 км значительно снижается. На удаленности свыше 150 км от Санкт-Петербурга предложения о продаже объектов производственно-складского назначения единичны.

Необходимо отметить, что картина предложений постепенно менялась – по сравнению с предыдущими годами количество производственных комплексов, предлагаемых к продаже, выросло и продолжает расти. Если раньше распределение комплексов по территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области было более или менее равномерным, то теперь можно выделить несколько зон скопления предложений – они в основном совпадают с крупными промышленными зонами Санкт-Петербурга. Наибольшее

количество предложений находится в городской зоне южнее Обводного канала (зона Центр) и в зоне «Колпино-Металлострой», в которых располагаются многие промышленные предприятия города. Особенно заметно увеличение предложений в центральной зоне Санкт-Петербурга, там, где исторически было сосредоточено большое количество промышленных предприятий, которые теперь не подлежат дальнейшему развитию, большинство уже не работают и выставлены на продажу.

По статусу владения рассмотренные объекты охватывают следующие виды: объекты в собственности, в долгосрочной и краткосрочной аренде, и объекты, предоставленные в рамках инвестиционных проектов. Анализ предложений показывает, что большинство промышленных объектов находятся в собственности, в основном, юридических лиц. Что касается имущественных комплексов, то и они находятся, в основном, в собственности юридических лиц, хотя имеется весомая доля объектов со смешанным владением: входящие в состав комплексов здания и сооружения находятся в собственности, а земля находится в аренде.

Площади объектов, предлагаемых к продаже и аренде, варьируются в широком диапазоне. Среди промышленно-складских объектов, выставленных на продажу, наиболее широко представлены помещения общей площадью от 1 000 до 2 000 кв. м и от 2 000 до 5 000 кв. м – на них приходится соответственно 24% и 31% от общего числа объектов (то есть в сумме более половины всех предложений по продаже).

Спрос

Сохранение активности на рынке в складском сегменте в течение III квартала 2015 г. обусловило завершение ряда крупных сделок, общий объем которых сопоставим с квартальными показателями 2013–2014 гг. и оценивается не менее чем в 70 тыс. кв. м. В то же время показатель чистого поглощения качественных складских площадей по итогам трех кварталов 2015 г. составляет всего 41,3 тыс. кв. м, что превышает объем введенных в эксплуатацию спекулятивных объектов, но близко к историческому минимуму.

В структуре сделок по-прежнему наиболее активны арендаторы сферы розничной торговли и дистрибуции, особенно заметно их преобладание в сегменте сделок с блоками площадью свыше 10 тыс. кв. м. Вместе с тем заметен рост спроса со стороны арендаторов производственного сектора. Одна из таких сделок, завершенная при участии компании Knight Frank St. Petersburg, – аренда 18 тыс. кв. м компанией Gartner – способствовала заполнению 2-й очереди складского комплекса «Орион».

Отмечается высокий спрос на помещения производственного назначения в черте административного центра области. Заметную активность проявляют небольшие предприятия, уделяющие пристальное внимание местоположению объектов и (в зависимости от специфики бизнеса) предоставляемой электрической мощности. Наиболее популярным запросом в III квартале 2015 г. стал поиск отапливаемого помещения площадью 700–1 000 кв. м с уровнем ставки 300–350 руб./кв. м/мес. (без НДС и коммунальных платежей).

Р. 4.4 Распределение сделок по типу арендатора/покупателя по состоянию на 3 квартал 2015 г.

Источник: Colliers International

4 АНАЛИЗ РЫНКА

По итогам III квартала 2015 года, в соответствии с данными специалистов Colliers International, доля свободных площадей составила 5,7% против 6,9% кварталом ранее. Однако, дополнительное предложение формируется за счет субаренды. По нашим оценкам, помимо прямых предложений от собственника на рынке присутствует не менее 20 тыс. кв. м качественных складских площадей, предлагаемых крупными арендаторами, оптимизировавшими занимаемые площади.

Р. 4.5 Уровень вакантных площадей, динамика строительства и объем сделок на рынке, тыс. кв. м

Источник: Colliers International

Т. 4.8 Расчет среднего уровня вакантных площадей складов класса «А» и «В» по данным различных компаний по состоянию на конец 3 квартала 2015 года

Класс	Knight Frank Research	Colliers International	RWAY №244 (Июль 2015 г.)	CBRE	Среднее значение, %
Класс А	8,10%	5,7%	6% - 7,5%	8%	7,06%
Класс В	5,60%			5%	5,96%

Источник: данные Colliers International, Knight Frank St. Petersburg Research, RWAY №244 (Июль 2015 г.)

Отдельно стоит отметить, что для низкоклассной производственно-складской недвижимости уровень недозагрузки составляет порядка 6 - 20%, или в среднем 18%. Данные показатели основаны на данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера[1].

К тенденциям 2015 года может быть отнесен возрастающий спрос на складские площади со стороны производственных компаний. Данное явление связано с тем, что в Санкт-Петербурге наблюдается дефицит подготовленных площадок для размещения производств. Этот же фактор является причиной востребованности земельных участков в индустриальных парках. Одной из основных тенденций развития складской недвижимости стала растущая популярность проектов в формате built-to-suit, реализованных под конкретного арендатора или заказчика складского или индустриального комплекса.

По данным Colliers International, доля арендованных и купленных складских площадей по схеме built-to-suit в прошлом году составила 45%, и количество подобных проектов будет расти. Крупнейшим провайдером объектов «под заказчика» в 2015 году стала компания «А Плюс Девелопмент», на долю которой пришлось более половины всех сделок аренды и покупки, закрытых на рынке.

В 2014 году из-за ввода в эксплуатацию значительного объема спекулятивных складов, которые реализуются не для конкретного заказчика, увеличилось количество свободных площадей в объектах такого формата. В конце 2014 года доля вакантных площадей составила 5,5% от всего объема складского рынка (около 135 тыс. кв. м), хотя в начале прошлого года она была на уровне 38 тыс. кв. м. Количество

[1] Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 19

свободных складских площадей увеличивалось и по причине того, что ряд арендаторов сократил используемые площади или предложил их в субаренду. Эксперты АРИН отмечают, что определенный отток капитала из сегмента спровоцировал уход с рынка ряда иностранных игроков. По прогнозам экспертов Colliers International, в течение текущего года доля свободных площадей будет постепенно сокращаться, в том числе и из-за растущей популярности формата built-to-suit.

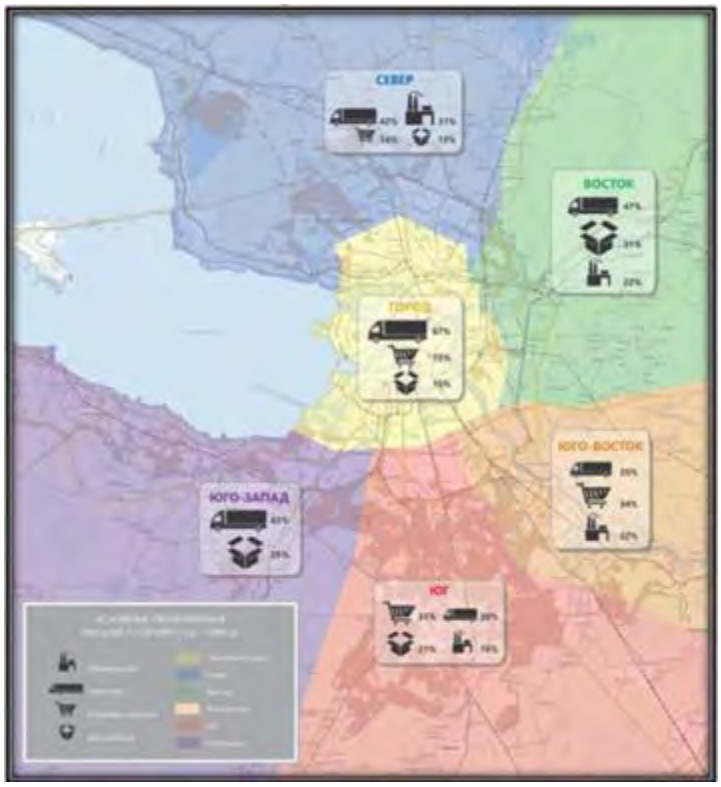
Однако спрос на складские площади в Петербурге продолжает оставаться нереализованным, несмотря на существующие вакантные площади.

По мнению консультантов ASTERA, это обуславливается двумя факторами. Первый – предлагаемые в аренду крупные складские блоки не пользуются спросом у малого и среднего бизнеса. Второй фактор – запрашиваемые арендные ставки не всегда отражают ожидания потенциальных клиентов. Зачастую они превосходят финансовые возможности компаний.

В случае низких объемов ввода и заключения предварительных договоров во второй половине 2014 года, заполняемость останется на прежнем уровне.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области насчитывается около 2,5 млн кв. м качественных (класса А и В) складских площадей. Специалисты компании Knight Frank St.Petersburg определили более 80% всех конечных пользователей данных площадей. Свыше 40% высококлассных складских площадей региона используются собственниками и арендаторами для оказания логистических услуг (в том числе услуг ответственного хранения). Оставшиеся 60% площадей с небольшим преимуществом со стороны предприятий розничной торговли почти равномерно делятся между ними, а также дистрибьюторами и производственными предприятиями.

Р. 4.6 Распределение реализованного спроса на качественную складскую недвижимость по профилю деятельности в различных географических направлениях



Источник: Knight Frank St. Petersburg (http://www.knightfrank.ru/news/Конечные-пользователи-качественной-складской-недвижимости.-Кто-Они-И-какие-направления-предпочитают-06543.aspx)

Если рассматривать спрос со стороны основных групп потребителей складов в различных направлениях, то, аналогичным образом, почти по всем направлениям лидируют логистические компании. Однако доля занимаемых ими площадей в зависимости от направления очень разнится. Так, например, 67% всех складов, расположенных в пределах «активного города» и 63% площадей, расположенных на юго-западном направлении, используются для оказания логистических услуг.

На восточном направлении лидерство с большим перевесом (47% из всех складских площадей) снова у логистических компаний. Почетное второе место занимают дистрибьюторы, использующие для своей деятельности 31% складов, расположенных на данном направлении.

На южном и юго-восточном направлениях ситуация почти идентичная: 30% и 35% площадей соответственно используются для оказания логистических услуг, а 31% и 34% соответственно используют для своих целей операторы розничной торговли. Складские площади на северном направлении наиболее популярны среди логистов и производственных компаний, они занимают 42% и 31% всех расположенных здесь складских объектов.

Говоря о спросе на складскую недвижимость, следует отметить, что на сегодняшний момент южное направление остается наиболее популярным среди конечных пользователей (в том числе и арендаторов) складов. Это связано, прежде всего, с хорошей логистикой данных районов: поскольку пока основным логистическим центром страны остается Москва, основные грузопотоки приходят в регион именно оттуда.

Если же рассматривать структуру спроса на качественные складские площади исходя из профиля деятельности конечных пользователей, то до сих пор лидерами были логистические операторы, но свое «место под солнцем» они уже заняли. 2014 год продемонстрировал, что в текущих реалиях большие амбиции и высокий потенциал есть у ритейлеров (особенно продуктовых) и дистрибьютеров.

Ценообразующие параметры складской недвижимости

В результате анализа рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга компанией ООО «АФК-Аудит» была выделена группа физических факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка.

Предложение по Санкт-Петербургу насчитывает большее количество объектов, что позволяет установить зависимость с большей степенью достоверности. Кроме того, предложение в черте города находится в более высоком ценовом диапазоне, что не позволяет строить зависимости удельной стоимости от факторов по всей совокупности предложения объектов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Таким образом, для построения зависимостей удельной стоимости Объекта от различных факторов целесообразно рассматривать объем предложений производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге, без учета выпадающий ценовых значений, характерных для единичных эксклюзивных предложений на рынке.

С точки зрения влияния на удельную стоимость объекта наиболее значимы следующие ценообразующие факторы:

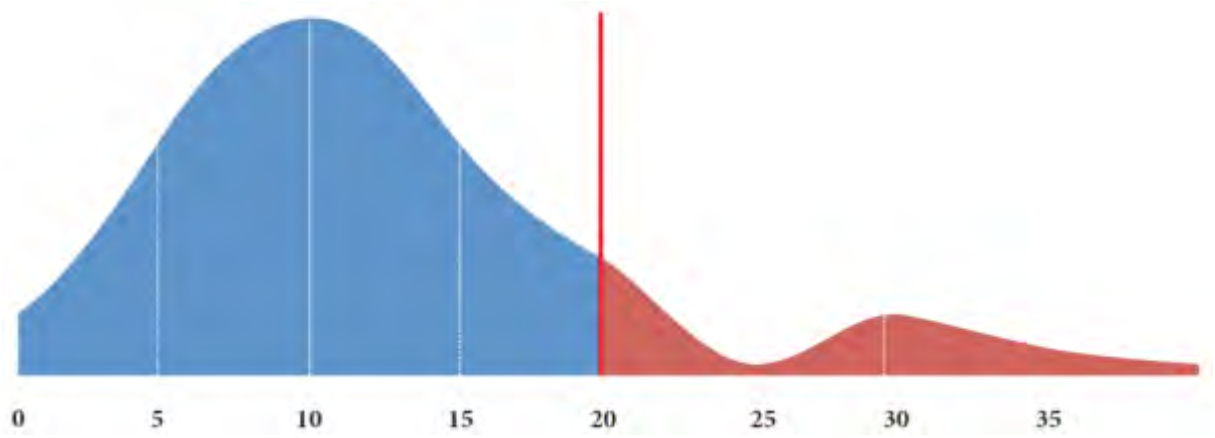
- расстояние до Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга (КАД) и Западного скоростного диаметра (ЗСД),
- удаленность от основных транспортных магистралей,
- расстояние до метро,
- общая площадь улучшений,
- общая площадь земельного участка и плотность застройки,
- состав цехов, зданий, сооружений,
- состояние внутренней отделки и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт,
- занимаемый этаж (более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого),
- наличие и состояние инженерных сетей,
- оснащенность подъездными путями и их удобство.
- В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы:
- наличие железнодорожной ветки,
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью),
- планировка,
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную),
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков) и т.д.

Цены продажи

По состоянию на дату оценки в открытом доступе отсутствует аналитическая информация о ценах продажи производственно-складской недвижимости, расположенной в удаленных от Санкт-Петербурга районах области.

Согласно данным анализа востребованности проектов производственно-складских комплексов Ленинградской области, проведенного компанией Bright Rich, для потенциальных инвесторов показатель удаленности от границ Санкт-Петербурга является крайне значимым и важным при значениях до 20 км. При увеличении расстояния между объектом и административным центром влияние рассматриваемого параметра на цену предложения постепенно переходит к минимальным значениям и стремится к нулю.

Р. 4.7 Расстояние от КАД, являющееся критичным при выборе производственно-складской площадки, км



Источник: анализ востребованности проектов производственно-складских комплексов Ленинградской области, Bright Rich

Диапазон цен предложения для класса «B» составляет от 40 000 до 50 000 руб./кв. м, для класса «A» от 50 000 до 70 000 руб./кв. м. Цена текущего предложения производственно-складских объектов класса «C» колеблется в среднем по состоянию на февраль 2015 года в диапазоне от 20 000 до 35 000 руб./кв. м для районов, близких к административной границе г. Санкт-Петербурга, и от 10 000 до 18 000 руб./кв. м для удаленных районов.

Т. 4.9 Средняя цена предложения производственно-складских объектов по районам Ленинградской области, руб./кв. м

Район	Средняя цена, руб./кв. м (февраль 2015 г.)
Бокситогорский	9 325
Волосовский	15 649
Волховский	17 465
Всеволожский	34 000
Выборгский	33 100
Гатчинский	30 900
Кингисеппский	11 500
Киришский	15 909
Кировский	30 500
Ломоносовский	33 700
Лужский	16 000
Приозерский	20 500
Тосненский	23 600

Источник: http://bishelp.ru/business/eksperty-ne-vidyat-predposylok-k-udeshevleniyu-skladskoy-nedvizhimosti

Оценщик провел анализ предложения по продаже производственно-складских объектов в Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон цен составляет от 2 716 до 69 656 руб./кв. м с НДС. При этом удаленность отобранных объектов варьируется от 4 до 60 км.

Т. 4.10 Выборка предложений по продаже производственной недвижимости в Ленинградской области по удаленным от Санкт-Петербурга районам (не более 60 км)

Местоположение	Район	Удаленность от КАД, км	Объект	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Источник
Ленинградская область, Волосовский район, г. Волосово.	Волосовский район	60	Производственно-складской комплекс	2 360	25 000 000	10 593	http://www.peterland.info/volosovo_153.htm
Ленинградская область, г. Сосново, ул. Механизаторов, 2	Всеволжский район	60	Производственно-складской комплекс	2 374	33 000 000	13 901	https://www.avito.ru/sosnovo/kommercheskaya_nedvizhimost/mehanizatorov_2_proizvodstv._pomeschenie_2373.8_m_647292310
Ленинградская область, п. Стеклянный	Всеволжский район	40	Производственно-складской комплекс	2 420	30 000 000	12 397	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2420_m_671183442
Ленинградская область, п. Стеклянный	Всеволжский район	40	Производственно-складской комплекс	3 200	55 000 000	17 188	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3200_m_475525474
Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный	Всеволожский район	48	Производственно-складское здание	9 224	110 000 000	11 925	http://www.spb-estate.ru/sale_commercial.php?tableid=93&itemid=13906&pagemark=search&ff291_m[]=3&ff298_m[]=14&table_sort=edited&othertblsort=desc, http://www.rosrealt.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/215496
Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Красная Заря д. 15/1	Всеволожский район	4	Производственно-складской комплекс	5 743	400 000 000	69 656	http://spb.cian.ru/sale/commercial/14039044/
Ленинградская область, Всеволожский район, д. Старая	Всеволожский район	5	Производственно-складское здание	2 800	77 000 000	27 500	http://spb.cian.ru/sale/commercial/11202257/
Ленинградская область, Всеволожский район, п. Заводской	Всеволожский район	35	Производственно-складской комплекс	15 836	400 000 000	25 259	http://www.rosrealt.ru/Gatchina/kommercheskaja/97980
Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный	Всеволожский район	48	Производственно-складской комплекс	18 800	250 000 000	13 298	http://www.rosrealt.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/258106
Ленинградская область, Выборгский, п. Сосновый бор	Выборгский	45	Производственно-складское здание	7 778	100 000 000	12 857	http://manu.arendator-spb.ru/prodazha-proizvodstvennyh-pomeschenij-lo/tihvinskij-raion/object-177-koporskoe-shosse-dom-5.html
Ленинградская область, Гатчинский район, п. Терволово, ул. Ленинградская 15	Гатчинский район	23	Производственно-складское здание	1 200	30 500 000	25 417	http://spb.cian.ru/sale/commercial/12210036/
Ленинградская область, Гатчинский район, пгт. Вырица	Гатчинский район	50	Производственно-складское здание	2 000	47 000 000	23 500	http://spb.cian.ru/sale/commercial/11202245/

Местоположение	Район	Удаленность от КАД, км	Объект	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Источник
Ленинградская область, Гатчинский район, Гатчина, пос. Мариенбург, ул. Михаила Рысева	Гатчинский район	30	Производственно-складское здание	4 073	167 000 000	41 002	http://spb.cian.ru/sale/commercial/13725921/
Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Промышленная	Гатчинский район	30	Производственно-складской комплекс	1 759	50 000 000	28 425	http://manu.arendator-spb.ru/prodazha-proizvodstvennyh-pomeschenij-lo/gatchinskij-raion/object-1212-promyshlennaya-ulica.html
Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск	Кировский район	27	Производственно-складской комплекс	5 000	135 000 000	27 000	http://spb.cian.ru/sale/commercial/10205261/
Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск	Кировский район	27	Производственно-складской комплекс	2 530	55 000 000	21 739	http://www.peterland.info/kirovsk_73.htm
Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск	Кировский район	27	Производственно-складское здание	6 700	120 000 000	17 910	http://www.peterland.info/kirovsk_081.htm
Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно	Тосненский район	40	Производственно-складской комплекс	1 693	30 000 000	17 720	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_18845_m_zemlya_ot_sobstvennik_5778 74901
Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно	Тосненский район	40	Производственно-складской комплекс	2 300	37 000 000	16 087	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2300_m_218542422
Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ш. Барыбина	Тосненский район	40	Производственно-складской комплекс	7 363	20 000 000	2 716	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_avtobazy_7363_m_649866558
Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно.	Тосненский район	41	Производственно-складской комплекс	1 770	40 500 000	22 881	http://www.peterland.info/tosno_39.htm
Ленинградская область, Тосненский район, с/п Федоровское, д. Аннолово	Тосненский район	25	Производственно-складской комплекс	5 400	269 000 000	49 815	http://spb.cian.ru/sale/commercial/7823854/
Ленинградская область, Тосненский район, д. Федоровское	Тосненский район	20	Производственно-складское здание	1 480	32 000 000	21 622	http://spb.cian.ru/sale/commercial/10203473/
Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ул. Энергетиков, д. 2	Тосненский район	45	Производственно-складской комплекс	3 300	60 000 000	18 182	http://manu.arendator-spb.ru/prodazha-proizvodstvennyh-pomeschenij-lo/tosnenskij-raion/object-884-energetikov-ulica-dom-2.html
Минимальное значение						*2 716*	
Максимальное значение						*69 656*	

Источник: расчеты Оценщика

На основании представленной выборки, можно сделать вывод о том, что производственно-складская недвижимости Тосненского района в основном представлена небольшими площадями от 1 480 до 7 343 кв. м, и их стоимость находится в диапазоне от 2 716 руб./кв. м до 49 815 руб./кв. м, средняя стоимость составляет 21 289 руб./кв. м с НДС.

Ставки аренды

В соответствии с данными аналитических компаний диапазон ставок аренды на качественные помещения по итогам трех кварталов составляет от 4 200 до 5 400 руб. за кв. м в год без НДС.

По низкоклассным объектам производственно-складской недвижимости Оценщик провел анализ ставок аренды производственно-складских объектов в Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон ставок аренды составляет от 904 до 4 068 руб. за кв. м без НДС. Ставки, как правило, включают операционные расходы, кроме коммунальных платежей. При этом удаленность отобранных объектов варьируется от 15 до 50 км.

Оценщиком дополнительно был проведен краткий анализ ставок аренды открытых площадок на территории производственно-складских комплексов Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон ставок аренды составляет от 480 до 1 200 руб. за кв. м в год с НДС.

Т. 4.11 Выборка предложений по аренде производственной недвижимости в Ленинградской области по удаленным от Санкт-Петербурга районам (не более 50 км)

Местоположение	Район	Удаленность от КАД, км	Объект	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./ кв. м/мес., с НДС	Ставка аренды, руб./ кв. м/год, с НДС	Ставка аренды, руб./ кв. м/год, без НДС	Источник
Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ул. Промышленная, д. 1б	Тосненский район	35	Производственно-складское помещение	500	400	4 800	4 068	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-tosno-promyshlennaya-ulica-125860506/
Ленинградская область, Тосненский район, п. Тельмана, Красноборское ш., д. 10	Тосненский район	15	Производственно-складское помещение	510	275	3 300	2 797	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij-lo/tosnenskij-raion/object-1032-poselok-telmana-dom-10.html
Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ул. Энергетиков, д. 2	Тосненский район	45	Производственно-складское помещение	3 300	300	3 600	3 051	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij-lo/tosnenskij-raion/object-1144-tosno-dom-2.html
Ленинградская область, Тосненский район, г. Никольское, ул. Заводская	Тосненский район	35	Производственно-складское помещение	520	200	2 400	2 034	http://manu.arendator-spb.ru/arenda-proizvodstvennyh-pomeschenij-lo/tosnenskij-raion/object-1116-zavodskaya-ulica.html
Ленинградская область, Тосненский район, г. п. Красный Бор, ул. Промышленная	Тосненский район	23	Производственно-складское помещение	1 200	320	3 840	3 254	http://theproperty.ru/12286729/
Ленинградская область, Тосненский район, пгт. Форносово, ул. Промышленная, д. 3	Тосненский район	30	Производственно-складское помещение	1 300	320	3 840	3 254	http://theproperty.ru/12315292/
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Южное ш.	Всеволожский район	12	Производственно-складское помещение	550	350	4 200	3 559	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_550_m_713268543
Ленинградская область, Гатчинский район, пгт. Вырица, Пограничная ул., д. 1	Гатчинский район	50	Производственно-складское помещение	1800	89	1 067	904	http://realty.dmir.ru/rent/proizvodstvo-vyrica-pogranichnaya-ulica-120032953/
Минимальное значение							*904*	
Максимальное значение							*4 068*	

Источник: расчеты Оценщика

Т. 4.12 Выборка предложений по аренде открытых площадок в Ленинградской области

Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес., с НДС	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Источник
Открытая площадка	Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, пос. Тельмана, ул. Красноборская, д. 3	1 500	100	1 200	http://www.domoved.su/message/681012/otkritaya-ploschadka-s-navesom-1500-m2.htm
Открытая площадка	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Жемчужина, д. 2	1 500	60	720	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstv-sklad._kompleks_16568_m_v_g._gatchina_510844799
Открытая площадка	Ленинградская область, Гатчинский район, пгт. Вырица, Сиверское ш., д. 4	от 100	100	1 200	https://www.avito.ru/vyritsa/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_vyritsa_gatchinskiy_r-n_siverskoe_sh-se_148613150
Открытая площадка	Ленинградская область, Колпинский район, территория Ижорских заводов	от 1 000 до 10 000	40-60	480-720	http://privatarenda.ru/Sankt_Peterburg/uchastok/63069
Минимальное значение				*480*	
Максимальное значение				*1 200*	

Источник: расчеты Оценщика

Колебания валютных курсов в конце 2014 года привело к переводу долларовых ставок аренды складских помещений на расчеты в рублях. Эксперты Colliers отмечают, что по проектам с изначально номинированными в рублях ставками стоимость аренды остается в рамках повышения на уровне индексации.

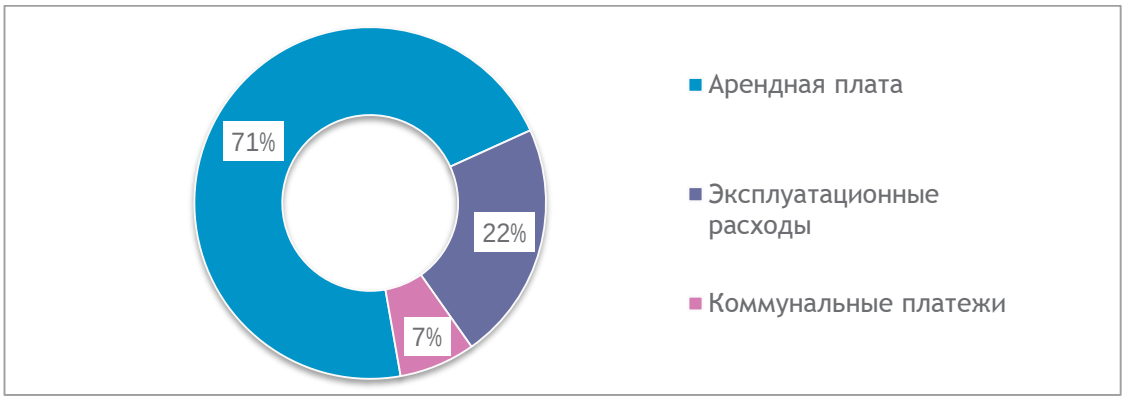
Рублевые договоры аренды будут преобладать на рынке, кроме того, в связи с изменившимися экономическими реалиями ожидается в следующем году пересмотр коммерческих условий аренды по действующим договорам.

Операционные расходы

Величина операционных расходов может существенно различаться в зависимости от особенностей того или иного объекта, специфики обеспечения его коммунальными ресурсами и уровня (или качества) эксплуатации. Кроме того, она подвержена сезонным колебаниям: в зимний период происходит ее увеличение, а в летний – снижение.

По данным аналитического центра ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», структура арендной ставки, операционных расходов и коммунальных платежей для производственно-складской недвижимости имеет следующий вид:

И. 4.1 Приблизительная структура затрат арендаторов складских помещений



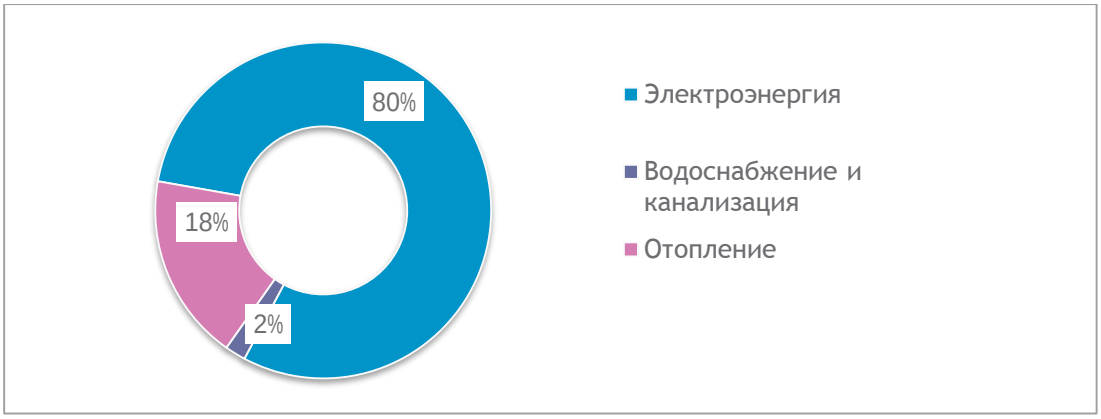
Источник: ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

Т. 4.13 Приблизительная структура затрат арендаторов складских площадей класса С

Наименование вида расходов	Доля в структуре операционных расходов производственно-складских помещений класса С, руб. без НДС в год	Доля в структуре операционных расходов производственно-складских помещений класса С, %
Техническое обслуживание инженерных систем (лифты и пр.)	42	6,2%
Уборка прилегающей территории	20,8	3,1%
Охрана/КПП	61,2	9,0%
Расходы на управляющую компанию (УК)	50,9	7,5%
Реклама, юридические услуги и пр.	9,9	1,5%
Техническое обслуживание инженерных систем (лифты и пр.) (ФОТ)	130,8	19,2%
Уборка мест общего пользования (ФОТ)	47,7	7,0%
Уборка прилегающей территории (ФОТ)	48,8	7,2%
Коммунальные платежи	106,9	15,7%
Страхование, налог на землю, налог на имущество	163,9	24,0%
Итого операционные расходы	682,9	100,0%

Источник: RWAY №248 (Ноябрь 2015), стр. 94

И. 4.2 Приблизительная структура коммунальных платежей по складским площадям



Источник: ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга»

По данным Knigt Frank Research, ставки операционных расходов по итогам 9 месяцев 2015 г. для складских комплексов класса «А» составляют $35-40/кв. м/год, класса «В» - $30-35/кв. м/год. В среднем операционные расходы составляют порядка 16 - 40% от уровня месячной арендной платы без учета НДС.

Для низкокласской производственно-складской недвижимости операционные расходы составляют порядка 10 - 25% от уровня месячной арендной платы без учета НДС, или в среднем 18%. Данные показатели основаны на данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера[2].

Ставка капитализации

Ставка капитализации («норма доходности», «коэффициент капитализации», «норма капитализации» или «мультипликатор чистой ренты») отражает отношение чистого операционного дохода объекта недвижимости к его стоимости.

Важно помнить, что доходность прямо пропорциональна риску. То есть, если риски снижаются, то снижаются и ставки капитализации на рынке. Снижение ставок капитализации означает рост стоимости объектов недвижимости.

По данным аналитического агентства RWAY по состоянию на конец 3 квартала 2015 г. ставка капитализации составляет 12,5 - 13,5%.

Для потенциального инвестора брокеры делят объекты коммерческой недвижимости по норме их доходности на четыре следующих вида:

- Низкая норма доходности - объект неликвидный, пользуется минимальным спросом. Стоимость объекта завышена и не вызывает интереса у инвесторов. Объект по такой цене может быть интересен покупателям, только если он является дефицитным на рынке или имеет уникальные качества, которые позволят получить сверхприбыль при ведении своего бизнеса в этом помещении.
- Доходность средняя - объект более или менее привлекателен для инвесторов. Купив такой объект, инвестор может повысить арендную стоимость, за счет улучшений помещения, тем самым, уменьшив срок окупаемости и повысив норму доходности. Объект по такой цене может быть продан, но срок реализации будет довольно большим. Такие помещения чаще покупают под собственный бизнес, так как это выгоднее, чем снимать в аренду.
- Высокая доходность - быстрый срок окупаемости всегда пользуется большим спросом, как у инвесторов, так и у арендаторов. При такой норме (ставке капитализации) наблюдается устойчивый рост прибыли собственника, сроки договоров аренды помещения увеличиваются. Помещение по такой цене будет востребованным, срок реализации такого объекта будет небольшим.
- Сверхприбыль - это «Супер актив». Обладать такой собственностью стараются все профессиональные и успешные инвесторы. Такая недвижимость имеет короткий срок окупаемости капиталовложений. Объект по такой цене будет продан в кротчайшие сроки.

Большинство объектов, представленных на рынке, относятся к первым двум видам по доходности. Как правило, объекты третьего и четвертого видов доходности имеют малое время экспозиции на рынке, либо приобретаются без публичных оферт.

[2] Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 37

Прогноз

Рост рынка более вероятен в 2017–2018 гг. на фоне роста доходов населения и оборота розничной торговли. До этого времени рынок будет жить преимущественно в сегменте BTS. Ставки аренды, скорее, сохранятся на текущем уровне, так как «дно» для стороны предложения уже достигнуто: при ставках ниже текущего уровня девелопмент перестает быть рентабельным. Количество девелоперов уменьшится даже в текущих условиях.

По прогнозам АРИН, в связи со сложившейся неблагоприятной макроэкономической ситуацией в 2015 году многие проекты строительства складских комплексов будут приостановлены, что приведет к низким показателям ввода.

Среди складских проектов, которые, по данным АРИН, будут введены в эксплуатацию в текущем году – складской комплекс «Руслан», 2-я очередь (общая площадь - 9 500 кв. м), «Октавиан», 1-я очередь (4 800 кв. м) и ИП Ладога, 3-я очередь (6 300 кв. м).

Эксперты Colliers также считают, что в этом году объем предложения в сегменте складской недвижимости сократится. В 2015 году, по прогнозам Colliers International, произойдет сокращение объемов нового свободного спекулятивного предложения, так как основная доля ввода придется на объекты built-to-suit, сделки по которым закрылись в течение 2014 года.

По прогнозам, в 2015 г. ввод в эксплуатацию новых площадей не превысит 150–170 тыс. кв. м. Причем площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду, будет намного меньше. В целом при сглаживании негативных процессов в экономике не ожидается серьезного падения спроса, однако темпы поглощения несколько замедлятся, в связи с отсутствием достаточного количества готового предложения. Свободные на данный момент площади могут быть поглощены уже к середине 2015 г., и, таким образом, к концу 2015 г. рынок качественных складских площадей региона ожидает усиление дефицита доступного к аренде готового и строящегося (в краткосрочной перспективе) предложения.

Запуска строительства новых спекулятивных складов в следующем году не ожидается, при этом наблюдается большая активность со стороны новых потенциальных девелоперов, которые сейчас ведут подготовительную работу по складским проектам на своих участках, либо присматриваются к новым земельным участкам для реализации складских проектов в будущем через 1-2 года.

Рублевые договоры аренды будут преобладать на рынке, кроме того, в связи с изменившимися экономическими реалиями ожидается в следующем году пересмотр коммерческих условий аренды по действующим договорам.

Выводы:

- В настоящее время для рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области характерна централизация, другими словами значительные объемы производственно-складской недвижимости в области сосредоточены в административном центре и на незначительной удаленности от него.
- По оценкам экспертов Colliers общий объем предложения увеличился за год на 12,9% (на 0,29 млн. кв. м). При этом падение объемов нового строительства по различным оценкам аналитиков составило от 53,4% до 65%.
- Площади объектов, предлагаемых к продаже и аренде, варьируются в широком диапазоне. Среди промышленно-складских объектов, выставленных на продажу, наиболее широко представлены помещения общей площадью от 1 000 до 2 000 кв. м и от 2 000 до 5 000 кв. м – на них приходится соответственно 24% и 31% от общего числа объектов (то есть в сумме более половины всех предложений по продаже).
- К тенденциям 2015 года может быть отнесен возрастающий спрос на складские площади со стороны производственных компаний. Данное явление связано с тем, что в Санкт-Петербурге наблюдается дефицит подготовленных площадок для размещения производств. Одной из основных тенденций развития складской недвижимости стала растущая популярность проектов в формате built-to-suit, реализованных под конкретного арендатора или заказчика складского или индустриального комплекса.
- По итогам 9 месяцев 2015 года доля вакантных площадей составила 7,06 и 5,96% для складских объектов класса «А» и «В» соответственно.
- Согласно данным анализа востребованности проектов производственно-складских комплексов Ленинградской области, проведенного компанией Bright Rich, для потенциальных инвесторов показатель удаленности от границ Санкт-Петербурга является крайне значимым и важным при значениях до 20 км. При увеличении расстояния между объектом и административным центром влияние рассматриваемого параметра на цену предложения постепенно переходит к минимальным значениям и стремится к нулю.

- Оценщик провел анализ предложения по продаже производственно-складских объектов в Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон цен составляет от 2 716 до 69 656 руб./кв. м с НДС. При этом удаленность отобранных объектов варьируется от 4 до 60 км.
- На основании представленной выборки, можно сделать вывод о том, что производственно-складская недвижимости Тосненского района в основном представлена небольшими площадями от 1 480 до 7 343 кв. м, и их стоимость находится в диапазоне от 2 716 руб./кв. м до 49 815 руб./кв. м.
- В соответствии с данными аналитических компаний диапазон ставок аренды на качественные помещения по итогам трех кварталов составляет от 4 200 до 5 400 руб. за кв. м в год без НДС. По низкоклассным объектам производственно-складской недвижимости Оценщик провел анализ ставок аренды производственно-складских объектов в Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон ставок аренды составляет от 904 до 4 068 руб. за кв. м без НДС. Ставки, как правило, включают операционные расходы, кроме коммунальных платежей.
- Оценщиком дополнительно был проведен краткий анализ ставок аренды открытых площадок на территории производственно-складских комплексов Ленинградской области. Так, по итогам анализа диапазон ставок аренды составляет от 480 до 1 200 руб. за кв. м в год с НДС.
- Ставки операционных расходов для складских комплексов класса «А» составляют $35-40/кв. м/год, класса «В» - $30-35/кв. м/год. В среднем операционные расходы составляют порядка 16-40% от уровня месячной арендной платы без учета НДС. Для низкокласской производственно-складской недвижимости операционные расходы составляют порядка 10 - 25% от уровня месячной арендной платы без учета НДС, или в среднем 18%.
- В связи со сложившейся неблагоприятной макроэкономической ситуацией в 2015 году многие проекты строительства складских комплексов будут приостановлены, что приведет к низким показателям ввода.
- Рублевые договоры аренды будут преобладать на рынке, кроме того, в связи с изменившимися экономическими реалиями ожидается в следующем году пересмотр коммерческих условий аренды по действующим договорам.

Источники:

- lenobl.ru;
- afkgroup.com;
- knightfrank.ru;
- peterland.info;
- Bright Rich: http://www.brightrich.ru/;
- Colliers International: http://www.colliers.com/ru-ru/moscow;
- Knight Frank: http://www.knightfrank.ru/;
- АН «АРИН»: http://www.arin.spb.ru;
- Информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014.
- Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»: http://www.guion.spb.ru/.
- Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт- Петербургу и Ленинградской области (Петростат): http://petrostat.gks.ru.
- Управляющая компания Maris CBRE: http://maris-spb.ru.
- «Российская гильдия управляющих и девелоперов»: http://www.gud-estate.ru.
- http://rosstroy.info.
- http://www.bsn.ru/analytics/commercial_real_estate/spb/17158_skladskaya_nedvizhimost_pobila_rekord_po_obemu_sdelok/.
- http://afkgroup.com.

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Общая информация

Ленинградская область – одна из наиболее экономически развитых областей в России. Особенностями областной промышленности являются ее многоотраслевой характер и наличие отраслей общероссийского значения (алюминиевая, целлюлозно-бумажная, химическая).

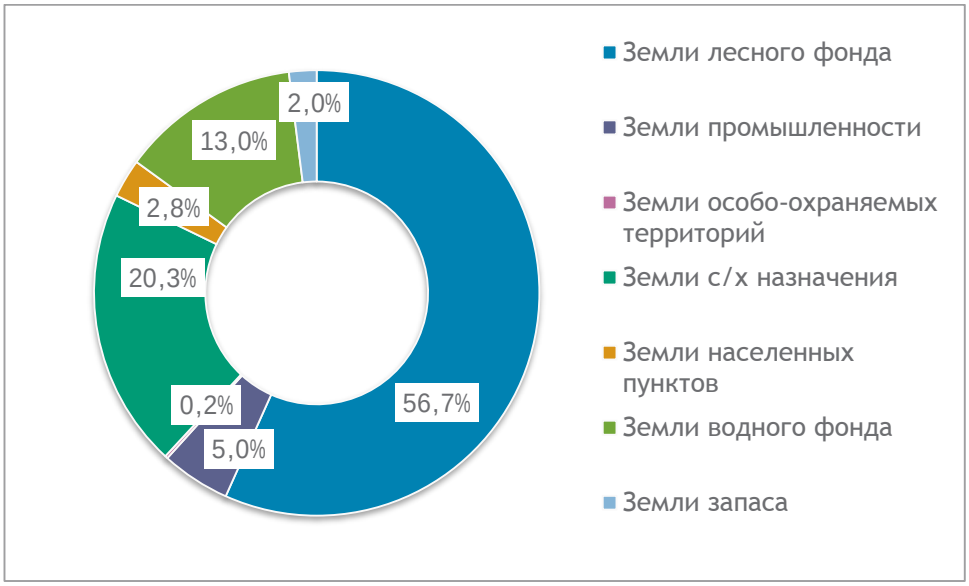
Область располагает значительными запасами леса, нерудных материалов, торфа, бокситов, горючих сланцев, фосфоритов, развита лесная промышленность. Основные центры деревообработки: Лодейное Поле, Дубровка, Любань, Выборг, Тосно.

По всей территории области действует много текстильных, швейных, обувных и пищевых предприятий, из отраслей пищевой промышленности выделяется рыбная (предприятия в Усть-Луге, Приморске, Новой Ладоге).

Ленинградская область является пограничным регионом и соседствует с Финляндией, страной отличающейся значительно более высоким уровнем экономического развития. Ленинградская область имеет выход к морю, действующие порты и бухты, пригодные для создания новых морских терминалов.

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 01.01.2015 г. составляет 8 390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озерами.

И. 4.3 Структура земельного фонда Ленинградской области Ленинградской области



Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,7% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 2,8%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93 тыс. га, сельских населенных пунктов – 143,7 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 385,5 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (295,4 тыс. га). Непосредственно земли промышленности в данной категории насчитывают лишь 35,2 тыс. га.

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 01.01.2015 г., в собственности граждан и юридических лиц находится 506,8 тыс. га, что составило 6% земельного фонда Ленинградской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 398 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 108,8 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 7 884 тыс. га, или 94% .

В составе категории «Земли промышленности» в частной собственности граждан и юридических лиц находится лишь 5,6 тыс. га (из 385,5 тыс. га). Как у физических лиц, так и у юридических лиц 90% площадей на праве собственности находится на землях сельскохозяйственного назначения и составляет

454,2 тыс. га. Общая площадь земель, находящихся в собственности юридических лиц, в сравнении с предшествующим годом, увеличилась на 1,7 тыс. га. Площадь земель в собственности граждан увеличилась на 0,6 тыс. га.

Главной тенденцией рынка в 2015 году стало падение интереса к промышленным землям. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства всё чаще реорганизуют под деловую и жилую функции.

Эксперты РАД считают, что в ближайшие годы развитие отдельных проектов индустриальных парков может быть приостановлено. Это связано с нехваткой транспортной и инженерной инфраструктуры, трудовых ресурсов и высоким уровнем конкуренции.

Рынок земельных участков промышленного назначения Ленинградской области носит децентрализованный характер: самое большое число промышленных участков – около 100, расположено в зоне Восточный сегмент КАД, также большое скопление участков можно заметить у южной и северной границы КАД, а также в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе.

По данным «Peterland» на июнь 2015 г., ожидается продолжение снижения цен на земельные участки промышленного назначения.

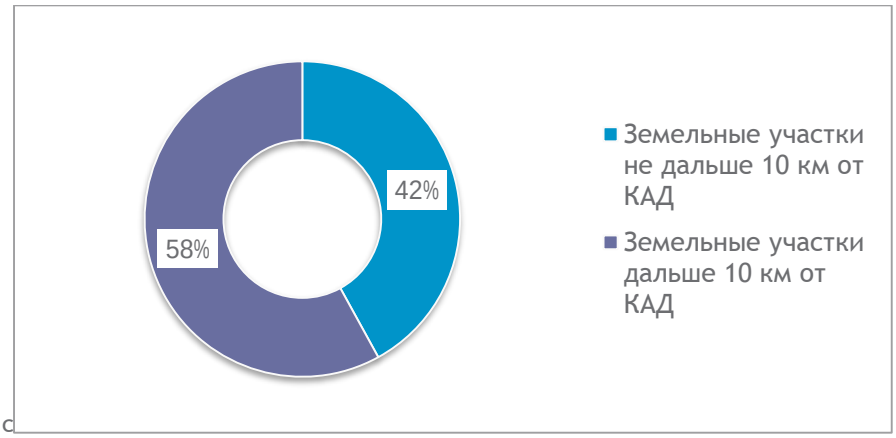
Характеристика спроса и предложения на рынке земельных участков промышленного назначения

Общий спад на рынке коммерческой недвижимости не мог не отразиться на рынке земельных участков. Значительная доля компаний пересмотрела планы по приобретению участков, другие приостановили процесс согласования сделок.

Количество выставленных на продажу участков значительно превышает спрос. Постоянно в экспозиции находится 1 500–2 000 предложений. Общая площадь реализуемой земли более 10 000 га, большая часть которой находится за пределами КАД.

Доля земельных участков промышленного назначения, находящихся в пределах 10 км от ближайшей развязки Кольцевой автомобильной дороги, составляет 42% всего предложения на рынке. С ноября 2014 года число участков, расположенных на расстоянии менее 10 км от КАД уменьшилось на 2%. Причиной является их большая востребованность.

И. 4.4 Распределение предложения земельных участков в зависимости от удаленности от развязки КАД



С

Источник: http://www.auction-house.ru/news_analytics/obzor-rynka-zemelnyh/

Среднее значение удаленности участков, находящихся в существующем предложении, от развязки с КАД составляет 3-5 км. Участки вблизи КАД и таких крупных магистралей как Таллинское шоссе, Колтушское шоссе, Выборгское шоссе, Московское шоссе пользуются наибольшим спросом у покупателей, заинтересованных в приобретении земли под промышленно-складское строительство. Наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные на расстоянии до 40 км от КАД. При удалении от границ административного центра области более 40 км влияние данного фактора (расстояние от КАД) на цену предложения снижается. По данным с эксперта рынка земли Ленинградской области (АН «Итака», Марина Евгеньевна, тел. +7(812)740-70-40, +7(800)333-98-00), при сравнении идентичных объектов с удаленностью порядка 200 км и удаленностью порядка 40-60 км цены на участки будут отличатся на 15-20%.

В территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения» промышленных зон, в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль главных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД. Однако значительная часть промышленных участков и объектов расположена и внутри КАД – в городской черте.

Большое скопление промышленных участков можно заметить в зоне восточного сегмента КАД - Янино – Мурманское шоссе и у южной границы КАД в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также в северной части КАД в зоне Парнас.

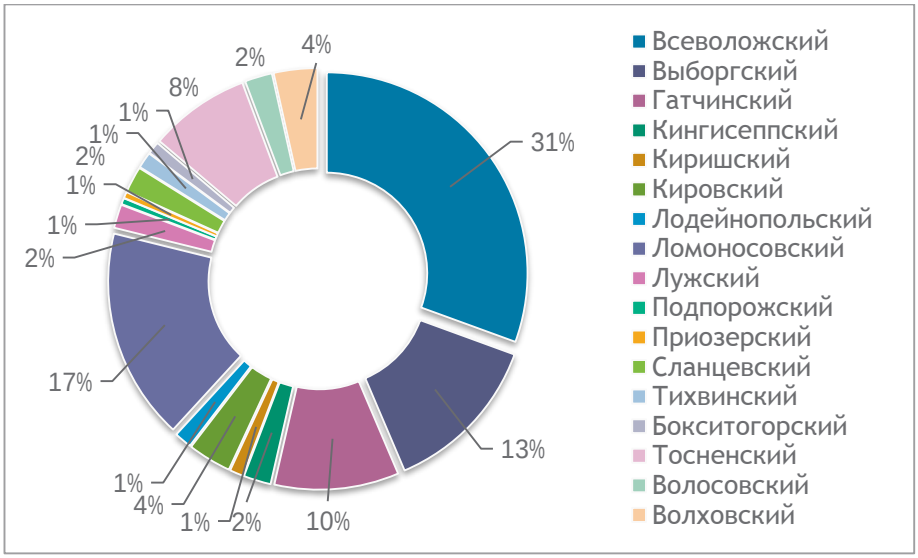
Р. 4.8 Карта сложившихся зон промышленных земельных участков

Источник: Информационно-аналитический ресурс по земельной и коммерческой недвижимости СПб и Ленинградской области http://www.peterland.info

Наибольший объем предложения земельных участков промышленно-складского назначения в Ленинградской области сосредоточен во Всеволожском районе, на него приходится 31% от общего объема предложения. Лидирующие позиции района обусловлены активным жилищным строительством, что с одной стороны «подогревает» локальный рынок земельных участков, а с другой обеспечивает трудовыми ресурсами производства.

Концентрация предложения в пяти приведенных на диаграмме ниже районах области объясняется тем, что они граничат с городом.

И. 4.5 Географическая структура предложения земельных участков промышленно-складского назначения Ленинградской области

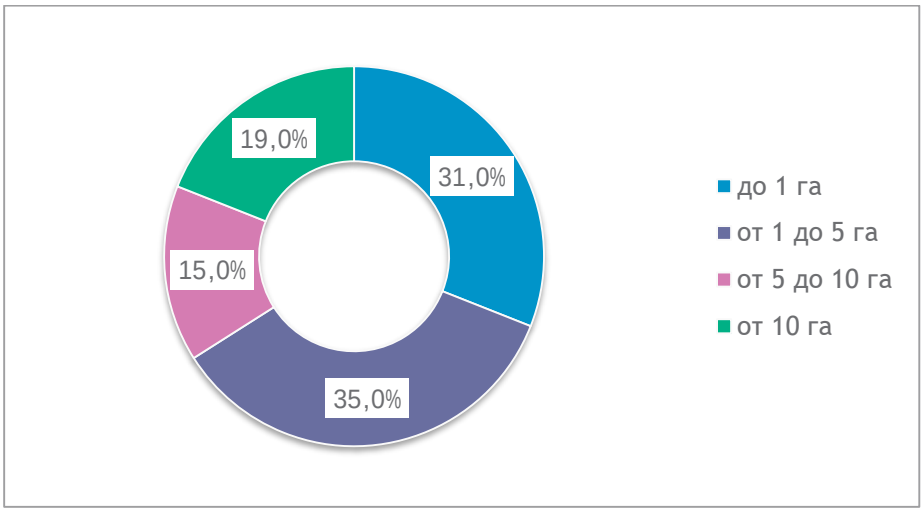


Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Основной объем предложения земельных участков промышленного назначения Ленинградской области составляют объекты площадью от 1 до 5 га, на их долю приходится 35% от общего объема предложения. На долю участков площадью до 1 га приходится 31%.

И. 4.6 Структура предложения земельных участков промышленного назначения Ленинградской области в разрезе площадей участков



Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/

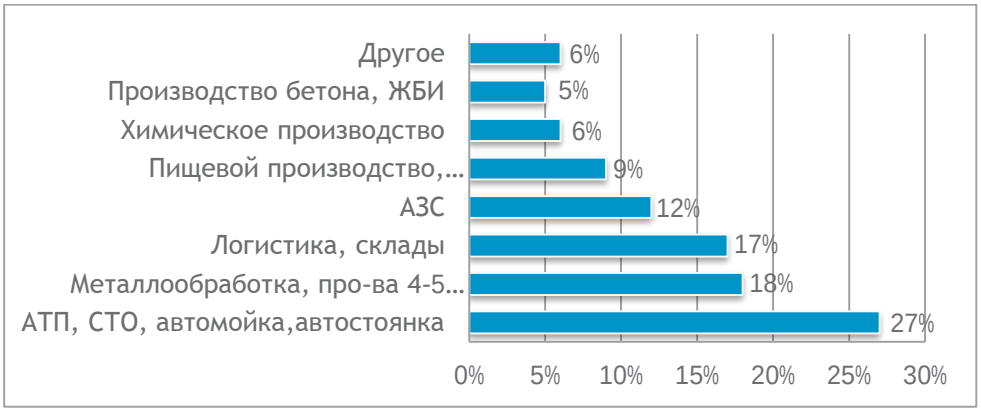
Ввиду нестабильной макроэкономической и политической обстановки спрос на земельные участки промышленного назначения находится на низком уровне, так как проекты в данном сегменте носят долгосрочный характер, а также сократилось число новых предприятий и тех, которые готовы развивать свои мощности.

В связи с политикой городских властей по выводу промышленных зон за пределы центральной части Санкт-Петербурга, а также учитывая несовершенство дорожной инфраструктуры, многие девелоперы промышленно-складской недвижимости фокусируются на земельных участках за пределами границ города, но на небольшом удалении от КАД (в пределах 30 км). Подобные земельные участки характеризуются удобной транспортной доступностью, что является одним из основополагающих факторов для промышленных и складских объектов.

Спросом продолжают пользоваться относительно небольшие участки от 0,1 до 0,5 га, так как они могут быть использованы для реализации проектов по строительству АЗС, автомоек, станций технического обслуживания или шиномонтажа.

В отраслевой структуре спроса лидирующие позиции занимают земельные участки под автотранспортные предприятия (АТП), станции технического обслуживания (СТО), автомойки и автостоянки, на их долю приходится 27% спроса.

И. 4.7 Распределения спроса на земельные участки промышленного назначения по отраслям



Источник: Информационно-аналитический ресурс по земельной и коммерческой недвижимости СПб и Ленинградской области http://www.peterland.info

В настоящее время эксперты отмечают смещение спроса в сторону участков в составе индустриальных парков. Дело в том, что готовые объекты часто не соответствуют требованиям промышленников, и они предпочитают строить собственные цеха.

По словам, управляющего ИП «Мариенбург» Александра Лазукова, такой тренд действительно наблюдается. Земельный участок со всей инфраструктурой гораздо предпочтительнее. Он позволяет бизнесу развиваться по современным технологиям.

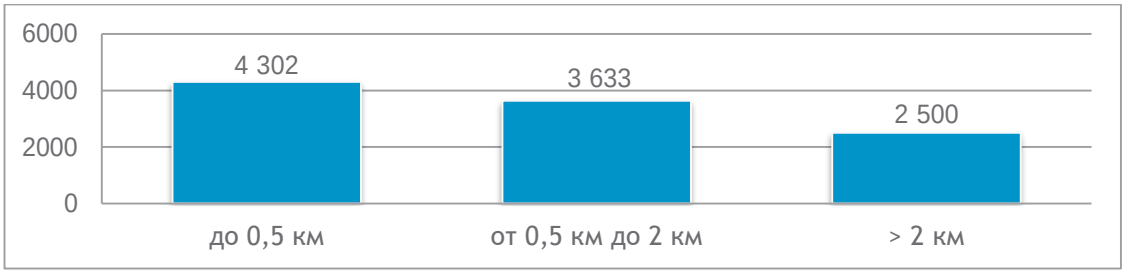
Т. 4.14 Основные ценообразующие факторы для промышленных земельных участков и средние коэффициенты их влияния на стоимость участков

Фактор стоимости	Типичные границы коэффициентов влияния фактора
Правовой статус	0,20-0,50
Общая площадь участка	0,10-0,30
Влияние магистралей и локальных центров	0,10-0,35
Оснащенность подъездными путями и их удобство	0,10-0,20
Ближайшее окружение и ограничения по застройке	0,05-0,20
Наличие коммуникаций и их состояние	0,20-0,40

Источники: данные ГУП ГУИОН, ГК АФК

Немаловажную роль также играет фактор расстояния до основных транспортных магистралей. Так, средняя цена предложения земельных участков под индустриальную застройку на расстоянии до 0,5 км от транспортных магистралей отличается почти в 2 раза от такого же участка на расстоянии более 2 км от дороги что продемонстрировано на рисунке ниже.

И. 4.8 Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на среднюю удельную стоимость объектов



Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/

Основными ценообразующими факторами на земельные участки под производственно-складскую застройку являются:

- возможное использование земельного участка (целевое назначение);
- правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- наличие или отсутствие обременений;
- местоположение (удаленность от границ с городом, локальное местоположение/ транспортная доступность, характер и состояние подъездных путей);
- наличие инженерной инфраструктуры;
- наличие построек на участке;
- физические характеристики участка (рельеф, площадь, конфигурация и др.).

Наличие инженерных коммуникаций или возможность их подключения является одним из важнейших моментов при выборе участка под производственно-складскую застройку. Полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается немного – 10% от общего числа предложений, но 25% участков также могут считаться пригодными для использования (на них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений (65%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

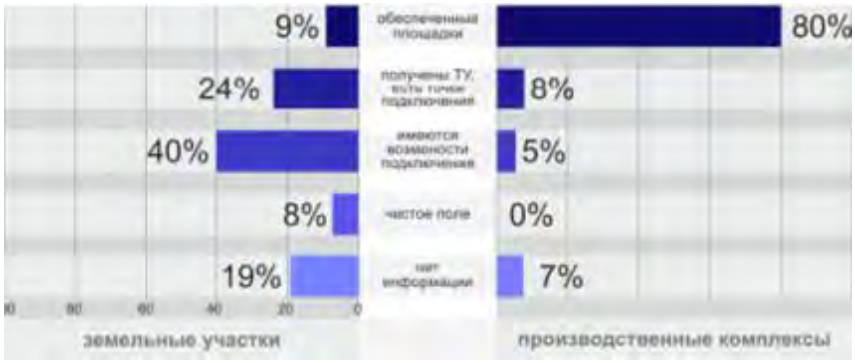
Немаловажную роль играет количество выделяемых на участок электрических мощностей (в среднем по рынку - 0,2-0,5 МВт/га). Отличие в стоимости земельных участков, обеспеченных коммуникациями и без таковых для промышленных земель составляет 30-40% и более в зависимости от инфраструктуры.

Однако полностью обеспеченных коммуникациями земельных участков предлагается немного – 9% от общего числа предложений, но 24% участков также могут считаться пригодными для использования (на

них проведены согласования и/или получены ТУ). В основной же массе предложений (67%) участки являются слабо разработанными либо вовсе нетронутыми полями.

Совершенно иная картина наблюдается для производственных комплексов: 80% объектов полностью обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, для 8% имеются точки подключения и/или получены ТУ. Таким образом, около 90% предложений подходят для дальнейшего использования.

Р. 4.9 Распределение участков и производственных комплексов по обеспеченности инженерными коммуникациями

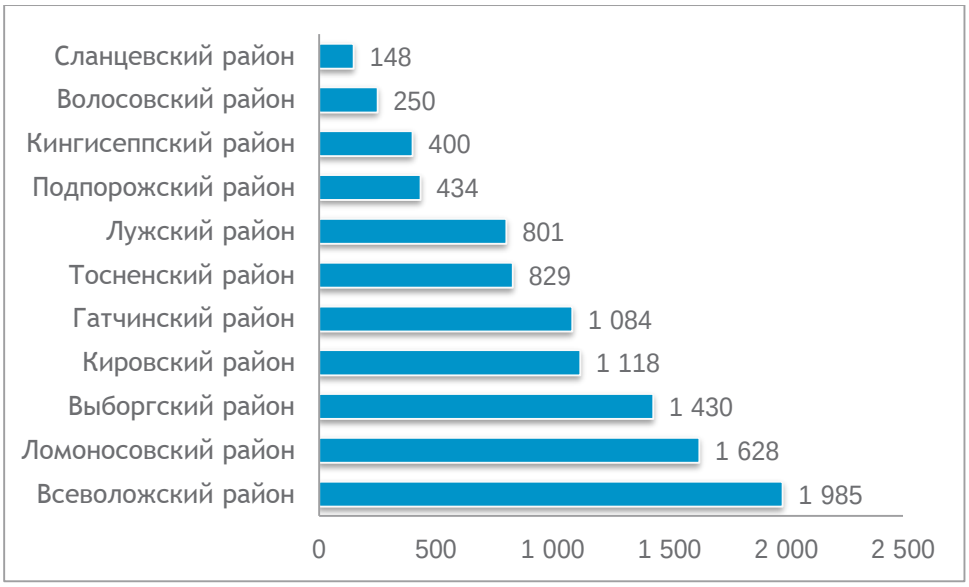


Источники: Компания «Евро аудит групп»

Цены продажи

По данным «AFK Group» на июнь 2015 г., средняя удельная цена предложения земельных участков промышленно-складского назначения в Ленинградской области составляет около 150 000 руб./сот., диапазон цены предложения составляет 10 000-650 000 руб./сот.

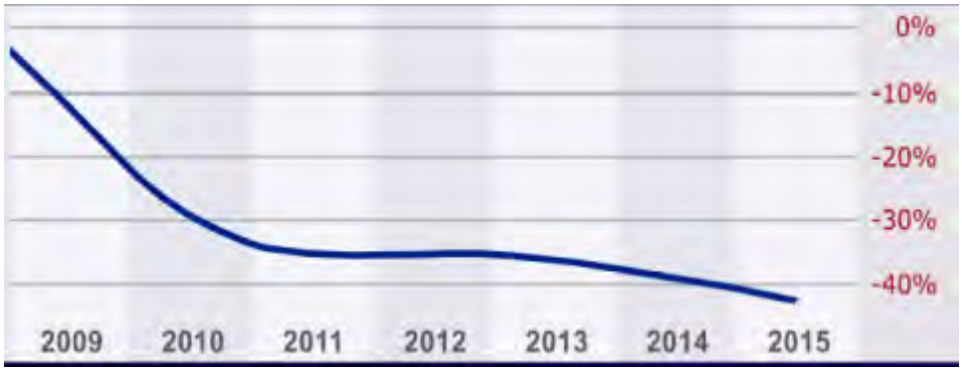
И. 4.9 Средние удельные цены предложения земельных участков промышленно-складского назначения в разрезе районов Ленинградской области, руб./кв. м



Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/

Большинство аналитиков сходится во мнении о том, что цены на земельные участки под индустриальную застройку практически не менялись на протяжении 2011 - 2015 гг.

Р. 4.10 Изменение цен на промышленные земли



Источники: Компания «Евро аудит групп»

Ожидается, что снижение цен на земельные участки продолжится и далее. Такие ожидания обусловлены двумя основными причинами:

- Ухудшение экономической ситуации в России в целом заставляет инвесторов откладывать планы развития до наступления более благоприятных условий;
- Одновременно с этим переход на уплату налога по кадастровой стоимости начинает приводить к тому, что продавцы земельных наделов, которые никак их не использовали и продавали свои участки годами, увеличивают дисконт, чтобы быстрее избавится от внезапно ставшего убыточным актива.

Оценщиком было проанализировано существующее на дату оценки предложение земельных участков Ленинградской области, учитывая параметры выборки: расположение, категория земельного участка – земли промышленности, назначение – для размещения производственно-складских объектов. Анализ существующего на дату оценки предложения земельных участков под производственно-складскую застройку в Ленинградской области выявил, что цены на земельные участки варьируются от 12 000 до 162 500 руб./сот. Среднее значение цены предложения участков промышленного назначения в Ленинградской области составляет 84 047 руб./сот.

Предложения по продаже земельных участков производственно-складского назначения в Ленинградской области представлены в таблице ниже.

Т. 4.15 Предложения по продаже земельных участков промышленного назначения в Ленинградской области

Район	Удаленность от КАД, км	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник
Ломоносовский	6	Земли промышленности	Под размещение площадки придорожного сервиса	114,94	13 000 000	114 035	https://www.avito.ru/russko-vysotskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_500510896
Ломоносовский	10	Земли промышленности	Предприятия 4-5 класса опасности, коммунально-складское хозяйство, логистика, офисы, автосервисы, АЗС, стоянки, магазины	431,00	35 000 000	81 206	https://www.avito.ru/gostilitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.31_ga_promnaznacheniya_674155233
Ломоносовский	10	Земли промышленности	Предприятия 4-5 класса опасности	220,00	12 000 000	54 545	https://www.avito.ru/gorbunki/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promnaznacheniya_680602908
Всеволожский	10	Земли промышленности	Для производственных, коммунально-складских, инженерных и административных объектов 4-5 класса опасности	600,00	84 000 000	140 000	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_608282210
Всеволожский	10	Земли промышленности	Под склад, магазин, АЗС	120,00	18 000 000	150 000	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_428466963
Всеволожский	5	Земли промышленности	Производственное, коммунально-складское назначение	240,00	28 800 000	120 000	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_678565202
Всеволожский	10	Земли промышленности	Для производственной деятельности	340,00	51 000 000	150 000	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.4_ga_promnaznacheniya_608283933
Всеволожский	10	Земли промышленности	Производственное, коммунально-складское назначение	80,00	9 600 000	120 000	https://www.avito.ru/vsevolozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_678565651
Всеволожский	40	Земли промышленности	Предприятия 4-5 класса опасности, логистический комплекс	8 500,00	1 381 250 000	162 500	http://www.peterland.info/vsevolozhskiy_85.htm
Лодейнопольский	175	Земли промышленности	Для производственной деятельности	3 000,00	185 000 000	61 667	http://www.peterland.info/lodeynopolskiy_30.htm
Сланцевский	160	Земли промышленности	Под склад взрывчатых материалов	2 400,00	130 000 000	54 167	http://www.peterland.info/slancy_24.htm
Сланцевский	162	Земли промышленности	Для производственной деятельности	300,00	9 000 000	30 000	http://www.peterland.info/slancy_3.htm
Кингисеппский	10	Земли промышленности	Для производственной деятельности	888,85	30 000 000	33 784	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_8.88_ga_promnaznacheniya_587550533
Кингисеппский	10	Земли промышленности	Для производственной деятельности	310,00	17 000 000	54 839	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_3.1_ga_promnaznacheniya_508585805
Кингисеппский	10	Земли промышленности	Для производственной деятельности	90,00	5 000 000	55 556	https://www.avito.ru/kingisepp/zemelnye_uchastki/uchastok_90_sot._promnaznacheniya_572251746

4 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Район	Удаленность от КАД, км	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник
Тосненский	30	Земли промышленности	Для размещения объектов 4-5 класса опасности (для размещения складских и производственный объектов)	500,00	35 000 000	70 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_677883976
Тосненский	32	Земли промышленности	Для размещения и эксплуатации складов	440,00	22 000 000	50 000	http://www.rosrealt.ru/Tosno/uchastok/199315
Тосненский	50	Земли промышленности	Для строительства автозаправочного комплекса с объектами придорожного сервиса, складов	450,00	45 000 000	100 000	http://www.peterland.info/ryabovo_azk_2.htm
Тосненский	30	Земли промышленности	Для размещения и эксплуатации промышленных предприятий	948,3	110 000 000	115 997	http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&itemid=12442&pagemark=search&ff349_1=100&ff342_m%5b%5d=6&table_sort=edited&othertblsort=desc
Тосненский	60	Земли промышленности	Для размещения и эксплуатации промышленных предприятий	330,00	30 000 000	90 909	http://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_3.3_ga_promnaznacheniya_357984151
Тосненский	25	Земли населенных пунктов	Для размещения производственно-складских объектов	300	16 000 000	53 333	http://www.peterland.info/annolovo_3.htm
Тосненский	18	Земли промышленности	Для размещения производственно-складских объектов	320	43 200 000	135 000	http://www.unibo.ru/m2586299/prodam-uchastok-promishlennogo-naznacheniya-fedorovskoe.htm
Тосненский	30	Земли населенных пунктов	Для размещения производственно-складских объектов	630	60 000 000	95 238	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_ga_promnaznacheniya_306610183
Гатчинский	30	Земли промышленности	Для строительства логистического центра	600,00	80 000 000	133 333	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_431197689
Гатчинский	33	Земли промышленности	Для размещения АЗС	106,00	16 000 000	150 943	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_1.06_ga_promnaznacheniya_546294272
Гатчинский	35	Земли промышленности	Для размещения и эксплуатации промышленных предприятий	270,00	37 000 000	137 037	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_promnaznacheniya_426509786
Гатчинский	30	Земли промышленности	Для строительства логистического центра	270,00	17 000 000	62 963	https://www.avito.ru/gatchina/zemelnye_uchastki/uchastok_2.7_ga_promnaznacheniya_435724543
Выборгский	140	Земли промышленности	Для складских, производственных площадей, логистических терминалов	408,00	14 296 000	35 039	https://www.avito.ru/vyborg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.08_ga_promnaznacheniya_672123295
Выборгский	120	Земли промышленности	Для размещения и эксплуатации промышленных предприятий	210,00	25 500 000	121 429	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/uchastok/154381
Выборгский	140	Земли промышленности	Под автостоянку свыше 3,5 т	25,00	2 290 000	91 600	http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/uchastok/193403
Кировский	48	Земли промышленности	Для размещения и эксплуатации промышленных предприятий	80,00	7 500 000	93 750	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_kirovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_677940084

Район	Удаленность от КАД, км	Категория земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник
Кировский	75	Земли промышленности	Для размещения производственных и строительных зданий, строений, сооружений, промышленности, сбыта и заготовок; для строительства производственно-складского комплекса для обработки и хранения древесины	150,00	5 500 000	36 667	https://www.avito.ru/leningradskaya_oblast_kirovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_583729433
Подпорожский	160	Земли промышленности	Для производственной деятельности	159,00	4 000 000	25 157	https://www.avito.ru/podporozhe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.59_ga_promnaznacheniya_578642330
Волосовский	70	Земли промышленности	Предприятия 4-5 класса опасности	680,00	8 160 000	12 000	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_ga_promnaznacheniya_283994232
Волосовский	70	Земли промышленности	Для размещения и эксплуатации промышленных предприятий	200,00	2 400 000	12 000	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_283996300
Волосовский	60	Земли промышленности	Для размещения складских и производственный объектов	25,00	650 000	26 000	https://www.avito.ru/volosovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_551448360
Тихвинский	225	Земли промышленности	Для строительства логистического центра	25,00	2 000 000	80 000	https://www.avito.ru/tihvin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_584629406
Максимум						*162 500*	
Минимум						*12 000*	

Источник: данные информационных порталов https://www.avito.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://www.peterland.info/

Таким образом, приведенная выше выборка демонстрирует тенденции рынка земельных участков Ленинградской области.

Обратим внимание на анализ предложений земельных участков в Тосненском районе Ленинградской области. Рынок земельных участков промышленного назначения развит умеренно, в целом по общей структуре предложений, приведенной ранее, предложения по продаже земельных участков промышленного назначения составляют около 8%.

В выборке присутствуют земельные участки в основном больших массивов, таких как, 330 - 950 соток. Ценовой диапазон данных участков варьируется от 50 000 до 135 000 руб. за сотку.

Как правило, на рынке недвижимости, большие по площади земельные участки продаются дешевле в пересчете за 1 единицу площади, чем земельные участки, меньшие по площади, но схожие по всем прочим параметрам.

В процессе проведения анализа данных публичных оферт земельных участков под производственно-складскую застройку, Оценщиком были выявлены предложения по продаже земельных участков, наиболее подходящие и сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемыми земельными участками, и позволяющие использовать их в качестве объектов-аналогов при применении метода сравнения продаж при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Уровень цен, запрашиваемых собственником, отличается от уровня стоимости, который готов заплатить потенциальный покупатель. Фактические сделки нередко проходят с дисконтом от ранее заявленного уровня цен, публичной информации о фактических сделках на рынке в достаточном объеме не присутствует.

Индустриальные парки

Развитию рынка производственно-складской недвижимости и земельных участков способствует создание индустриальных парков, на территории которых строятся новые заводы, а также продаются, либо сдаются в аренду свободные земельные участки с подведенными коммуникациями.

На территории Ленинградской области по состоянию на 2015 г. функционировало 13 индустриальных парков. Также ведутся работы по проектированию, либо согласованию еще около 40 площадок.

Т. 4.16 Выборка по предложениям индустриальных парков в Ленинградской области

Наименование	Местоположение	Удаленность от КАД, км	Общий размер территории, Га	Резиденты	Средняя цена продажи земли, руб./сотка
«Дони-Верево»	На границе с Санкт-Петербургом	1	240	ООО «Натурус», Складской комплекс ФМ Ладога	140 000
«Кола»	Всеволожский район, пос. Свердловский	1	151,65	Предварительное согласие размещения трех якорных резидентов	Не продается
«Левобрежный»	г. Кириши, Волховское ш., 11	150	189	ОАО «Русджам-Кириши», ООО «Первый деревопропиточный завод»	100 000
«Лесное»	Всеволожский район, Куйвозовское с. п., 350 м северо-западнее пос. Лесное	35	118,23	ООО «Леспром», ООО «ТрОН», Компания «МеталлЭнерго Северо-Запад», ООО «СЗЛК», ООО «Сигма Тех Транс», ООО «Мегамаш» и т.д.	172 5003
«М10»	Тосненский район	20	508	JOHN DEERE, ЗАО «СОТРАНС», ЗАО «Тендер», ЗАО «Холдинг 78»	От 110 0004
«Пикалево»	г. Пикалево	250	15	ООО «Леди Шарм», ООО «Помпа», ООО «Швейная мануфактура»	60 0005
«Приневский»	Всеволжский район, Заневское с. п., д. Новосергиевка	3	12,7	Компания «Юнит», NordSide, KANGO Logistics	200 000
«Тосно»	Тосненский район, Саблинское участковое лесничество	41	110,2	Нет данных	Нет данных

[3] http://invest.naibecar.com/catalog/lesnoe/

[4] http://www.rosrealt.ru/Tosno/uchastok/245104

[5] http://www.indparks.ru/press/news/2228/

Наименование	Местоположение	Удаленность от КАД, км	Общий размер территории, Га	Резиденты	Средняя цена продажи земли, руб./сотка
«Южные ворота»	Гатчинский район, г. Коммунар	15	100	Производитель мебели из Китая	140 000
Greenstate	Ломоносовский район, Вилосовское с. п.	1	112	PONSSE, Dermosil.ru, Сименс «Технологии Газовых Турбин»", SMC Pneumatik, «Триэр СПб», Atria Group	470 000 (цена включает проектирование объекта и получение разрешения на строительство)
Индустриальный парк Северо-Западного нанотехнологи-ческого центра	Гатчинский район, г. Гатчина	45	17	ООО «Автостанкопром»	Нет данных
«Усть-Луга»	Кингисеппский район, Вистинское с. п.	150	2 601,26	Нет данных	Нет данных
«Федоровское»	Тосненский район, Федоровское с.п.	23	120	ООО «УИМП-Инвест», ООО «УИМП-Логистика», ООО «САИТЭК СПб», ООО «ТранКо», ООО «Сорож-Логистик», ООО «Металл Группа ЖДСМ», ООО «Гломако», ООО «ЛенПромБетон» и т.д.	135 0006

Источник: http://map.lenoblinvest.ru/investment-sites/

Как видно из таблицы выше, цены на земельные участки на территории индустриальных парков значительно превышает соответствующие показатели по общей выборке.

Выводы

- Согласно данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2015 года составляет 8 390,8 тыс. га, земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 385,5 тыс. га.
- Основной тенденцией рынка земельных участков промышленного назначения в 2015 году стало превышение предложения земельных участков над их спросом. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства всё чаще реорганизуют под деловую и жилую функции.
- Наибольший объем предложения земельных участков промышленно-складского назначения в Ленинградской области сосредоточен во Всеволожском районе, на него приходится 31% от общего объема предложения. На долю Тосненского района приходится 8%.
- Основной объем предложения земельных участков промышленного назначения Ленинградской области составляют объекты площадью от 1 до 5 га, на их долю приходится 35% от общего объема предложения.
- Выделяют несколько зон «сгущения» промышленных зон: зона восточного сегмента КАД - Янино – Мурманское шоссе и южная граница КАД в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также северная часть КАД в зоне Парнас.
- Развитию рынка земельных участков промышленного назначения способствует появление индустриальных парков, увеличивающих количество и улучшающих качество предложения.
- В отраслевой структуре спроса лидирующие позиции занимают земельные участки под АТП, СТО, автомойки и автостоянки, на их долю приходится 27% спроса.
- Наибольшим спросом пользуются земельные участки, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями.
- Наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные на расстоянии до 40 км от КАД. По мере дальнейшего удаления от КАД цена предложения все меньше зависит от данного фактора. По данным экспертов рынка недвижимости, разница в ценах предложения земельных участков, удаленных от КАД на 40 км и 200 км составит 15-20%.

[6] http://theproperty.ru/11917045/

- По данным «AFK Group» на июнь 2015 г., средняя удельная цена предложения земельных участков промышленно-складского назначения в Ленинградской области составляет около 150 000 руб./сот., диапазон цены предложения составляет 10 000-650 000 руб./сот.
- Диапазон цен предложений земельных участков с подведенными коммуникациями, расположенных в индустриальных парках составляет 60 000 – 470 000 руб./ сот.
- Согласно анализу, проведенному Оценщиком на дату оценки, цены предложений земельных участков промышленного назначения в Ленинградской области находятся в диапазоне от 12 000 руб./сот. до 162 500 руб./сот. и определяются местоположением участка, площадью, возможностью проведения коммуникаций. Среднее значение цены предложения участков промышленного назначения в Ленинградской области составляет 84 047 руб./сот.
- Цены предложений в Тосненском районе варьируются от 50 000 до 135 000 руб. за сотку, средняя стоимость за сотку составляет 88 810 руб.

Источники

- Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»: http://www.guion.spb.ru/.
- Информационный портал компании «Евро аудит групп»: http://www.euroauditgroup.ru/0,1/obzori-i-analitika/obzor-rinka-zemelnih-uchastkov-v-sankt-peterburge-i-leningradskoj-oblasti-za-period-s-2012-po-2015-gg/.
- Информационно-аналитический ресурс по земельной и коммерческой недвижимости СПб и Ленинградской области: http://www.peterland.info.
- Информационный портал: www.rosrealt.ru/.
- Информационный портал: http://www.avito.ru.
- Интернет-сайт агентства недвижимости «AFK Group»: http://afkgroup.com.
- http://map.lenoblinvest.ru/investment-sites/.
- http://theproperty.ru/.
- http://invest.naibecar.com.
- http://www.rosrealt.ru.
- http://www.indparks.ru.

4.4 РЫНОК ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Спрос на стройматериалы напрямую зависит от объема строительства в регионе. А он в этом году существенно сократится из-за кризиса в мировой экономике и других, локальных причин. Падение объемов строительства, а также сокращение инвестиций в инженерную инфраструктуру привело к обвалу рынка стройматериалов и оборудования. За первое полугодие в Петербурге и Ленобласти стартовало на 32,4% меньше новых жилых проектов, сокращение объемов нового строительства в сегменте коммерческой недвижимости достигло 50%. В итоге спрос на отдельные виды стройматериалов уменьшился по итогам 1 полугодия 2015 г. на 20-30%, а по итогам года производители и поставщики оценивают падение продаж более чем на 50% по сравнению с 2014 годом, который для многих из них тоже был кризисным.

В сегменте ЖБИ спрос по итогам 2015 г. снизился на 25-30%. Но объемы полносборного домостроения остаются прежними – существенных изменений в этом сегменте пока не ожидается. Несмотря на то что уменьшается количество новых объектов на рынке, расширяется число проектов с использованием этой технологии. В первую очередь снизился спрос на сваи, поскольку строители откладывают новые проекты, однако в перспективе, индустриальное домостроение, по мнению аналитиков, все равно потеснит монолитное. По данным аналитиков, сборные железобетонные элементы применяются в 60-70% проектов, а доля домов, преимущественно состоящих из сборных элементов, не опускается ниже 25-30%. В ближайшие год-два даже при условии спада на рынке и сокращения объемов строительства производство ЖБИ может вырасти на несколько процентов.

По данным компании «УНИСТО Петросталь», в целом за 10 месяцев 2015 года объем рынка товарных ЖБИ Петербурга и Ленобласти составил порядка 450 тыс. куб. м, или около 8-10 млрд рублей.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

Эксперты отмечают, что рынок ЖБИ высококонкурентный. Число компаний, оказывающих услуги по производству изделий и возведению домов из сборного железобетона, в санкт-Петербурге и Ленинградской области насчитывается около 10, производящих товарные ЖБИ – до 90. Но следует отметить, что можно выделить не больше 15-20 компаний, которые оказывают заметное влияние на рынок. В условиях кризиса мелкие компании, выпускающие дешевую и некачественную продукцию, постепенно прекратят свое существование на рынке ЖБИ, а основная конкуренция будет идти между крупными заводами в первую очередь по качеству выпускаемой продукции, срокам ее изготовления и цене.

Лидером отрасли с 30% рынка является «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад». Также в отрасли со значительными объемами присутствуют компании «СиБ-центр», «Бетонекс», «Бетсет», «Гатчинский ССК», «Метробетон», «Лидер-Пром», «Экспериментальный завод», «Неостром» и др.

Эксперты отмечают, что в условиях кризиса участники рынка стараются свести к минимуму все затраты, и в этом случае у ЖБИ появился шанс вытеснить монолит за счет более привлекательных цен без потери качества. Некоторые игроки строительного рынка стремятся запустить собственное производство ЖБИ, чтобы оптимизировать затраты. Например, собственный завод планирует запустить компания «УНИСТО Петросталь». Общая производственная мощность составит 150 тыс. кв. м в год.

Согласно прогнозам экспертов, сложная ситуация на строительном рынке, а, следовательно, и на рынке строительных материалов, продлится еще 1-2 года.

Рынок оборудования для производства ЖБИ в целом повторяет динамику рынка ЖБИ.

Технология производства ЖБИ

Производство бетонных и железобетонных изделий, конструкций осуществляется на специализированных предприятиях и полигонах в соответствии с особой технологией производства. Технология следующая:

- производство арматуры и армированных каркасов заданной конструкции;
- приготовление бетонной смеси;
- армирование и формование железобетонных изделий;
- термо- и влагообработка изделий;
- декоративная отделка лицевой части железобетонных изделий.

Помимо этого, в зависимости от конструкции, вспомогательные элементы (например, панели наружных стен) могут дополнительно подвергаться процедуре укладки теплоизоляционного материала во время формования или сборки отдельных изделий.

Современные технологии сборного железобетона предусматривают организацию выполнения и техническое оформление данных технологических операций по 3 принципиальным схемам, в зависимости от метода формования железобетонных изделий.

Также в зависимости от применяемого метода формования железобетонных изделий, заводы-производители данной продукции делятся на следующие виды:

- кассетный;
- агрегатно-поточный;
- использования индивидуальных «столов-подъемников»;
- карусельный.

Кассеты вертикального формования изделий состоят из металлических листов с тепловыми рубашками, подвешенными на раму через ролики. Они подвижны и при помощи гидроцилиндров сдвигаются в сторону. На одной кассете может формоваться до десяти изделий: внутренние стеновые панели, плиты перекрытия монолитные, стены шахт лифтов, и т. д.

Агрегатно-поточная технология предполагает изготовление ЖБИ изделий путем формования в отдельных металлических формах и перемещаемых поточным методом с помощью агрегатов с последующим прогревом в ямных или щелевых камерах.

«Стол-подъемник» представляет собой двухслойную (с внутренней пустотой для прогрева) металлическую плиту размером 12х4 метра, служащую для формования плоскостных и вертикальных ЖБИ. При помощи модульных гидроцилиндров плита поднимается в вертикальное положение, и изделие снимается вертикально. С одной стороны, функции опалубки на этой плите выполняет металлический борт, а с другой — монтируется к нему бортоснастка из ламинированной фанеры.

«Карусельная технология» использует формы (столы), передвигающиеся по роликоопорам и с помощью лифта-подъемника устанавливаемые в прогревочные камеры.

Все четыре перечисленных метода изготовления ЖБИ изделий в настоящее время остаются конкурентоспособными. Выбор технологии определяется номенклатурой выпускаемых ЖБИ. Например, для производства стеновых панелей наиболее применима карусельная технология, а для внутренних стеновых панелей - вертикальное кассетное производство.

Оборудование завода для производства ЖБИ можно разделить по участкам:

- оборудование бетоносмесительного узла;
- оборудование арматурного цеха;
- оборудование формовочного цеха.

Оборудование бетоносмесительного узла

Основным устройством БСУ является бетономешалка. На заводах по производству ЖБИ применяют смесительное оборудование принудительного перемешивания бетонной смеси. Барабан оснащен лопастями, которые вращаются вокруг центральной оси, перемешивая смесь. Объем бетономешалки достигает полутора кубов. В зависимости от модели, устройство может работать в ручном, полуавтоматическом или в автоматическом исполнении.

На рынке бетоносмесителей преобладает продукция отечественного производства (70-80%). В будущем основными конкурентами производители видят китайские компании, которые активно осваивают российский рынок спецтехники. Ключевыми производителями, по данным B2B Research, являются Лебедяньский завод строительно-отделочных машин, тульский завод «Стройтехника», петербургский завод строительного оборудования «Розмысел», ЗАО «Бетонмаш» и «Антарес АСТ».

Главное требование к бетоносмесительному оборудованию — обеспечение качественного приготовления бетонной смеси. Чем быстрее, но при этом качественно, перемешана бетонная смесь, тем выше ценится такое оборудование. Совокупность скорости подачи инертных материалов, точности их дозировки и определения водоцементной составляющей для нужной марки бетона определяют выбор бетоносмесительного оборудования.

Основными ценообразующими параметрами для бетоносмесителей является объем рабочей емкости, степень автоматизации работы и производитель.

Цена предложения бетоносмесителей отечетсвенного производства рабочей емкостью 75-400 л находится в диапазоне 74 000-303 000 руб. с НДС.[7]

Оборудование арматурного цеха

Железобетонные изделия изготавливаются с применением арматурных изделий (каркасов, сеток, закладных деталей, монтажных петель). Производство каркасов и сеток из арматуры небольшого сечения чаще всего осуществляется на станках контактно-точечной сварки. При отсутствии данного типа оборудования применяют дуговую сварку, которая больше подходит при соединении арматурных стержней толстого диаметра.

Оборудование формовочного цеха

Оборудование формовочного цеха является наиболее сложным и дорогостоящим.

Ведущими мировыми производителями такого оборудования являются:

- WiTECH (Испания);
- PLAN (Италия);
- Novatec Srl. (Италия);
- Spiroll (Англия);
- Weckenmann (Германия).
- Среди российских производителей можно выделить НПЦ «Стройтех»

Существует 3 типа формовочных машин:

- вибропрессы;

[7] http://stroytechnolog.ru/equipment/smesiteli1.html

- экструдеры;
- слипформеры.

Вибропрессы позволяют изготовлять широкую номенклатуру ЖБИ, не требовательны к сырью и достаточно дешевы. Например, цена формовочной машины СМЖ для производства панелей ПК72-15(12), ПК63-15(12) составляет 900 000 руб. с НДС, [8] цена вибропресса ST-P 1000, предназначенного для производства стеновых блоков, тротуарной плитки и бордюрного камня, начинается от 6 000 000 руб. с НДС.[9]

В слипформере формование изделий производится за счет возвратно-поступательных движений формующих труб и опалубки, а также усилий вибраторов. Слипформер намного дешевле экструдера.

Экструзионное оборудование предназначено для изготовления только одного изделия. Достоинством экструдера является высокое качество готовой продукции. Основным недостатком является высокая требовательность к сырью, цена и уровень эксплуатационных расходов. Например, цена экструдера финского производства, предназначенного для изготовления панелей составляет 56 350 долл. США с НДС,[10] цена испанского оборудования, предназначенного для производства плитки/бордюров составляет 240 000 – 270 000 евро с НДС (в том числе цена формообразующей оснастки 80 000 – 120 000 евро с НДС).[11]

Общий объем затрат на оборудование безопалубочного формования (линии по производству пустотного настила) в среднем составляет около 1 млн евро (именно столько составляет стоимость основного комплекта компании PLAN, Италия). Он может быть меньше — стоимость шести дорожек длиной 120 метров плюс экструдер компании Spiroll (Англия) составляет примерно 900 тыс. евро. Шесть дорожек длиной 120 метров и экструдер от ведущих немецких компаний обойдутся примерно в 1300 тыс. евро.

Вторичный рынок оборудования для производства ЖБИ не развит вследствие высокой специализации каждой линии и значительных затрат на демонтаж оборудования.

Выводы:

- В сегменте ЖБИ спрос по итогам 2015 г. снизился на 25-30%.
- По данным аналитиков, сборные железобетонные элементы применяются в 60-70% проектов, а доля домов, преимущественно состоящих из сборных элементов, не опускается ниже 25-30%. В ближайшие год-два даже при условии спада на рынке и сокращения объемов строительства производство ЖБИ может вырасти на несколько процентов.
- Рынок оборудования для производства ЖБИ в целом повторяет динамику рынка ЖБИ.
- На рынке сложного оборудования для производства ЖБИ (формовочные машины) лидируют европейские производители, в то время как на рынке более простого оборудования (бетоносмесители, металлоформы и т.д.) основная доля рынка принадлежит отечетственным производителям.
- Цена оборудования зависит от типа используемой технологии, производителя.
- Вторичный рынок оборудования для производства ЖБИ практически не развит.

Источники:

- http://www.stroiteh.ru/line_molding/bezop_line/item.php?ELEMENT_ID=1343;
- http://cn-redbridge.ru/242;
- http://mosinteh.ru/tovary/oborudovanie-dlya-proizvodstva-zhbi/mashina-formovochnaya-smzh/;
- http://vib-st.ru/;
- http://stroytechnolog.ru/equipment/smesiteli1.html;
- http://www.dp.ru/a/2012/03/30/Tehnika_peremeshivanija/;
- http://www.dp.ru/a/2015/07/28/Princip_domino/;
- http://asninfo.ru/analytics/491-zhelezobetonnyye-vozmozhnosti.

[8] http://mosinteh.ru/tovary/oborudovanie-dlya-proizvodstva-zhbi/mashina-formovochnaya-smzh/

[9] http://vib-st.ru/

[10] http://cn-redbridge.ru/242

[11] http://www.stroiteh.ru/line_molding/bezop_line/item.php?ELEMENT_ID=1343

4.5 РЫНОК ГРУЗОПОДЪЕМНОГО ОБОРУДОВАНИЯ (КОЗЛОВЫХ И МОСТОВЫХ КРАНОВ)

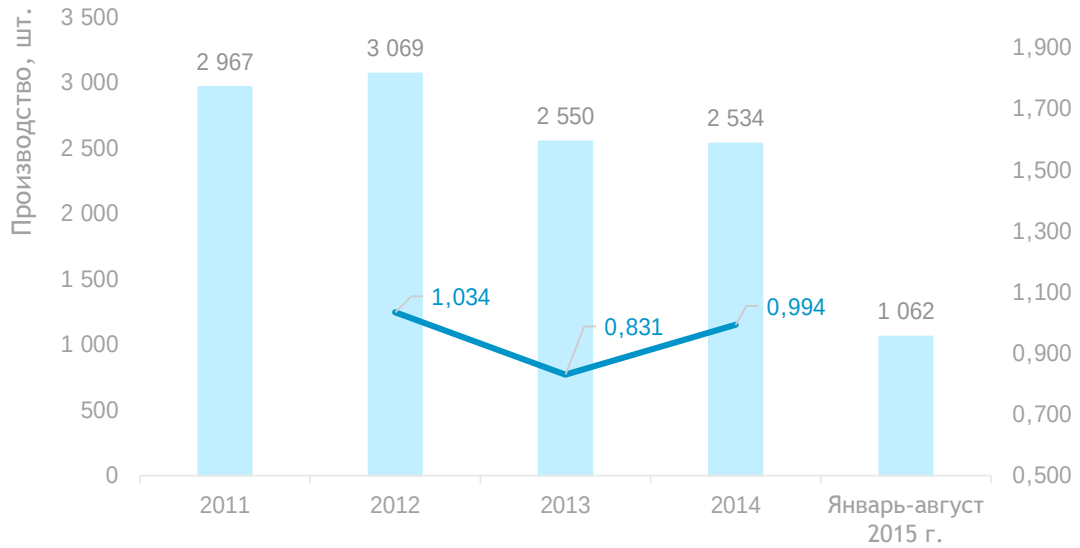
Спрос на российском рынке мостовых и козловых кранов определяется потребностями предприятий машиностроения, металлургии, энергетики, других обрабатывающих производств, а также добывающих производств и строительной отрасли. Мостовые и козловые краны относятся к производственному оборудованию, и потребности у производителей в закупке таких кранов появляются в случае устаревания, изнашивания имеющегося оборудования, либо в случае расширения или модернизации производства. Однако, несмотря на то, что износ основных фондов в целом на всех предприятиях России составляет примерно 50% и потребность в обновлении оборудования налицо, производителям зачастую не хватает средств на данные нужды. А в 2015 году, в связи с ростом цен на производственное оборудование и сокращением инвестиций в основной капитал ряда отраслей, спрос на мостовые и козловые краны существенно снизился.

Предложение

На протяжении 2011-2014 гг. российский рынок мостовых и козловых кранов демонстрировал переменную динамику. В 2012 году рынок достиг своего пика в основном за счет увеличения импорта, так как объемы производства продемонстрировали рост только на 3,4% к уровню 2011 года, а доля импорта на рынке возросла с 31% до 40%. В 2013 году рынок резко сократился, причем уменьшились и объемы импорта (снижение составило 30,5%), и внутреннее производство (снижение составило 16,9%). В 2014 году объемы российского производства мостовых и козловых кранов остались на уровне 2013 года и составили 2534 шт. Объем экспортированной продукции, в натуральном выражении, в 2014 году составил 634 шт. или 25% от общего объема произведенных на территории РФ мостовых и козловых кранов. 85% российских кранов поставляется на рынки Беларуси и Казахстана.

В 2015 году объем предложения на российском рынке мостовых и козловых кранов продолжает сокращаться уверенными темпами. В период с января по август в России было выпущено всего 1 062 шт. мостовых и козловых кранов, что на -30,2% меньше, чем объем выпуска за аналогичный период предыдущего года. Объемы импортной продукции в январе-июле 2015 года сократились немного меньше – на -27%.

И. 4.10 Объем производства мостовых и козловых (полукозловых) кранов в России



Источник: http://alto-group.ru/new/517-obem-predlozheniya-na-rynke-mostovyx-i-kozlovyx-kranov-rezko-sokrashhaetsya-v-2015-godu.html

Крупнейшими российскими компаниями - производителями мостовых и козловых (полукозловых) кранов являются:

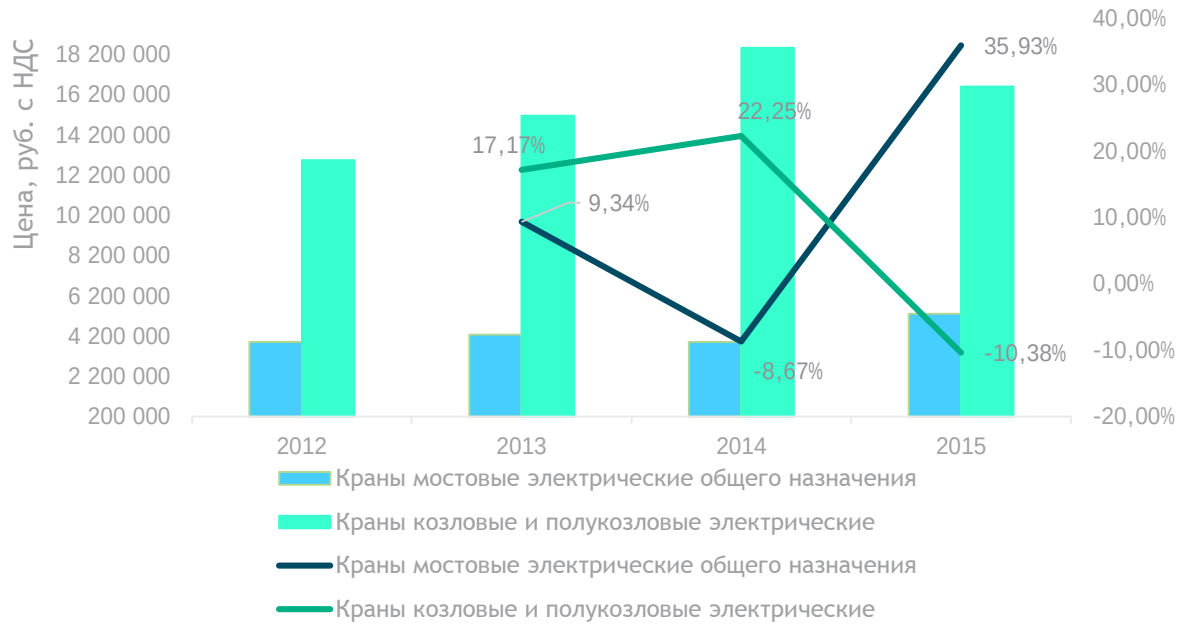
- ООО «Троицкий крановый завод»;
- ООО «Стройтехника»;
- ООО «Сухоложский крановый завод»;
- ООО «ПФ «АСК»;
- ОАО «Забайкальский завод ПТО»;

- ООО «Краснодарский крановый завод»;
- ООО «Урал комплект»;
- ГК «Уралкран»;
- ООО «Раменский крановый завод»;
- ООО «Производственная фирма «АСК»;
- ОАО «МКРЗ»;
- Казанский крановый завод «Гертек».

Цены

Средние цены российских производителей на мостовые краны общего назначения в 2015 году увеличились на 43,2% к показателю 2014 г. на фоне девальвации рубля. Средняя цена крана составила 5,6 млн руб./шт. с НДС. Самые дорогие краны реализуются предприятиями Северо-Западного федерального округа, где в июле 2015 года средняя цена за мостовой кран общего назначения равнялась 7,8 млн руб.[12]

И. 4.11 Динамика цен производителей на краны в 2012-2015 гг.



Источник: данные Росстата

Предложения на продажу мостовых и козловых кранов представлены также на вторичном рынке. Большинство объектов требуют ремонта и предлагаются на продажу на условиях демонтажа и транспортировки силами покупателя. Объявления о продаже грузоподъемного оборудования на вторичном рынке публикуются на специализированных порталах, а также на сайтах производителей.

Цены оборудования на вторичном рынке существенно ниже (как правило, в 2 или даже 3 раза). Например, цена нового козлового крана грузоподъемностью 20 т в среднем около 7 - 8 млн руб. с НДС, а работоспособный аналогичный кран, бывший в употреблении, прошедший капитальный ремонт и полностью готовый к эксплуатации будет стоить примерно 2,5 млн руб. с НДС.[13]

Выводы

- Крановое оборудование используется в производствах многих отраслей промышленности, поэтому является неспециализированным. В то же время мостовые и козловые краны относятся к сложному и дорогостоящему оборудованию.

[12] http://alto-group.ru/new/517-obem-predlozheniya-na-rynke-mostovyx-i-kozlovyx-kranov-rezko-sokrashhaetsya-v-2015-godu.html

[13] http://www.kran-ob.ru/bu.html

- В России достаточно развито собственное производство кранового оборудования. Тем не менее доля импорта велика и составляет около 30%.
- Начиная с 2013 г. в связи с ухудшением ситуации в экономике России производство кранового оборудования снижалось.
- По итогам 2012-2015 гг. цены на крановое оборудование на первичном рынке выросли на 35% на мостовые краны и 28% на козловые краны.
- Цены на вторичном рынке существенно ниже, чем на первичном. Оборудование, бывшее в употреблении готовое к эксплуатации, стоит в 2-3 раза меньше нового.
- Восстановление рынка кранов может быть связано с необходимостью обновления основных фондов, износ которых составляет около 50%, а также с развитием различных отраслей промышленности в соответствии с политикой импортозамещения.

Источники:

- http://alto-group.ru/new/517-obem-predlozheniya-na-rynke-mostovyx-i-kozlovyx-kranov-rezko-sokrashhaetsya-v-2015-godu.html;
- http://www.gks.ru/;
- http://www.kran-ob.ru/bu.html.

4.6 ОБЗОР РЫНКА СПЕЦТЕХНИКИ

Спецтехника в России представлена в огромном ассортименте, в его список входят экскаваторы, самосвалы, погрузчики и так далее. Строительный бум в России, а также стремительное развитие экономики привели к резкому увеличению спроса на спецтехнику.

С 2014 г. российский рынок спецтехники переживает сложные времена, обусловленные общими тенденциями в экономике.

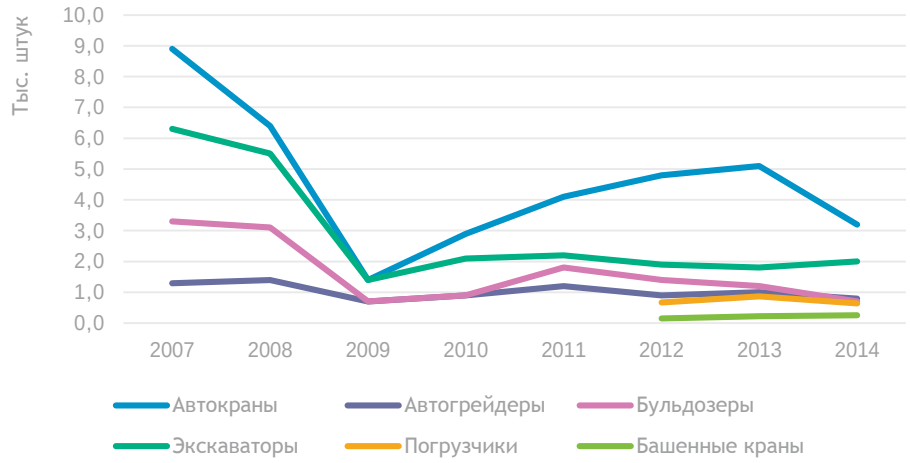
В 2014 году в Россию стали ввозить меньше строительной техники, снизилось и ее производство внутри страны. Ослабление рубля и рост кредитных ставок привели к падению темпов строительства. Росавтодор, например, заявил, что не будет строить новые дороги в 2015 году. Между тем производители и продавцы строительной техники считают, что вывести отрасль из кризиса помогут именно государственные инфраструктурные проекты. Отечественные компании рассчитывают и на продолжение внедрения государством принципов импортозамещения. А иностранные, наблюдая, что замены их техники российской практически нет, не торопятся уходить с рынка.

В 2015 году в сегменте стройтехники может произойти перераспределение, прогнозирует коммерческий директор аналитического агентства ID-Marketing Андрей Ловков: иностранные компании займутся обслуживанием частных компаний, а отечественный производитель переключится на госструктуры. Этому может поспособствовать и правительственный запрет на госзакупки импортной строительной техники, вступивший в силу 1 февраля 2015 года.

Производство

В 2014 году на территории России было произведено 10 547 машин. В сравнении с 2013 годом объем внутреннего производства снизился на 32%.

И. 4.12 Динамика производства основных видов спецтехники в России



Источник: http://www.transportrussia.ru/transportnoe-mashinostroenie/dinamika-prodazh-i-proizvodstva.html, http://www.rbcplus.ru/news/5530656f7a8aa96a219fa86d

В 2014 г. в России также было произведено 28 проходческих комбайнов (93,3% к 2013 г.).[14]

Отечественная спецтехника производится специально для эксплуатации в российских условиях, поэтому она славится длительным сроком службы. Многие строительные компании отдают предпочтение именно отечественной продукции, так как она отличается оптимальным сочетанием цены и качества.

Основными производителями спецтехники в России являются:

- ОАО «Амкодор»;
- ЗАО «Тверской Экскаватор»;
- ООО «ЧТЗ-Уралтрак»;
- ОАО «Автокран»;
- ОАО «МК КРАНЭКС»;
- ОАО «Галичский автокрановый завод»;
- ПАО «Камаз;
- ОАО «Клинцовский автокрановый завод»;
- ОАО «ЧЕТРА-Промышленные машины».

Кроме того, в России построены сборочные заводы следующих иностранных производителей: Volvo CE, Hitachi, Komatsu, Caterpillar. Уровень локализации на этих заводах изначально невысокий. Постепенно он растет: например, на заводе Hitachi в Твери, несмотря на вызванный низким спросом простой, началось строительство новых мощностей для производства комплектующих. Однако необходимого технологического уровня в современных условиях достичь сложно: российские предприятия, например, не выпускают конкурентоспособные мосты и КПП.

Импорт

Рынок не мог подстроиться под курс на импортозамещение меньше чем за год: ввоз зарубежного транспорта по-прежнему играет определяющую роль в сегменте. В 2014 году иностранные компании поставили 64 618 единиц строительной техники, а на территории России было произведено в пять раз меньше. В сравнении с 2013 годом импорт техники в зависимости от сегментов сократился в среднем на 22-25%.

Т. 4.17 Импорт спецтехники в Россию без учета стран, входящих в ТС, тыс. шт.

Тип техники	2010	2011	2012	2013	2014
Погрузчики	2,96	7,32	9,88	10,67	8,28

[14] http://government.ru/dep_news/17702/

Тип техники	2010	2011	2012	2013	2014
Экскаваторы	4,41	9,36	11,05	10,73	8,06
Экскаваторы-погрузчики	2,30	7,33	9,31	8,98	4,35
Мини-погрузчики с бортовым поворотом	1,85	3,59	4,04	4,21	2,74
Бульдозеры	1,74	3,22	3,52	2,73	2,17
Телескопические погрузчики	0,69	1,39	1,52	1,82	1,46
Асфальтовые тандемные вибрационные катки	0,45	1,33	1,74	1,65	1,18
Грунтовые вибрационные катки	0,46	0,86	1,14	1,28	0,94
Башенные краны	0,10	0,32	0,50	0,66	0,60
Асфальтоукладчики	0,12	0,54	0,70	0,66	0,49
Автогрейдеры	0,24	0,59	0,68	0,67	0,47
Дорожные фрезы	0,06	0,20	0,24	0,15	0,18
Пневмоколесные катки	0,04	0,10	0,08	0,12	0,11
Гусеничные краны грузоподъемностью свыше 60 т	0,05	0,06	0,07	0,07	0,05

Источник: http://www.rbcplus.ru/news/5530656f7a8aa96a219fa86d

По итогам первого полугодия 2015 года в Россию было поставлено на 74% спецтехники меньше, чем в аналогичном периоде 2014 года. Чуть больше, а именно на 75%, упал рынок в стоимостном выражении. Из 27 различных групп спецтехники только в сегменте трубоукладчиков наблюдается рост, который составил 52%. Этот вид техники является узкоспециализированным, и увеличившийся интерес в первую очередь объясняется ростом активности в строительстве газо- и нефтепроводов. Кроме этого, по причине низких продаж компании продолжают развивать направления сервисного обслуживания и аренды машин.

Доля импорта на российском рынке спецтехники достаточно велика: 36% рынка бульдозеров, автогрейдеров, экскаваторов, 25% рынка проходческих комбайнов и пр. тяжелой спецтехники, 12% рынка тракторов, 7% рынка автопогрузчиков.

В разрезе стран-импортеров спецтехники выделяется тройка лидеров - Китай (22%), Германия (15%) и Южная Корея (8%). Достаточно активные отношения в этом плане с Японией, Бельгией, Польшей и др.

Ведущими иностранными производителями спецтехники являются:

- JCB (Индия);
- KOMATSU (Япония);
- VOLVO (Швеция);
- CATERPILLAR (США);
- HITACHI (Япония);
- BOBCAT (США);
- KUBOTA (Япония);
- TAKEUCHI (Япония);
- NEW HOLLAND (Великобритания);
- TEREX (США);
- SOILMEC (Испания);
- ATLAS COPCO (Швеция);
- JOHN DEERE (США);
- LIEBHERR (Германия);
- XCMG (Китай);

- SHANTUI (Китай);
- SHAANXI (Китай).

Цены

Цены на рынке постоянно растут, эта тенденция не могла не коснуться и рынка спецтехники. Рост цен на рынке спецтехники в различных сегментах за период с 1 кв. 2014 г. по 1 кв. 2015 г. составил 19,0%-43,4% (см. таблицы Т. 4.18 и Т. 4.19).

Т. 4.18 Динамика цен на спецтехнику на первичном рынке, руб. с НДС

Тип техники	1 кв. 2014 г.	2 кв. 2014 г.	3 кв. 2014 г.	4 кв. 2014 г.	1 кв. 2015 г.	Изменение за период с 1 кв. 2014 г. по 1 кв. 2015 г.
Вилочные погрузчики	649 360	707 059	674 000	875 000	1 147 000	497 640
Темп роста, %	-	8,9%	-4,7%	29,8%	31,1%	43,4%
Гусеничные экскаваторы	4 760 000	5 255 000	5 406 000	6 044 000	5 875 000	1 115 000
Темп роста, %	-	10,4%	2,9%	11,8%	-2,8%	19,0%
Фронтальные погрузчики	2 404 000	2 604 000	2 736 000	3 173 000	3 613 000	1 209 000
Темп роста, %	-	8,3%	5,1%	16,0%	13,9%	33,5%
Бульдозеры	3 974 000	4 646 000	4 540 000	5 147 000	5 479 000	1 505 000
Темп роста, %	-	16,9%	-2,3%	13,4%	6,5%	27,5%
Башенные краны	10 255 768	10 494 716	10 403 945	11 470 063	12 349 800	2 094 032
Темп роста, %		2,3%	-0,9%	10,2%	7,7%	20,4%
Машины врубовые (комбайны) для добычи угля и горных пород и оборудование для проходки тоннелей (комбайны проходческие, щиты проходческие); машины бурильные и проходческие прочие	4 179 779	5 914 594	8 759 365	9 773 124	9 082 800	4 903 021
Темп роста, %		41,5%	48,1%	11,6%	-7,1%	117,3%
Грейдеры самоходные (автогрейдеры)	2 692 474	2 890 066	2 953 998	2 994 619	3 231 831	539 357
Темп роста, %		7,3%	2,2%	1,4%	7,9%	20,0%

Источник: http://autopogruz.ru/articles/tehnika_dlya_sklada/~id=387, http://exkavator.ru/articles/marketing/~id=122976, http://www.gks.ru/

Т. 4.19 Динамика цен на спецтехнику на вторичном рынке, %

Тип техники	1 кв. 2014 г.	2 кв. 2014 г.	3 кв. 2014 г.	4 кв. 2014 г.	1 кв. 2015 г.	Изменение за период с 1 кв. 2014 г. по 1 кв. 2015 г.
Вилочные погрузчики	392 500	499 000	386 400	501 750	618 000	225 500
Темп роста, %	-	27,1%	-22,6%	29,9%	23,2%	36,5%
Гусеничные экскаваторы	2 472 000	2 566 000	2 965 000	2 860 000	3 233 000	761 000
Темп роста, %	-	3,8%	15,5%	-3,5%	13,0%	23,5%

Тип техники	1 кв. 2014 г.	2 кв. 2014 г.	3 кв. 2014 г.	4 кв. 2014 г.	1 кв. 2015 г.	Изменение за период с 1 кв. 2014 г. по 1 кв. 2015 г.
Фронтальные погрузчики	2 089 000	2 328 000	2 433 000	2 361 000	2 720 000	631 000
Темп роста, %	-	11,4%	4,5%	-3,0%	15,2%	23,2%
Бульдозеры	3 193 000	3 530 000	3 212 000	3 930 000	4 117 000	924 000
Темп роста, %	-	10,6%	-9,0%	22,4%	4,8%	22,4%

Источник: http://autopogruz.ru/articles/tehnika_dlya_sklada/~id=387, http://exkavator.ru/articles/marketing/~id=122976, http://www.gks.ru/

Т. 4.20 Диапазоны цен на отдельные виды спецтехники на вторичном рынке в 4 кв. 2015 г., руб. с НДС

Марка	Башенные краны	Буровые станки для устройства свай	Дорожные катки	Буровые установки	Горные комбайны
Liebherr	750 0000 - 28 000 000	14 900 000 - 48 000 000	-	-	-
Terex	1 500 000 - 35 000 000		-	-	-
XCMG	6 600 000 - 9 000 000		1 000 000 - 3 500 000	25 000 000 - 35 000 000	-
Atlas Copco	-	14 200 000		2 500 000 - 19 500 000	-
Bauer	-	3 900 000 - 25 000 000			-
Casagrande	-	5 000 000 - 33 000 000			-
Bomag	-	-	1 200 000 - 4 400 000		-
Caterpillar	-	-	550 000 - 6 800 000		-
Komatsu	-	-	600 000 - 2 500 000		-
KATO	-	950 000 - 22 000 000		1 500 000 - 46 000 000	-
Sandvik	-	-	-	4 900 000 - 25 000 000	40 000 000
КМЗ	480 000 - 800 000	-	-	600 000 - 2 300 000	13 500 000 - 20 000 000
НКЗ	300 000 - 8 250 000	-	-	340 000 - 1 755 000	-
РКЗ	490 000 - 6 100 000	-	-	4 230 000 - 5 150 000	-
Геомаш	-	1 000 000 - 3 000 000	-	1 300 000 - 2 200 000	-
Амкодор	-	-	800 000 - 1 500 000	-	-
Раскат	-	-	150 000 - 2 900 000	-	-

Источник: http://exkavator.ru, анализ Оценщика

Выводы

- С 2014 г. российский рынок спецтехники переживает сложные времена, обусловленные общими тенденциями в экономике.
- В 2014 году на территории России было произведено 10 547 машин. В сравнении с 2013 годом объем внутреннего производства снизился на 32%.
- По итогам первого полугодия 2015 года в Россию было поставлено на 74% спецтехники меньше, чем в аналогичном периоде 2014 года.
- Рост цен на рынке спецтехники в различных сегментах за период с 1 кв. 2014 г. по 1 кв. 2015 г. составил 19,0%-117,3%.

Источники

- http://www.transportrussia.ru;
- http://www.rbcplus.ru;
- http://exkavator.ru;
- http://autopogruz.ru;
- http://spec-technika.ru;
- http://www.gks.ru/

4.7 ОБЗОР РЫНКА ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ

В данном обзоре Оценщик рассмотрел рынок новых, а также подержанных грузовых автомобилей.

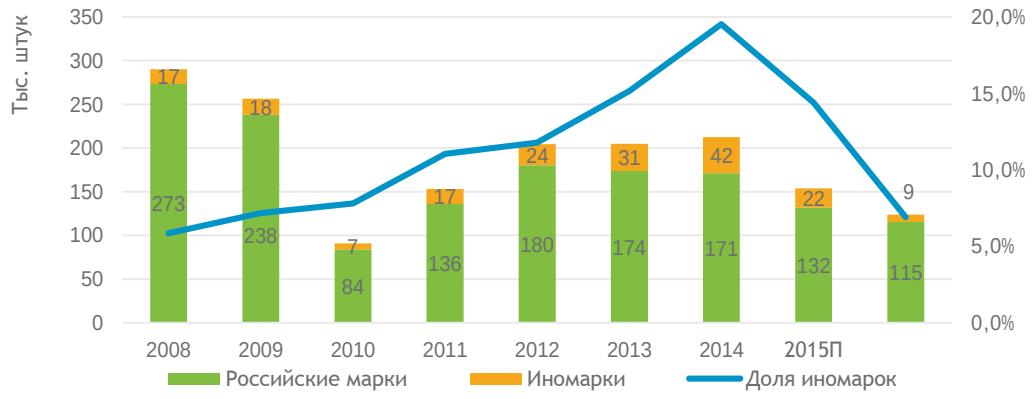
Рынок новых грузовых автомобилей

Производство

Пик производства грузовых автомобилей в России пришелся на 2008 год, когда было выпущено 257 тыс. штук. В 2009 г. в связи с финансовым кризисом произошел значительный спад производства на 64,5%. В 2010-2013 гг. объем производства восстанавливался и достиг 213 тыс. шт. по итогам 2013 г. С 2014 г. в связи с новым кризисом, рынок грузовых автомобилей начал опять сжиматься.

В целом в 2015 году ожидается падение производства легковых автомобилей на 19,5% - до 124 тыс. штук, но уже с 2016 г. ожидается постепенное восстановление рынка.

И. 4.13 Динамика производства автомобилей в России в 2008-2015 гг.

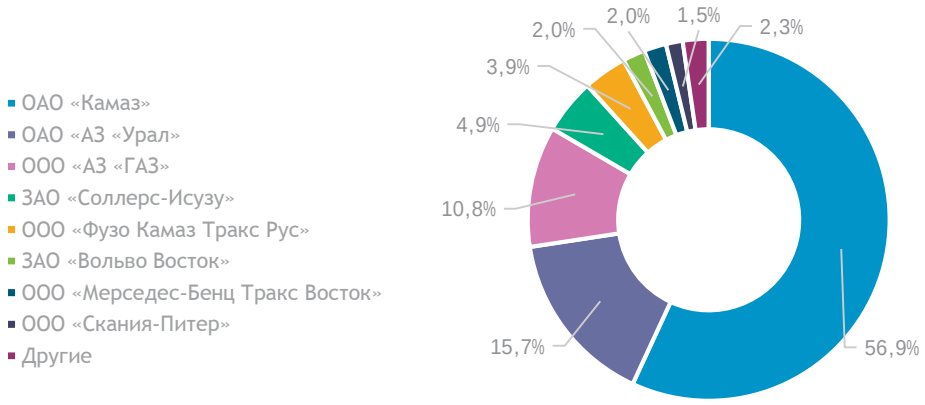


Источник: http://www.os1.ru/article/market/2013_05_A_2013_05_13-14_00_03/, http://krizis-kopilka.ru/archives/25419, http://www.abiz.ru/ru/2/20/456/?nid=1073&a=entry.show

Доля иномарок, в объеме российского производства грузовых автомобилей достигла максимума в 42% в 2013 году. По итогам 2015 года, согласно прогнозу МЭР, доля иномарок уменьшится до 6,9%.

Основными производителями грузовых машин в России являются ОАО «Камаз», ОАО «АЗ «Урал», ООО «АЗ «ГАЗ».

И. 4.14 Структура производства грузовых автомобилей в России в 1 квартале 2015 г.



Источник: http://www.abiz.ru/ru/39/86/

Продажи

По данным аналитической компании АСМ-холдинг оптовые продажи грузовиков, включая легкие грузовики, в 2014 году упали на 26,8% в годовом исчислении до 211 тыс. ед. Спад продаж зафиксирован во всех сегментах рынка. Отгрузки отечественных автомобилей сократились на 21,8% до 110 тыс. ед., а их рыночная доля незначительно выросла с 48,7% до 52,1%.[15]

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», объем российского рынка новых грузовых автомобилей* по итогам января-октября 2015 г. составил 41 тыс. шт., падение по сравнению с январем-октябрем 2014 г. составило 43,5%. Тем не менее, в октябре было продано на 500 грузовых автомобилей больше, чем в сентябре 2015 года.

Первые строчки ТОП-10 в октябре 2015 г. занимали два отечественных бренда KAMAZ и GAZ. Лидер - KAMAZ (1734 шт.), на втором месте GAZ (594 шт.), на третьем месте - бренд MAZ (365 шт.), продолжающий падать сильнее рынка. Стоит отметить, что по итогам октября положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. есть у двух брендов первой десятки - NEFAZ и Isuzu. У половины марок падение продаж ниже рынка (MAZ, Scania, Ural, MAN, Hino).

Т. 4.21 ТОП-10 марок грузовых автомобилей* в России в октябре 2015 года

№ п/п	Марка	Продажи в октябре 2014 г.	Продажи в октябре 2015 г.	Темп роста, %	Продажи в январе-октябре 2014 г.	Продажи в январе-октябре 2015 г.	Темп роста, %
1	KAMAZ	1 734	2 003	-13,4	13 712	21 846	-37,2
2	GAZ	594	872	-31,9	5 586	7 450	-25
3	MAZ	365	660	-44,7	2 975	6 533	-54,5
4	ISUZU	281	236	19,1	1 978	1 821	8,6
5	SCANIA	223	471	-52,7	2 158	4 793	-55
6	URAL	191	314	-39,2	2 106	3 369	-37,5
7	MAN	180	439	-59	1 540	3 615	-57,4
8	MERCEDES	178	250	-28,8	1 528	2 323	-34,2
9	HINO	159	286	-44,4	1 339	2 079	-35,6
10	NEFAZ	152	114	33,3	1 178	1 396	-15,6
	Всего:	4 723	7 290	-35,2	41 241	73 011	-43,5

Источник: http://www.autostat.ru/news/view/23753/

В модельном ряду ТОП-10 октября - шесть отечественных грузовиков: пять KAMAZ и один GAZ. Лидером на рынке в октябре стал KAMAZ 6511 (459 шт.), на втором месте - KAMAZ 4311 (380 шт.).

[15] http://www.asm-holding.ru/news/890/

Четверо из десятки лидеров завершили месяц с положительной динамикой: GAZ Gazon Next (+5%), KAMAZ 5490 (+5%), KAMAZ 6522 (+4,5%), Scania R (+1,8%). Весь ТОП-10 моделей в октябре показал цифры лучше среднерыночных, исключение составили MAN TGS и KAMAZ 6520 со значительным падением объемов (см. таблицу Т. 4.21).

Т. 4.22 ТОП-10 моделей грузовых автомобилей* в России в октябре 2015 года

№	Марка	Продажи в октябре 2014 г.	Продажи в октябре 2015 г.	Темп роста, %	Продажи в январе-октябре 2014 г.	Продажи в январе-октябре 2015 г.	Темп роста, %
1	KAMAZ 6511	459	598	-23,2	4 227	7 562	-44,1
2	KAMAZ 4311	380	433	-12,2	3 177	4 826	-34,2
3	GAZ GAZON NEXT	311	1	-	2 449	1	-
4	KAMAZ 5490	183	28	553,6	508	150	238,7
5	KAMAZ 6520	161	307	-47,6	1 644	3 547	-53,7
6	MAN TGS	154	388	-60,3	1 340	2 946	-54,5
7	MERCEDES ACTROS	140	187	-25,1	1 038	1 373	-24,4
8	KAMAZ 6522	117	112	4,5	681	873	-22
9	SCANIA R	116	114	1,8	706	976	-27,7
10	HYUNDAI HD 78	110	129	-14,7	1 353	1 836	-26,3

Источник: http://www.autostat.ru/news/view/23753/

Цены

Информация о ценах на грузовые автомобили различных типов и марок на первичном рынке в октябре 2015 г. представлена в таблице Т. 4.23.

Т. 4.23 Цены на грузовые автомобили на первичном рынке в октябре 2015 г.

Марка	Автоцистерны	Бортовые грузовики	Грузовые фургоны	Самосвалы	Тентованные грузовики	Тягачи седельные	Шасси
КАМАЗ	-	2 050 000 - 4 950 000	550 000 - 2 380 000	1 900 000 - 4 690 000	-	1 000 000 - 4 848 000	2 100 000 - 2 620 000
МАЗ	-	1 440 000 - 4 660 000	-	1 800 000 - 3 990 000	1 290 000 - 3 400 000	200 000 - 3 700 000	-
ГАЗ	-	750 000 - 2 570 000	1 300 000 - 2 555 000	1 024 000 - 1 180 000	-	-	-
УРАЛ	-	-	-	-	-	1 100 000 - 2 570 000	-
ЗИЛ	-	450 000 - 2 382 000	-	340 000 - 1 755 000	-		-
TATA DAEWOO	-	4 350 000 - 8 900 000	-	4 230 000 - 5 150 000	-		-
NAVECO	-	1 260 000 - 1 990 000	1 343 750 - 1 619 800	-	-		-
JAC	-	1 100 000 1 650 000	-	-	-		-
FOTON	-	795 000 - 4 4 0 000	730 000 - 2 000 000	2 350 000 - 6 666 000	-	2 850 000 - 5 544 000	-
HINO	-	2 076 000 - 5 978 000	1 640 000 - 3 859 000	2 630 000 - 5 100 000	-	1 200 000 - 6 200 000	-

Марка	Автоцистерны	Бортовые грузовики	Грузовые фургоны	Самосвалы	Тентованные грузовики	Тягачи седельные	Шасси
MAN	-	-	3 390 000 - 4 890 000	5 600 000 - 17 430 000	-	2 750 000 - 7 350 000	-
ISUZU	-	-	1 140 250 - 2 300 000	-	-		-
ASTRA	-	-	-	7 150 000 - 14 100 000	-		-
CAMC	-	-	-	3 190 000 - 5 950 000	-		-
DONGFENG	-	-	-	3 300 000 - 4 140 000	-		-
FAW	-	-	-	1 914 000 - 4 100 000	-	2 500 000 - 5 610 000	-
HOWO	-	-	-	2 650 000 - 6 534 000	-	2 500 000 - 5 280 000	-
IVECO	-	-	-	3 330 000 - 9 527 000	-	650 000 - 12 700 000	1 731 700 - 4 775 000
MERCEDES	-	-	-	5 500 000 - 9 100 000	-	3 930 000 - 6 100 000	-
SCANIA	-	-	-	6 500 000 - 8 770 000	-	1 042 000 - 5 970 000	-
SHAANXI	-	-	-	1 760 000 - 6 798 000	-	3 240 000 - 5 742 000	-
DAF	-	-	-	-	-	3 500 000 - 9 190 000	-
HYUNDAI	2 150 000 - 5 500 000	1 490 000 - 8 900 000	380 000 - 4 290 000	1 949 000 - 8177 400	-	2 800 000 - 3 550 000	-
ГРАЗ	1 180 000 - 3 990 000	-	-	-	-		-
НЕФАЗ	2 650 000 - 3 425 000	-	-	-	-		-

Источник: http://gruzovoy.ru/trade/price/

Цены на грузовые автомобили на первичном рынке зависят от типа машины, технических параметров (грузоподъемности), а также производителя.

Рынок подержанных грузовых автомобилей

Продажи

В октябре 2015 г. на российском рынке было продано 35 911 грузовиков с пробегом, сообщается в отчете компании «Автостат Инфо». Это на 2,8% меньше показателя за октябрь 2014 года – 36 933 единицы техники. Емкость рынка б/у грузовиков сократилась за первые 10 месяцев 2015 года на 2,6%, относительно 2014 года продажи снизились с 344 746 до 335933 единиц техники.

Незначительное падение объемов рынка б/у техники по сравнению с первичным рынком связано с переориентацией спроса на автомобили с пробегом.

В октябре 2015 г. лидерство на рынке грузовиков с пробегом сохранили автомобили КАМАЗ - 8 969 проданных авто, на втором месте - ГАЗ (4 323 шт.), на третьем месте - МАЗ (2 942 шт.).

Т. 4.24 Продажи грузовых автомобилей с пробегом в январе-октябре 2015 г.

Марка	Продажи в октябре 2014 г.	Продажи в октябре 2015 г.	Темп роста, %	Продажи в январе-октябре 2014 г.	Продажи в январе-октябре 2015 г.	Темп роста, %	Доля рынка в октябре 2015 г., %
KAMAZ	9 208	8 969	-2,6	85 561	85 555	0	25
GAZ	4 690	4 323	-7,8	43 312	41 479	-4,2	12
MAZ	3 070	2 942	-4,2	30 018	27 379	-8,8	8,2
ZIL	3 207	2 678	-16,5	31 872	27 487	-13,8	7,5
VOLVO	1 732	1 940	12	15 127	14 667	-3	5,4
SCANIA	1 308	1 762	34,7	11 909	12 947	8,7	4,9

Марка	Продажи в октябре 2014 г.	Продажи в октябре 2015 г.	Темп роста, %	Продажи в январе-октябре 2014 г.	Продажи в январе-октябре 2015 г.	Темп роста, %	Доля рынка в октябре 2015 г., %
MAN	1 575	1 683	6,9	14 153	18 829	33	4,7
URAL	1 600	1 615	0,9	14 479	14 495	0,1	4,5
MERCEDES	1 064	1 029	-5,1	9 256	10 134	9,5	2,9
HYUNDAI	856	1 008	17,8	7 266	8 128	20,1	2,8
ISUZU	1 078	970	-10	10 733	9 153	-14,7	2,7
FUSO	930	889	-4,4	9 496	8 317	-12,4	2,5
DAF	766	757	-1,2	6 715	6 378	-5	2,1
NISSAN	782	651	-16,8	8 168	6 534	-20	1,8
RENAULT	608	539	-11,3	5 308	5 019	-5,4	1,5
IVECO	559	505	-9,7	4 724	4 614	-2,3	1,4

Источник: http://avtostat-info.com/News/1474

Цены

Информация о ценах на грузовые автомобили различных типов и марок на вторичном рынке в октябре 2015 г. представлена в таблице Т. 4.25.

Т. 4.25 Цены на грузовые автомобили на вторичном рынке в октябре 2015 г.

Марка	Бортовые грузовики	Грузовые фургоны	Самосвалы	Тентованные грузовики	Тягачи седельные	Шасси
КАМАЗ	120 000 - 4 470 000	340 000 - 3 700 000	290 000 - 3 510 000	550 000 - 1 750 000	300 000 - 4 400000	600 000 - 2 790 000
МАЗ	100 000 - 2 100 000	300 000 - 1 400 000	250 000 - 3 100 000	300 000 - 2 650 000	70 000 - 4 000 000	-
ГАЗ	320 000 - 2 600 000	99 000 - 650 000	-	250 000 - 840 000	500 000 - 1 450 000	-
УРАЛ	-	-	570 000 - 3 490 000	-		-
ЗИЛ	60 000 - 440 000	-	135 000 - 240 000	-		-
TATA DAEWOO	-	-	3 400 000 - 5 400 000	-		-
FOTON	350 000 - 4400 000	520 000 - 850 000	380 000 - 2 000 000	-		-
HINO	-	250 000 - 2 080 000	-	-		-
MAN	820 000 - 3 960 000	340 000 - 3 250 000	1 060 000 - 6 500 000	450 000 - 4 045000	420 000 - 9 627 684	-
ISUZU	900 000 - 3 750 000	200 000 - 900 000	1 630 000 - 1 950 000	-		-
ASTRA	-	-	1 850 000 - 2 350 000	-		-
CAMC	-	-	750 000 - 3 600 000	-		-
DONGFENG	-	-	400 000 - 2 925 000	-	410 000 - 1 800 000	-
FAW	-	-	1 150 000 - 3 200 000	-		-
HOWO	-	-	490 000 - 2 700 000	-	650 000 - 4 158 000	-
IVECO	-	700 000 - 3 700 000	650 000 - 5 650 000	650 000 - 3 990 000	220 000 - 7 329 000	-
MERCEDES	-	300 000 - 3 500 000	-	440 000 - 1 300 000	200 000 - 3 450 000	-

Марка	Бортовые грузовики	Грузовые фургоны	Самосвалы	Тентованные грузовики	Тягачи седельные	Шасси
SCANIA	-	-	1 800 000 - 6 100 000	-	349 000 - 6 420 000	-
SHAANXI	-	-	400 000 - 4 290 000	-	220 000 - 7 329 000	-
VOLVO	-	-	1 250 000 - 3 500 000	-	390 000 - 4 995 000	-
DAF	-	-	-	790 000 - 890 000	580 000 - 8 000 000	-
HYUNDAI	400 000 - 6 400 000	350 000 - 1 880 000	-	-		-
MITSUBISHI	100 000 - 1 690 000	-	-	-		-
КРАЗ	-	-	475 000 - 1 700 000	-		-

Источник: http://gruzovoy.ru/trade/price/

Цены на грузовые автомобили на вторичном рынке зависят от типа машины, технических параметров (грузоподъемности), производителя и состояния.

Выводы:

- Динамика рынка новых грузовых автомобилей существенно зависит от общей макроэкономической ситуации в стране.
- На фоне негативного макроэкономического фона продажи новых автомобилей в России снижаются уже 2 года во всех сегментах.
- Продажи на вторичном рынке снижаются незначительно за счет переориентации спроса первичного рынка. Вторичный рынок в целом более устойчив к ситуации в экономике.
- До конца 2015 г., а также в 2016 г. рост спроса как на новые, так и на подержанные автомобили не ожидается.

Источники

- http://gruzovoy.ru/;
- http://krizis-kopilka.ru;
- http://www.os1.ru;
- http://www.abiz.ru;
- http://www.autostat.ru;
- http://www.logistics.ru;
- http://www.asm-holding.ru.

4.8 ОБЗОР РЫНКА ЛОМА ЧЕРНЫХ МЕТАЛЛОВ

- Россия на мировом рынке лома чёрных металлов уже длительный отрезок времени занимает лидирующее место и прошедший год не смог пошатнуть её позиции. В целом уровень скупки лома повторял тенденции 2014 года.

Рынок металлолома напрямую зависит от состояния металлургической отрасли и 1 кв. 2015 г. характеризовался ростом выплавки стали на 3% к соответствующему периоду 2014 г. Казалось, что девальвационная волна повысила рентабельность сталеплавильных предприятий и спрос на металлолом будет расти. Однако, куда более значительным оказалось влияние главного конкурента для лома чёрных металлов — рудного сырья, которое стремительно продолжало дешеветь как внутри страны, так и на внешних рынках.

Поскольку железная руда к началу года имела стоимость в районе 60-70 долл. США за тонну, то это стимулировало металлургов не закупать лом в больших количествах. Дополнительное давление на рынок лома чёрных металлов оказывали снижающиеся цены на чугун. В условиях, когда тонна чугуна стоила 220 долл. США, более выгодным стал конверторный способ выплавки стали из чугуна, а не

электродуговой из металлолома. В целом это полностью соответствовало мировым тенденциям и никоим образом не регулировалось игроками рынка металлолома.

Несмотря на негативные тренды к середине года стало очевидно, что розничная и оптовая скупка металлолома в рамках страны соответствует прошлогоднему уровню. Эта ситуация стала возможна из-за следующих факторов:

- сильная девальвация значительно повысила привлекательность экспорта этого сырья;
- в 2015 году в РФ не проникал лом чёрных металлов из Украины, что несколько снизило конкуренцию и предложение.
- Одновременно на объём скупки металлолома положительное влияние оказала сложная ситуация в некоторых отраслях тяжёлой промышленности. К примеру, в течение 2015 года РУСАЛ закрыл производство первичного алюминия на 4 заводах и среди экспертов высказываются негативные прогнозы касательно возможности возобновления там производственной деятельности. Соответственно, здесь существует возможность по извлечению большого количества амортизационного лома.

Также позитивное влияние на рынок металлолома весь год оказывало обновление и уменьшение парка грузовых железнодорожных вагонов. В 2015 г. компании-операторы вагонов и монополист РЖД активно избавлялись от старых грузовых вагонов.

Окончание года не принесло существенных изменений в динамику скупки металлолома внутри страны, в отличие от цен. Все более отчётливо прослеживается тенденция увеличения разрыва между внутрироссийской ценой и экспортной. Отечественная металлургия пребывает в некотором производственном спаде, как и её конкуренты на глобальном рынке. К примеру, некоторые китайские заводы даже выставляли на продажу с дисконтом запасы железной руды, чтобы иметь хоть какие-то свободные финансовые ресурсы.

В то же время цены экспортной продукции находятся около уровня в 200 долл. США (182 долл. США в период с 11 по 20 января 2016 г.), что в текущих условиях позволяет операторам оптовой скупки металлолома относительно неплохо себя чувствовать. В то же время некоторые опасения вызывает структура экспорта: 39% его объёма занимает Турция. Учитывая обострение политической обстановки между странами, вполне реальным выглядит вариант введения экспортных квот на вывоз продукции в эту страну.

По оценкам Металл Эксперт Консалтинг, наиболее существенное влияние на уровень внутрироссийских цен на лом оказывает зависимость от экспортных котировок, в свою очередь определяющих динамику мировых цен на лом и стальной прокат.

Основными потребителями лома черных металлов внутри страны являются крупные металлургические комбинаты, большинство из которых имеют собственные заготовительные подразделения. Предприятия, оказывающих наибольшее влияние на ценообразование рынка черного лома в России: Северсталь, ММК, НЛМК, ЧМК, ОЗСМК, НСММЗ, ВТЗ. Фактически, заданная этими предприятиями цена определяет колебания внутреннего рынка и задает ориентир остальным компаниям-потребителям. В таблице Т. 4.26 представлены закупочные цены на металлолом указанных комбинатов, действовавшие в октябре 2015 г.

Т. 4.26 Средние цены на лом черных металлов в октябре 2015 г.

Потребитель	Средняя цена лома черных металлов, руб. за тонну (НДС не облагается)
Северсталь	8 400
ММК	8 400
НЛМК	8 700
ЧМК	8 500
ОЗСМК	8 000
НСММЗ	8 200
ВТЗ	8 650
Средняя цена	8 407

Источник: http://www.ruslom.ru/?page=seny

Рост ареола сбора лома в России приводит к тому, что уменьшаются различия в формировании цен в уральской и европейской частях страны: на протяжении прошлых лет динамика закупочных цен на лом в регионах, как правило, подчинялась единому тренду, отклонения от которого были незначительными (не

превышали 1-2%). Информация об актуальных ценах на металлолом в Санкт-Петербурге и Ленинградской области на 10.01.2016 г. представлена в таблице

Т. 4.27 Средние цены на лом черных металлов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области на 10.01.2016 г.

Категория лома	Цена руб./кг. от 5 т. (НДС не облагается)
17А (чугун)	8 200
20А (негабаритный чугун)	7 500
3А (сталь габаритная)	8 900
5А (сталь негабаритная)	8 100
12А (стальная жесть)	8 600
12А2 (стальная жесть оцинкованная)	8 600
Среднее значение	8 340

Источник: http://interlom.ru/ceny-na-metall/

Выводы

- Объем скупки металлолома в России оставался стабильным в течение 2014-2015 гг.;
- Цены на металлолом зависят от спроса на металл и цен на железную руду;
- Девальвация рубля повысила привлекательность экспорта металлолома;
- Экспортная цена на лом в начале 2016 г. составила 182 долл. США за тонну (НДС не облагается);
- Средняя цена лома в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в начале 2016 г. составила 8 340 руб. за тонну (НДС не облагается).

Источники:

- http://www.metronews.ru/novosti-partnerov44/chem-zapomnilsja-2015-god-na-rynke-metalloloma-v-sankt-peterburge/Tpopav---Z8M9fEjSNrZEQ/;
- http://www.ruslom.ru/?page=seny;
- http://interlom.ru/ceny-na-metall/.

4 АНАЛИЗ РЫНКА

5 ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5 ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта определяемой стоимости объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм. Данная оценка стоимости производится для целей совершения сделок купли-продажи.

Объектом оценки выступает недвижимое и движимое имущество. Недвижимое и движимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Согласно Договору на проведение оценки, оценке подлежит *рыночная стоимость* Объекта оценки.

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности» (29.07.98, № 135-ФЗ) под *рыночной стоимостью* Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Стандарты оценки предусматривают использование трех подходов к оценке:

- затратный,
- сравнительный (рыночный);
- доходный.

Затратный поход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение Объекта оценки.[16]

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на получении стоимости Объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.[17]

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.[18]

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, 298 и 299 Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Выбор подходов для оценки недвижимого имущества

Объекты недвижимого имущества, входящие в состав Объекта оценки, образуют два независимых объекта, таких как:

- Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15;

[16] ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., п. 18, 19

[17] ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., п. 12, 13

[18] ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., п. 15, 16

- Здание бани на 50 мест, расположенное по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 31.

Для целей настоящего Отчета расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15, проводился с использованием *сравнительного подхода* (с помощью метода сравнительного анализа продаж) и *доходного подхода* (на основе выявленных предложений по аренде).

Расчет рыночной стоимости здания бани на 50 мест, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 31, проводился с использованием сравнительного подхода (с помощью метода сравнительного анализа продаж). *Доходный подход* не применялся, так как не было выявлено достаточного количества предложений по аренде аналогичных объектов.

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Для оцениваемых объектов недвижимости, в рамках данного Отчета, Оценщиком было принято решение не использовать методы затратного подхода при оценке в связи со следующими факторами:

- затратный подход к оценке недвижимости используется, в первую очередь, в условиях недостаточно развитого регионального рынка недвижимости аналогичного типа и назначения, особенно, для узкоспециализированных объектов. Рынок коммерческой недвижимости Ленинградской области характеризуется достаточно высоким уровнем развития и в таких условиях значимость и целесообразность использования затратного подхода к оценке заметно снижается.

Получаемые по подходам результаты обладают различной степенью весомости в зависимости от используемых предпосылок, качества информации и специфики Объекта. Обоснование весовых коэффициентов при итоговом взвешивании результатов представлено в Разделе 8 «Выведение итоговой величины рыночной стоимости».

Выбранные подходы: сравнительный подход для определения рыночной стоимости производственно-складского комплекса и здания бани на 50 мест, доходный для определения рыночной стоимости производственно-складского комплекса.

Выбор подходов для определения рыночной стоимости движимого имущества в составе Объекта оценки

В рамках настоящей оценки использованы методы *затратного* и *сравнительного* подходов.

Оценщиком был выбран следующий порядок применения методов сравнительного и затратного подходов:

- в первую очередь использовались методы сравнительного подхода: метод утилизационной стоимости для объектов, не пригодных к использованию по прямому назначению, а также методы, основанные на ценах предложений на вторичном рынке (метод прямого пересчета по цене продавца на вторичном рынке);
- при невозможности использования сравнительного подхода применялись методы затратного подхода, основанные на ценах предложений на первичном рынке (метод прямого пересчета по цене завода изготовителя, нормативно-параметрический метод);
- при невозможности использования вышеперечисленных методов, рыночная стоимость определялась методом индексации.

Отказ от использования методов доходного подхода связан со следующими факторами:

- рынок аренды оцениваемого оборудования развит слабо, вследствие чего не наблюдается предложений о сдаче аналогичного оборудования в аренду независимыми участниками рынка.
- не представляется возможным выделить поток доходов, генерируемый непосредственно оцениваемым движимым имуществом, без учета вклада в такой поток других групп и видов активов, необходимых для функционирования предприятия (таких как оборотные активы, нематериальные активы).
- доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для

серийно выпускаемых объектов оценки, широко представленных на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости.

Выбранные подходы: сравнительный (для 340 позиций) и затратный (для 71 позиции).

Подробное описание методологии и обоснование выбора методов оценки рыночной стоимости Объекта оценки приведено в разделах 6 и 7 Отчета.

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию оцениваемого объекта и соответствующих ему имущественных прав.
2. Осмотр объекта оценки. Установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта. Осмотр Объекта проведен 22.01.2016 г. ведущим оценщиком НАО «Евроэксперт» Ганичевой Л.А.
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту.
4. Исследование рынка продаж аналогичных объектов, подбор аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Проведение расчетов по определению рыночной стоимости оцениваемого объекта с использованием выбранных Оценщиком методов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.
7. Оформление результатов оценки.

5 ОБОСНОВАНИЕ СТАНДАРТОВ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

6.1 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1.1 МЕТОДОЛОГИЯ

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу, о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15, с использованием сравнительного подхода представлен далее.

Расчет рыночной стоимости здания бани на 50 мест, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 31, с использованием сравнительного подхода представлен далее.

6.1.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОСНО, МОСКОВСКОЕ Ш., Д. 15, С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Ленинградской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

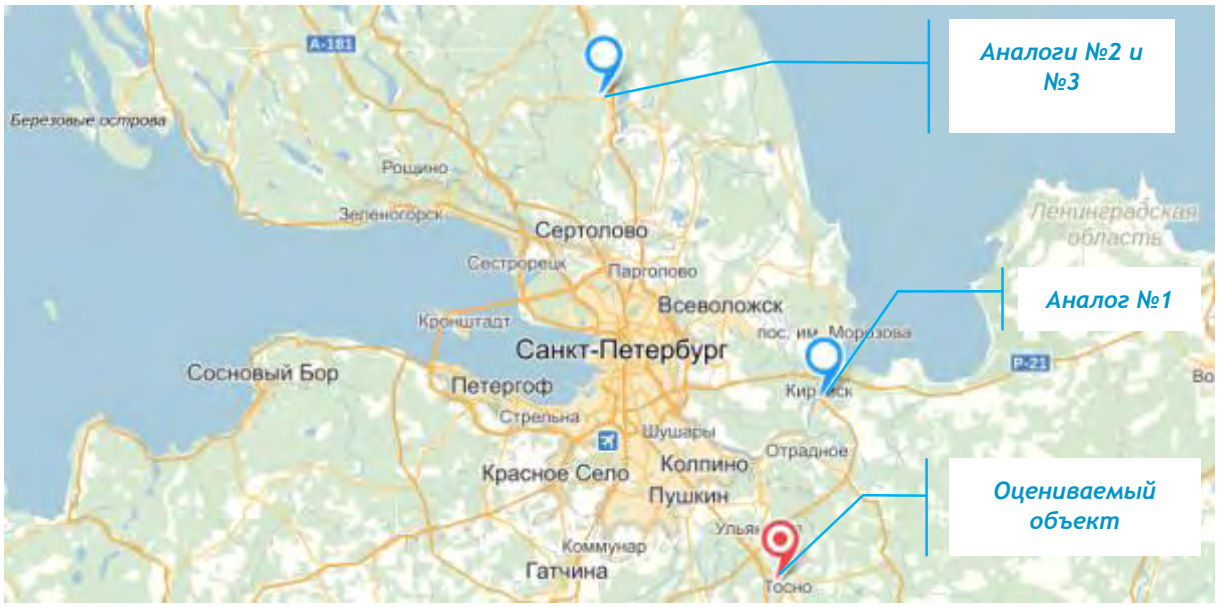
При определении рыночной стоимости производственно-складского комплекса, входящего в состав Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов выступали: местоположение, тип объекта, назначение и площадь:

- *тип объекта* – оцениваемым объектом является комплекс зданий с земельным участком. В качестве аналогов были отобраны аналоги, представляющие собой комплекс зданий и отдельно стоящие здания с земельными участками.
- *назначение* – основное назначение комплекса - производственно-складское, также на территории здания имеются административные площади. Исполнителем были отобраны аналоги с разной степенью обеспеченности административными площадями, с последующим введением корректировки по данному фактору.
- *местоположение* – оцениваемый объект расположен в г. Тосно Тосненского района Ленинградской области. В целях осуществления расчетов были отобраны аналоги, расположенные в Ленинградской области, с последующим введением корректировки по данному фактору.

- *площадь объектов* – общая площадь зданий составляет 17 398,3 кв. м. Рынок производственно-складской недвижимости Ленинградской области в основном представлен небольшими площадями от 1 500 кв. м. Исполнителем были отобраны аналоги с различной площадью, с последующим введением корректировки по данному фактору.

Характеристика отобранных аналогов представлена в таблице далее. Единицей сравнения выступает 1 кв. м основной площади зданий.

И. 6.1 Карта местоположения оцениваемого объекта и аналогов



Источник: http://www.maps.yandex.ru/

Т. 6.1 Характеристика объектов-аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фото				
Дата оценки/Дата предложения	22.01.2016	Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016
Тип объекта	Комплекс зданий	ОСЗ	ОСЗ	Комплекс зданий
Назначение	Производственно-складской комплекс с административными площадями	Производственно-складское	Производственно-складское с административными площадями	Производственно-складской комплекс с административными площадями
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный
Удаленность от КАД, км	35	27	48	48
Общая площадь, кв. м	17 398,3	6 700,0	9 224,0	18 800,0
Производственно-складская площадь отапливаемая, кв. м	996,4	6 700,0	0,0	14 660,0
Административная площадь, кв. м	1 202,4	0,0	2 000,0	3 000,0
Производственно-складская площадь неотапливаемая, кв. м	15 199,5	0,0	7 224,0	0,0
Инженерно-техническое состояние объекта	Помещения общей площадью 10 069,5 кв. м требуют проведения капитального ремонта, остальная площадь 7 328,8 кв. м - в удовлетворительном состоянии	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Площадь земельного участка, относящегося к зданиям, кв. м	155 003	8 100	14 956	68 100

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, застройки, кв. м	26 259	6 700	9 224	18 800
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие ж/д путей	Имеются	Имеются	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, руб. с НДС	-	120 000 000	110 000 000	250 000 000
Возможность торга (+ / -)	-	+	+	+
Контактное лицо	-	Людмила, тел. 7 (812) 600-99-29	Владимир, тел. 7 (921) 449-60-13	Александр, тел. 7 (911) 772-0572
Источник информации (ссылка)	-	http://www.peterland.info/kirovsk_081.htm	http://www.spb-estate.ru/sale_commercial.php?tableid=93&itemid=13906&pagemark=search&ff291_m[]=3&ff298_m[]=14&table_sort=edited&othertblsort=desc, http://www.rosrealt.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/215496	http://www.rosrealt.ru/Vsevolozhsk/kommercheskaja/258106

Источник: выборка Оценщика

В рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводится без учета НДС, поэтому цены предложений объектов-аналогов необходимо очистить от НДС. В состав аналогов входят земельные участки, находящиеся на праве собственности, не облагаемые НДС, поэтому НДС будет содержаться только в стоимости улучшений, т. е. зданий без учета стоимости земли. Для учета данного факта, стоимость земельных участков аналогов принята равной их кадастровой, которая получена на основании данных о среднем удельном показателе кадастровой стоимости для населенного пункта, в котором они расположены.

В таблице далее приведен расчет цен предложений объектов-аналогов без учета НДС.

Т. 6.2 Расчет цен предложений объектов-аналогов без НДС

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный
Общая площадь, кв. м	6 700,0	9 224,0	18 800,0
Площадь земельного участка, относящегося к зданиям, кв. м	8 100,0	14 956,0	68 100,0
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка*, руб./кв. м	968,07	1 031,40	1 031,40
Кадастровая стоимость земельного участка аналога, руб. НДС не облагается	7 841 367	15 425 618	70 238 340
Цена предложения, руб. с НДС	120 000 000	110 000 000	250 000 000
Цена зданий без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	112 158 633	94 574 382	179 761 660
Цена зданий без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	95 049 689	80 147 781	152 340 390

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб. без НДС	102 891 056	95 573 399	222 578 730
Цена 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	15 357	10 361	11 839

* Постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 г. N356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области» (в ред. Постановление Правительства Ленинградской области от 19.03.2009 г. N63).
Источник: расчеты Оценщика

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости Объекта оценки с объектами-аналогами.

Т. 6.3 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	15 357	10 361	11 839
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	12 286	8 289	9 471
Дата оценки/Дата предложения	22.01.2016	Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	12 286	8 289	9 471
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный
Корректировка на местоположение, %	-	-23%	-31%	-31%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	9 460	5 719	6 535
Удаленность от КАД, км	35	27	48	48
Корректировка на удаленность от КАД, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	9 460	5 719	6 535
Общая площадь, кв. м	17 398,3	6 700,0	9 224,0	18 800,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-24%	-17%	3%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	7 190	4 747	6 731

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Комплекс зданий	ОСЗ	ОСЗ	Комплекс зданий
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС		7 190	4 747	6 731
Структура площадей	Производственно-складской комплекс с административными площадями	Производственно-складское	Производственно-складское с административными площадями	Производственно-складской комплекс с административными площадями
Доля производственно-складской площади отапливаемой, %	5,7%	100%	0%	78%
Доля административной площади, %	6,9%	0%	22%	16%
Доля производственно-складской площади неотапливаемой, %	87,4%	0%	78%	0%
Корректировка на структуру площадей, %		-18%	-13%	-22%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 896	4 130	5 250
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 896	4 130	5 250
Инженерно-техническое состояние объекта	Помещения общей площадью 10 069,5 кв. м требуют проведения капитального ремонта, остальная площадь 7 328,8 кв. м - в удовлетворительном состоянии	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на инженерно-техническое состояние, износ, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 896	4 130	5 250
Наличие ж/д путей	Имеются	Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие ж/д путей, %	-	0%	14%	14%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 896	4 708	5 985
Вид права на земельный участок:	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на землю, %		0%	0%	0%

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС		5 896	4 708	5 985
Общая площадь земельного участка, кв. м	155 003	8 100	14 956	68 100
Площадь застройки, кв. м	26 259	6 700	9 224	18 800
Плотность застройки, %	17%	83%	62%	28%
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб., НДС не облагается		3 106	2 832	1 502
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС		9 002	7 540	7 487
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м без НДС		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС		9 002	7 540	7 487
Количество внесенных корректировок	-	5	6	6
Вес, %	-	35,30%	32,35%	32,35%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	8 039			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли – продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. По данным риелторов, занимающихся продажей объектов производственно-складского назначения в Ленинградской области[19], значение скидки при совершении сделки купли – продажи с подобными объектами в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, составляет от 10% до 20%. По данным справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том 1), диапазон скидки на торг для низколиквидных объектов производственно-складского назначения составляет 8-30%.

Учитывая тип, местоположение и масштаб оцениваемой недвижимости, а также текущую кризисную экономическую ситуацию, величина скидки на торг принята Оценщиком на уровне (-20%), указанных выше диапазонов.

Таким образом, к ценам аналогов №1-3 применяется понижающие корректировка на уровне среднего значения - (-20%).

Корректировка на дату предложения

Все отобранные предложения актуальны по состоянию на дату оценки, что было подтверждено в ходе переговоров с агентами и представителями собственников по аналогам, в связи, с чем внесение поправки к ценам аналогов по данному критерию не требуется.

Корректировка на тип и назначение объекта

Оцениваемый объект представляет собой комплекс зданий производственно-складского назначения. В качестве аналогов были отобраны предложения по продаже зданий или комплексы зданий аналогичного назначения, следовательно, корректировка к ценам аналогов не вносится.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка включает в себя корректировку на локальное расположение оцениваемого объекта.

Оцениваемый объект и отобранные аналоги расположены в разных районах Ленинградской области: оцениваемый объект - в г. Тосно Тосненского района, аналог №1 - в г. Кировск Кировского района, аналоги №2 и №3 - в п. Стеклянный Всеволжского района.

В ходе анализа рынка производственно-складской недвижимости была выявлена зависимость средней стоимости 1 кв. м от местоположения, а именно, района области. В таблице ниже приведены данные по средней стоимости 1 кв. м производственно-складской недвижимости в зависимости от района области.

Т. 6.4 Средняя цена предложения производственно-складских объектов по районам Ленобласти, руб./кв. м

Район	Средняя цена, руб./кв. м (февраль 2015 г.)
Бокситогорский	9 325
Волосовский	15 649
Волховский	17 465
Всеволожский	34 000
Выборгский	33 100
Гатчинский	30 900
Кингисеппский	11 500
Киришский	15 909
Кировский	30 500
Ломоносовский	33 700
Лужский	16 000
Приозерский	20 500
Тосненский	23 600

[19] Источник информации: Людмила, тел.: 7 (812) 600-99-29 (PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области); Антон, тел. 7 (812) 946-68-08 - представитель продавца производственно-складского объекта

Источник: http://bishelp.ru/business/eksperty-ne-vidyat-predposylok-k-udeshevleniyu-skladskoy-nedvizhimosti

Расчет корректировки на местоположение производился методом сравнения средних цен по следующей формуле:

$$К=(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}}-1) \times 100\%, \text{ где}$$

К - величина корректировка, %

Соо - средняя стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости, расположенной в районе местоположения оцениваемого объекта;

Соа - средняя стоимость 1 кв. м производственно-складской недвижимости, расположенной в районе местоположения аналога.

Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице ниже.

Т. 6.5 Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный	Ленинградская область, Всеволожский район, п. Стеклянный
Средняя стоимость, руб./кв. м	23 600	30 500	34 000	34 000
Корректировка на местоположение, %		-23%	-31%	-31%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на удаленность от КАД (Кольцевой автомобильной дороги)

Оцениваемый объект расположен от КАД на расстоянии 35 км, аналог №1 - 27 км от КАД, аналоги №2 и №3 - 48 км от КАД.

Согласно анализу рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области (см. раздел 4.2. настоящего Отчета), показатель удаленности от КАД является крайне значимым и важным при значениях до 20 км. При увеличении расстояния между объектом и административным центром влияние рассматриваемого параметра на цену предложения постепенно переходит к минимальным значениям и стремится к нулю.

В соответствии с выше изложенным, удаленность аналогов и оцениваемого объекта признается сопоставимой, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на площадь

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Оцениваемый объект и аналоги имеют различную площадь, вследствие чего необходимо внести корректировку к ценам аналогов по рассматриваемому параметру. Поправка выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены предложения от средней площади производственно-складской площадки.

Величина поправки была определена методом статистического моделирования цены.

Для построения математического уравнения Оценщик проанализировал выборку предложений по продаже производственно-складских площадок.

Выборка для определения зависимости цены производственно-складских площадок от их площади представлена предложениями по продаже комплексов производственно-складских зданий различной площади в Московской области, так как Оценщиком не было выявлено достаточного количества предложений о продаже подобных комплексов в Ленинградской области. Несмотря на то, что производственно-складские объекты, предлагаемые к продаже в Московской области, имеют стоимость отличную от стоимости аналогичных объектов в Ленинградской области, тенденция изменения цены в зависимости от площади в данных регионах России, по мнению Оценщика, сопоставима.

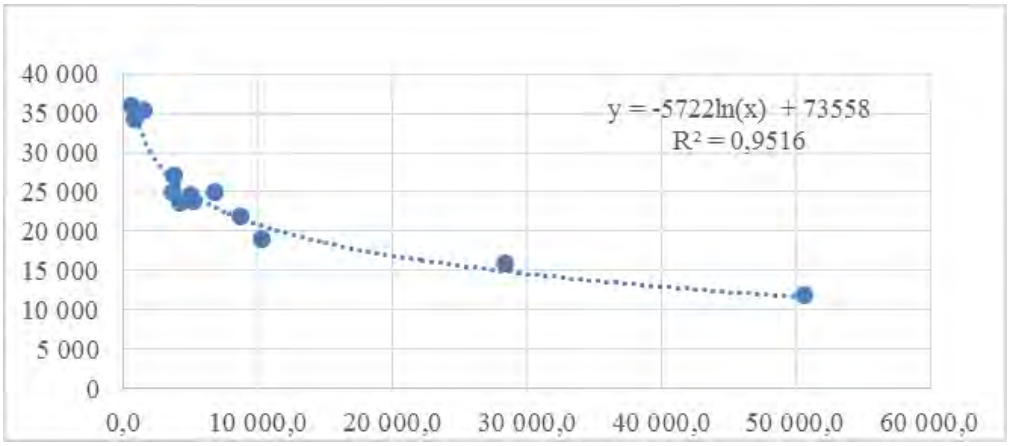
Т. 6.6 Выборка предложений по продаже производственно-складских объектов Московской области

Местоположение	Цена, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м с НДС	Источник
Электросталь	600 000 000	50 754,0	11 822	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_50754_m_354468603
Лосино-Петровский	450 000 000	28 420,0	15 834	https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_28420.0_m_572935154
Электроугли	195 000 000	10 300,0	18 932	http://www.rosrealt.ru/Noginsk/kommercheskaja/199385
Электросталь	190 000 000	8 701,4	21 836	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8000_m_547490685
Электросталь	170 000 000	6 816,6	24 939	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-elektrostal-107534459/
Электросталь	126 000 000	5 300,0	23 774	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizv-vo_5300m_zhd_i_avto-pandus_200_kvt_478838369
Ногинск	123 000 000	5 000,0	24 600	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-noginsk-ilicha-ulica-107322953/
Электросталь	100 000 000	4 250,0	23 529	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_4250_m_547074886
Электроугли	103 000 000	3 800,0	27 105	https://www.avito.ru/elektrougli/kommercheskaya_nedvizhimost/promyshlenno-skladskoy_kompleks_elektrougli_1.2_ga_576657960
Ногинск	92 000 000	3 700,0	24 865	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-noginsk-ilicha-ulica-107318041/
Электросталь	53 000 000	1 500,0	35 333	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/teh._tsentr_475853391
Старая Купавна	30 798 000	900,0	34 220	https://www.avito.ru/staraya_kupavna/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_900_m_587153912
Ногинск	23 000 000	640,0	35 938	http://www.cian.ru/sale/commercial/7035514/

Источник: расчеты Оценщика

На основании данной информации был построен график изменения цены предложения в зависимости от площади рассматриваемых объектов и построен тренд. Тренд описывается логарифмической функцией, определенной методом тренда по наименьшему среднеквадратичному отклонению.

Р. 6.1 График изменения цены производственно-складского здания от его площади (с использованием выборки предложений по продаже объектов, расположенных в Московской области)



Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, была рассчитана корректировка на общую площадь для каждого объекта-аналога.

Т. 6.7 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	17 398,30	6 700,00	9 224,00	18 800,00
Удельная цена, руб./кв. м	17 687,66	23 147,97	21 318,63	17 244,30
Корректировка, %		-24%	-17%	3%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, значения корректировок к отобранным аналогам №1-3 составили (-24%), (-17%), 3% соответственно.

Корректировка на тип объекта

Оцениваемый объект и аналог №3 являются комплексами зданий, в состав которых входит несколько отдельно стоящих зданий, аналоги №1 и №2 являются отдельно стоящими зданиями. Оценщик не выявил какого-либо влияния данного фактора на формирование цены предложения на производственно-складскую недвижимость Ленинградской области для аналогичных оцениваемому объектов. В рамках настоящего Отчета, корректировка по данному фактору не вводится, оцениваемый объект и аналоги сопоставимы.

Корректировка на структуру площадей

Доля неотапливаемых производственно-складских площадей у оцениваемого объекта составляет 85,6%, доля отапливаемых производственно-складских площадей составляет 6,5%, доля административного назначения – 7,9%. Структура площадей отобранных аналогов представлена в таблице ниже.

Т. 6.8 Структура помещений по назначению у Объекта оценки и отобранных аналогов

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	5,7%	100%	0%	78%
Доля административных помещений, %	6,9%	0%	22%	16%
Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	87,4%	0%	78%	0%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на структуру площади рассчитывается по следующей формуле:

$$К=(\frac{Д^{Об}_{опс}\times 1+Д^{Об}_{нопс}\times k_1+Д^{Об}_{ад}\times k_2}{Д^{Ан}_{опс}\times 1+Д^{Ан}_{нопс}\times k_1+Д^{Ан}_{ад}\times k_2}-1)\text{ x }100\%\text{, где}$$

К – итоговое значение корректировки на структуру площади, %;

$Д^{Об}_{опс}$ – доля отапливаемых производственно-складских площадей в общей площади оцениваемого здания;

$Д^{Об}_{нопс}$ – доля неотапливаемых производственно-складских площадей в общей площади оцениваемого здания;

$Д^{Об}_{ад}$ – доля административных площадей в общей площади оцениваемого здания;

$Д^{Ан}_{опс}$ – доля отапливаемых производственно-складских площадей в общей площади аналога;

$Д^{Ан}_{нопс}$ – доля неотапливаемых производственно-складских площадей в общей площади аналога;

$Д^{Ан}_{ад}$ – доля административных площадей в общей площади аналога;

k_1 , – коэффициент пересчета для отапливаемых / неотапливаемых производственно-складских помещений, равный 0,74[20];

k_2 – коэффициент пересчета для административных помещений, равный 1,66.

Итоговые результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже.

[20] Коэффициент, отражающий отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта, в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.).

Т. 6.9 Расчет поправки на различие в структуре площадей

Наименование	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	5,7%	100%	0%	78%
Доля административных помещений, %	6,9%	0%	22%	16%
Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	87,4%	0%	78%	0%
Корректировка на структуру площадей, %		-18%	-13%	-22%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на инженерно-техническое состояние

В состав оцениваемого объекта входят помещения площадью 6 785,6 кв. м, в которых требуется проведение капитального ремонта, остальные помещения находятся в рабочем (удовлетворительном) состоянии.

Сумма необходимых капитальных затрат будет учтена в качестве итоговой поправки к стоимости объекта, полученной в рамках сравнительного подхода. В рамках расчета средневзвешенной цены 1 кв. м общей площади аналогов Оценщик исходил из допущения о том, что физическое состояние оцениваемого объекта сопоставимо с состоянием аналогов, т.е. объекты находятся в рабочем (удовлетворительном) состоянии, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие ж/д ветки

Оцениваемый объект и аналог №1, имеют на своей территории ж/д ветку, в то время как у аналогов №2 и №3 ж/д ветка отсутствует. Поэтому, необходимо внесение корректировки на дополнительные характеристики для аналогов №2 и №3.

Для целей определения корректировки по рассматриваемому параметру Оценщик проанализировал «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.). Отношение удельной цены объекта с ж/д веткой к удельной цене аналогичного объекта без ж/д ветки составляет коэффициент 1,14. Таким образом, корректировка на наличие ж/ветки для аналога №1 составит 0%, а для аналогов №2,3 составит 14%, т.е. ((1,14/1-1)*100%).

Корректировка на вид права на земельный участок

Земельные участки под аналогами №1-3, равно как и земельный участок в составе оцениваемого объекта, оформлены в собственность. Внесение корректировки по рассматриваемому параметру не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Данная корректировка отражает потенциальные возможности дальнейшей застройки земельного участка. Чем ниже плотность застройки (отношение площади пятна застройки к площади земельного участка), тем привлекательнее объект с точки зрения потенциального покупателя, поскольку имеется возможность для нового строительства.

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком приведен в таблице ниже.

Т. 6.10 Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь строений, кв. м	14 416,60	6 700,00	9 224,00	18 800,00
Площадь земельного участка, кв. м	155 003	8 100	14 956	68 100
Площадь застройки, кв. м	26 259,0	6 700	9 224	18 800
Плотность застройки	0,17	0,83	0,62	0,28
Требуемая площадь земельного участка, кв. м		39 412	54 259	110 588
Избыточная/недостающая величина земельного участка, кв. м		31 312	39 303	42 488
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается[21]	664,6	664,6	664,6	664,6
Рыночная стоимость избыточного/недостающего земельного участка, руб., НДС не облагается		20 809 955	26 120 774	28 237 525

[21] Удельная рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка под оцениваемым объектом была рассчитана методом сравнения продаж. Подробный расчет приведен в Приложении 4 настоящего Отчета и составила 664,60 руб./кв. м.

Наименование	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб. на кв. м улучшений, НДС не облагается		3 106	2 832	1 502

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, величины корректировок цен аналогов №1-3 по рассматриваемому параметру, выраженные в абсолютной величине, составили 3 106, 2 832 и 1 502 руб./кв. м (НДС не облагается), соответственно.

Итоговая величина цены продажи 1 кв. м основной площади недвижимого имущества рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок величина рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: *8 039* ***руб./кв. м без НДС***.

Расчет поправки на величину затрат на проведение ремонта

В состав оцениваемого объекта входят помещения площадью 10 069,5 кв. м, в которых требуется проведение ремонта, остальные помещения находятся в рабочем (удовлетворительном) состоянии.

Стоимость ремонта определялась на основании консультаций со строительными компаниями Ленинградской области. В таблице далее приведены затраты на ремонт.

Т. 6.11 Средняя стоимость ремонта для производственно-складских зданий

№ п/п	Название компании	Стоимость базового ремонта*, руб./кв. м с НДС	Средняя стоимость ремонта, принятая к расчету, руб., с НДС	Комментарий	Контакты	Ссылка**
1	Группа СК "Ремонтерра"	от 1 000, 1 800	2 340	С учетом работы и материалов	8 (812) 337-11-06	http://remonterra.com/services/repair-of-industrial-plants
2	СК "Стройснаб"	от 1 900	2 470	С учетом работы и материалов	8 (812) 716-01-77	http://www.stroysnab-sp.ru/uslugi/sklad.html
3	СК "Свет Маяка"	от 2 000	2 600	С учетом работы и материалов	Сергей, тел. 8 (812) 645-36-01, 645-36-02, 952-81-91	http://svet-mayaka.ru/nezhilie/remont-proizvodstvennykh-pomeshchenij/
	Среднее значение		2 470			

*Под базовым ремонтом понимается стоимость косметического ремонта
** Скринщоты интернет-сайтов приведены в Приложении 3 настоящего Отчета
Источник: расчеты Оценщика

Т. 6.12 Расчет стоимости затрат на ремонт оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Литера	Год постройки	Площадь, кв. м	Назначение объекта	Средняя стоимость ремонта с учетом материалов, руб./кв. м с НДС	Средняя стоимость ремонта с учетом материалов, руб./кв. м без НДС	Затраты на ремонт, руб. без НДС
1	Гл. корпус ж/б цеха	0010	И, И1	1961	5 507,5	Производственно-складское	2 470	2 093	11 527 198
2	Здание склада ГСМ-заправочной	0017	Ц-1	1962	17,4	Производственно-складское	2 470	2 093	36 418
3	Здание склада (тир)	0032	Х	1984	377,6	Производственно-складское	2 470	2 093	790 317
4	Здание з-управления	0033	А	1953	824,4	Административно-бытовое	2 470	2 093	1 725 469
5	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	-	-	-	58,7	Производственно-складское	2 470	2 093	122 859
6	Склад цемента Склад заполнителей	600	Ю, Ю 1	1962	3 283,9	Производственно-складское	2 470	2 093	6 873 203
	Итого				10 069,5				21 075 464

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

В состав оцениваемых объектов входят объекты, находящие в ипотеке, поэтому в рамках настоящего Отчета необходимо определить рыночную стоимость каждого объекта.

Рыночная стоимость 1 кв. м оцениваемого производственно-складского комплекса составила *8 039* ***руб./кв. м без НДС***.

Для пообъектного определения рыночной стоимости зданий, входящих в состав комплекса, к рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемого производственно-складского комплекса, вводятся следующие корректировки:

- На структуру площадей;
- Инженерно-техническое состояние (для объектов, в которых требуется проведение ремонта).

Описание корректировки на структуру площадей и расчет поправки на величину затрат на проведение ремонта приведены выше.

Стоит отметить, что рыночная стоимость зданий будет включать в себя стоимость инженерных коммуникаций и земельного участка равномерно и пропорционально приходящихся на здания.

Далее в таблице приведен расчет рыночной стоимости каждого объекта и итоговой стоимости в рамках сравнительного подхода.

Т. 6.13 Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу

№	Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	Помещения административного назначения, кв.м	Производственно-складские помещения отапливаемые, кв. м	Производственно-складские помещения неотапливаемые, кв. м	Корректировка на структуру площадей, %	Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	Рыночная стоимость объектов без учета инженерно-технического состояние, руб. без НДС	Затраты на ремонт, руб. без НДС	Рыночная стоимость объектов, руб. без НДС
1	0090	Гараж на 3 автомашин	Производственно-складское	85,4	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	620 602		620 602
2	0010	Гл. корпус ж/б цеха	Производственно-складское	5 507,5	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	40 023 003	11 527 198	28 495 805
3	0017	Здание склада ГСМ-заправочной	Производственно-складское	17,4	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	126 446	36 418	90 028
4	0032	Здание склада (тир)	Производственно-складское	377,6	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	2 744 019	790 317	1 953 702
5	0015	Здание служебно-бытовое	Административно-бытовое	161,5	8 039	100%	0%	0%	102,9%	16 311	2 634 227		2 634 227
6	0026	Компрессорная	Производственно-складское	279,2	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	2 028 946		2 028 946
7	0012	Котельная	Производственно-складское	996,4	8 039	0%	100%	0%	22,2%	9 824	9 788 634		9 788 634
8	0030	Прачечная	Производственно-складское	53,2	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	386 604		386 604
9	0016	Проходная пож.сараем	Производственно-складское	25,7	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	186 762		186 762
10	4000	Рем-мех мастерские	Производственно-складское	727,9	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	5 289 649		5 289 649
11	0031	Склад для металла	Производственно-складское	504,8	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	3 668 382		3 668 382
12	0035	Склад материальный	Производственно-складское	186,9	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	1 358 202		1 358 202
13	0034	Склад сборно-метал	Производственно-складское	919,3	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	6 680 553		6 680 553

№	Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	Помещения административного назначения, кв.м	Производственно-складские помещения отапливаемые, кв. м	Производственно-складские помещения неотапливаемые, кв. м	Корректировка на структуру площадей, %	Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	Рыночная стоимость объектов без учета инженерно-технического состояние, руб. без НДС	Затраты на ремонт, руб. без НДС	Рыночная стоимость объектов, руб. без НДС
14	0190	Тепловозное депо	Производственно-складское	75,9	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	551 565		551 565
15	0036	Участок по ремонту электрических двигателей	Производственно-складское	105,7	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	768 122		768 122
16	7000	Цех металлизации	Производственно-складское	354,8	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	2 578 332		2 578 332
17	5000	Цех металлоконструкц	Производственно-складское	400,9	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	2 913 340		2 913 340
18	0037	ЦРП	Производственно-складское	84,4	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	613 335		613 335
19	0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел	Производственно-складское	1 078,3	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	7 836 006		7 836 006
20	0033	Здание з-управления	Административно-бытовое	824,4	8 039	100%	0%	0%	102,9%	16 311	13 446 788	1 725 469	11 721 319
21	0600	Склад цемента Склад заполнителей	Производственно-складское	2 981,7	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	21 668 014	6 873 203	14 794 811
22	0936	Очистные сооружения на территор.	Производственно-складское	391,9	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	2 847 937		2 847 937
23	-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	Административно-бытовое	55,0	8 039	100%	0%	0%	102,9%	16 311	897 105		897 105
24	-	Административно-бытовое здание	Административно-бытовое	161,5	8 039	100%	0%	0%	102,9%	16 311	2 634 227		2 634 227

№	Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	Помещения административного назначения, кв.м	Производственно-складские помещения отапливаемые, кв. м	Производственно-складские помещения неотапливаемые, кв. м	Корректировка на структуру площадей, %	Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	Рыночная стоимость объектов без учета инженерно-технического состояние, руб. без НДС	Затраты на ремонт, руб. без НДС	Рыночная стоимость объектов, руб. без НДС
25	-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	Производственно-складское	58,7	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	426 573	122 859	303 714
26	-	Гараж	Производственно-складское	85,4	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	620 602		620 602
27	-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	Производственно-складское	727,9	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	5 289 649		5 289 649
28	-	Склад для хранения баллонов	Производственно-складское	169,0	8 039	0%	0%	100%	-9,6%	7 267	1 228 123		1 228 123
		Итого		17 398,3							139 855 747	21 075 464	118 780 283

Источник: расчеты Оценщика

В таблице далее определим долю стоимости каждого здания в общей стоимость всего комплекса на основании полученных стоимостей в рамках сравнительного подхода.

Т. 6.14 Расчет доли стоимости каждого объекта в общей стоимости комплекса

№	Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость объектов, полученная сравнительным подходом, руб. без НДС	Доля
1	0090	Гараж на 3 автомашин	Производственно-складское	85,4	620 602	0,00522479
2	0010	Гл. корпус ж/б цеха	Производственно-складское	5 507,5	28 495 805	0,23990349

№	Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость объектов, полученная сравнительным подходом, руб. без НДС	Доля
3	0017	Здание склада ГСМ-заправочной	Производственно-складское	17,4	90 028	0,00075794
4	0032	Здание склада (тир)	Производственно-складское	377,6	1 953 702	0,01644803
5	0015	Здание служебно-бытовое	Административно-бытовое	161,5	2 634 227	0,02217731
6	0026	Компрессорная	Производственно-складское	279,2	2 028 946	0,01708151
7	0012	Котельная	Производственно-складское	996,4	9 788 634	0,08240959
8	0030	Прачечная	Производственно-складское	53,2	386 604	0,00325478
9	0016	Проходная пож.сараем	Производственно-складское	25,7	186 762	0,00157233
10	4000	Рем-мех мастерские	Производственно-складское	727,9	5 289 649	0,04453306
11	0031	Склад для металла	Производственно-складское	504,8	3 668 382	0,03088376
12	0035	Склад материальный	Производственно-складское	186,9	1 358 202	0,01143457
13	0034	Склад сборно-метал	Производственно-складское	919,3	6 680 553	0,05624295
14	0190	Тепловозное депо	Производственно-складское	75,9	551 565	0,00464357
15	0036	Участок по ремонту электрических двигателей	Производственно-складское	105,7	768 122	0,00646675
16	7000	Цех металлизации	Производственно-складское	354,8	2 578 332	0,02170673
17	5000	Цех металлоконструкц	Производственно-складское	400,9	2 913 340	0,02452713
18	0037	ЦРП	Производственно-складское	84,4	613 335	0,00516361

№	Инвентарный номер	Наименование	Назначение объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость объектов, полученная сравнительным подходом, руб. без НДС	Доля
19	0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел	Производственно-складское	1 078,3	7 836 006	0,06597060
20	0033	Здание з-управления	Административно-бытовое	824,4	11 721 319	0,09868068
21	0600	Склад цемента Склад заполнителей	Под снос	2 981,7	14 794 811	0,12455612
22	0936	Очистные сооружения на территор.	Производственно-складское	391,9	2 847 937	0,02397651
23	-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	Административно-бытовое	55,0	897 105	0,00755264
24	-	Административно-бытовое здание	Административно-бытовое	161,5	2 634 227	0,02217731
25	-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	Производственно-складское	58,7	303 714	0,00255694
26	-	Гараж	Производственно-складское	85,4	620 602	0,00522479
27	-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	Производственно-складское	727,9	5 289 649	0,04453306
28	-	Склад для хранения баллонов	Производственно-складское	169,0	1 228 123	0,01033945
		Итого		17 398,3	118 780 283	1

Источник: расчеты Оценщика

6.1.3 *РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ* ЗДАНИЯ БАНИ НА 50 МЕСТ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТОСНО, МОСКОВСКОЕ Ш., Д. 31, *С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА*

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

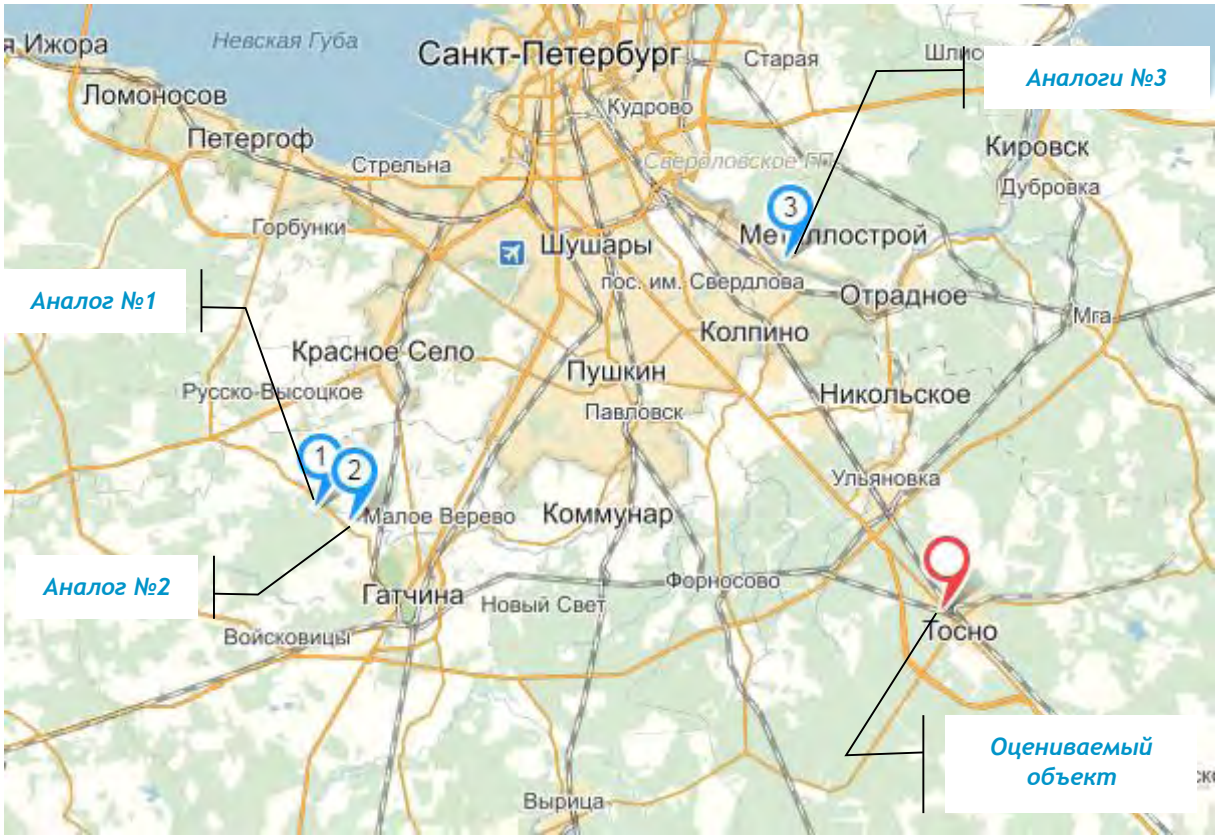
В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Ленинградской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

При определении рыночной стоимости здания бани на 50 мест, входящее в состав Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов выступали: местоположение, тип объекта, назначение и площадь:

- *тип объекта* – Объектом оценки является нежилое здание с земельным участком, поэтому Оценщиком были отобраны аналоги, представляющие собой отдельно стоящие здания с земельными участками.
- *назначение* – основное назначение нежилого здания - под эксплуатацию бани на 50 мест, что в свою очередь можно отнести к зданию свободного назначения. Исполнителем были отобраны аналоги с сопоставимым назначением.
- *местоположение* – оцениваемый объект расположен в г. Тосно Тосненского района Ленинградской области. В целях осуществления расчетов были отобраны аналоги, расположенные в Ленинградской области, с последующим внесением корректировок по данному фактору.
- *площадь объектов* – общая площадь здания составляет 426 кв. м. Исполнителем были отобраны аналоги с наиболее сопоставимой площадью, с последующим внесением корректировок по данному фактору

Характеристика отобранных аналогов представлена в таблице далее. Единицей сравнения выступает 1 кв. м основной площади зданий.

И. 6.2 Карта местоположения оцениваемого объекта и аналогов



Источник: http://www.maps.yandex.ru/

Т. 6.15 Характеристика объектов-аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Внешний вид здания				
Дата предложения	22.01.2016	Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016
Тип объекта	ОСЗ/Баня на 50 мест	ОСЗ/Бывшая баня	ОСЗ/ПСН	ОСЗ/ПСН
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 31	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ивановка	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Пудость, ул. Половинкиной	Ленинградская область, Всеволожский район, пос .им. Свердлова
Удаленность от КАД, км	35	20	20	15
Общая площадь, кв. м	426,0	335,0	338,0	630,0
Этажность	1	1	1	2
Инженерно-техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Площадь земельного участка, относящаяся к зданию, кв. м	1 678	420	1 800	2 000
Площадь, застройки, кв. м	608	335	338	630
Права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Цена предложения, руб. с НДС	-	3 500 000	9 000 000	17 000 000
Возможность торга (+ / -)	-	+	+	+
Контактное лицо	-	Игорь Александрович, тел. 7 (963) 241-89-56	Николай, тел. 7 (999) 210-19-39	тел. 7 904 331-82-84
Источник информации (ссылка)	-	http://spb.cian.ru/sale/commercial/13675827/	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_338_m_713152679	http://spb.cian.ru/sale/commercial/10207499/

Источник: выборка Оценщика

В рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводится без учета НДС, поэтому цены предложений объектов-аналогов необходимо очистить от НДС. В состав аналогов входят земельные участки, находящиеся на праве собственности, не облагаемые НДС, поэтому НДС будет содержаться только в стоимости улучшений, т. е. зданий без учета стоимости земли. Для учета данного факта, стоимость земельных участков аналогов принята равной их кадастровой, которая получена на основании среднего удельного показателя кадастровой стоимости населенного пункта, в котором они расположены.

В таблице далее приведен расчет цен предложений объектов-аналогов без учета НДС.

Т. 6.16 Расчет цен предложений объектов-аналогов без НДС

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ивановка	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Пудость, ул. Половинкиной	Ленинградская область, Всеволожский район, пос .им. Свердлова
Общая площадь, кв. м	335,0	338,0	630,0
Площадь земельного участка, относящегося к зданиям, кв. м	420	1 800	2 000
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м	5 032,00	2 984,00	2 506,00
Кадастровая стоимость земельного участка аналога, руб. НДС не облагается	2 113 440	5 371 200	5 012 000
Цена предложения, руб. с НДС	3 500 000	9 000 000	17 000 000
Цена зданий без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	1 386 560	3 628 800	11 988 000
Цена зданий без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	1 175 051	3 075 254	10 159 322
Цена предложения, руб. без НДС	3 288 491	8 446 454	15 171 322
Цена 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	9 816	24 990	24 081

* Постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 г. N356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области» (в ред. Постановление Правительства Ленинградской области от 19.03.2009 г. N63).
Источник: расчеты Оценщика

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Т. 6.17 Корректировки цен объектов-аналогов

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	9 816	24 990	24 081
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-20%	-20%	-20%

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	7 853	19 992	19 265
Дата оценки/Дата предложения	22.01.2016	Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	7 853	19 992	19 265
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 31	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ивановка	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Пудость, ул. Половинкиной	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.им. Свердлова
Корректировка на местоположение, %	-	-24%	-24%	-31%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 968	15 194	13 293
Удаленность от КАД, км	35	20	20	15
Корректировка на удаленность от КАД, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 968	15 194	13 293
Общая площадь, кв. м	426,0	335,0	338,0	630,0
Корректировка на общую площадь, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 968	15 194	13 293
Тип объекта	ОСЗ/Баня на 50 мест	ОСЗ/Бывшая баня	ОСЗ/ПСН	ОСЗ/ПСН
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС		5 968	15 194	13 293
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 968	15 194	13 293
Инженерно-техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на инженерно-техническое состояние, износ, %	-	0%	0%	-20%

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	-	5 968	15 194	10 634
Вид права на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на землю, руб. без НДС		0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС		5 968	15 194	10 634
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 678	420	1 800	2 000
Площадь застройки, кв. м	608	335	338	630
Плотность застройки, %	36%	80%	19%	32%
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб., НДС не облагается		3 095	-5 169	-805
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. без НДС		9 063	10 025	9 829
Количество внесенных корректировок		3	3	4
Вес, %		35,00%	35,00%	30,00%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	9 630			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли – продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. По данным риелторов, занимающихся продажей объектов производственно-складского назначения в Ленинградской области[22], значение скидки при совершении сделки купли – продажи с подобными объектами в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, составляет от 10% до 20%. По данным справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том 1), диапазон скидки на торг для низкоклассных офисно-торговых объектов составляет 8-18%.

Учитывая тип, местоположение и масштаб оцениваемой недвижимости, а также текущую кризисную экономическую ситуацию, величина скидки на торг принята Оценщиком на уровне (-20%), указанных выше диапазонов

Таким образом, к ценам аналогов №1-3 применяется понижающие корректировка на уровне среднего значения - (-20%).

Корректировка на дату предложения

Все отобранные предложения актуальны по состоянию на дату оценки, что было подтверждено в ходе переговоров с агентами и представителями собственников по аналогам, в связи с чем внесение поправки к ценам аналогов по данному критерию не требуется.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка включает в себя корректировку на локальное расположение оцениваемого объекта.

Оцениваемый объект и отобранные аналоги расположены в разных районах Ленинградской области: оцениваемый объект - в г. Тосно Тосненского района, аналог №1 - в д. Ивановка Гатчинского района, аналог №2 - в пос. Пудость Гатчинского района, аналог №3 - в пос. им. Свердлова Всеволжского района.

В связи с ограниченностью рынка продаж коммерческой недвижимости и нежилой недвижимости свободного назначения сопоставимого с оцениваемым объектом уровня в различных районах Ленинградской области было принято решение рассчитать корректировку на основании данных анализа рынка продаж производственно-складской недвижимости Ленинградской области. По мнению Оценщика, данная тенденция зависимости цены от района расположения сохраняется для нежилой недвижимости низкого класса.

Подробное описание корректировки приведено в разделе 6.1.2 "Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15, с использованием сравнительного подхода".

Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице ниже.

Т. 6.18 Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 31	Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ивановка	Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Пудость, ул. Половинкиной	Ленинградская область, Всеволожский район, пос.им. Свердлова
Средняя стоимость, руб./кв. м	23 600	30 900	30 900	34 000
Корректировка на местоположение, %		-24%	-24%	-31%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на удаленность от КАД (Кольцевой автомобильной дороги)

Оцениваемый объект расположен от КАД на расстоянии 35 км, аналоги №1 и №2 - 20 км от КАД, аналог №3 - 15 км от КАД.

[22] Источник информации: Людмила, тел.: 7 (812) 600-99-29 (PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области); Антон, тел. 7 (812) 946-68-08 - представитель продавца производственно-складского объекта

Принимая во внимание, что оцениваемый объект относится к объекту свободного назначения, который может использоваться как объект торгового назначения, сфера услуг, общепит и пр., то ключевым фактором местоположения будет являться именно локальное местоположение (район, населенный пункт), поэтому в данном случае, удаленность от КАД оказывает минимальное влияние или вовсе не оказывает. По мнению Оценщика, аналоги и оцениваемый объект сопоставимы по данному фактору, корректировка не вводится.

Корректировка на площадь

Оцениваемый объект имеет площадь здания - 426 кв. м, аналог №1 - 335 кв. м, аналог №2 - 338 кв. м и аналог №3 - 630 кв. м.

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

На основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера[23] площади оцениваемого объекта и аналогов относятся к одному ценовому диапазону низкоклассной офисно-торговых объектов для площадей от 300 до 1 000 кв. м, что позволяем сделать вывод о сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов.

Таким образом, корректировок по данному фактору не вводится.

Корректировка на тип и назначение объекта

Оцениваемый объект и аналоги представляют собой отдельно стоящие здания свободного назначения, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Оцениваемый объект и все отобранные аналоги обладают всеми необходимыми коммуникациями, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на инженерно-техническое состояние объекта

Оцениваемый объект и аналоги №1, 2 находятся в рабочем (удовлетворительном состоянии), аналог №3 в хорошем состоянии, так как здание является объектом новой постройки. Необходимо ввести соответствующую корректировку на инженерно-техническое состояние объекта.

Для целей определения корректировки по рассматриваемому параметру Оценщик проанализировал «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.). Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии для низкоклассных офисно-торговых объектов составляет коэффициент 0,80. Таким образом, корректировка на инженерно-техническое состояние для аналогов №1 и №2 составит 0%, а для аналога №3 составит (-20%), т.е. ((0,80/1-1)*100%).

Корректировка на вид права на земельный участок

Земельный участок под объектом-аналогом №1 находится на праве долгосрочной аренды сроком на 49 лет, земельные участки под аналогами №2, 3, равно как и земельный участок в составе оцениваемого объекта, оформлены в собственность.

Оценщик не выявил существенных отличий в стоимости объектов недвижимости в зависимости от прав на земельные участки, на которых расположены объекты. Расположение здания на земельном участке, оформленном в долгосрочную аренду сроком на 49 лет или на участке, оформленном на праве собственности, не оказывает существенного влияния на единую стоимость объекта. В связи, с этим корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на обеспеченность земельным участком

Данная корректировка отражает потенциальные возможности дальнейшей застройки земельного участка. Чем ниже плотность застройки (отношение площади пятна застройки к площади земельного участка), тем привлекательнее объект с точки зрения потенциального покупателя, поскольку имеется возможность для нового строительства.

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком приведен в таблице ниже.

[23] Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 110

Т. 6.19 Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком

Наименование	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь строений, кв. м	426,00	335,00	338,00	630,00
Площадь земельного участка, кв. м	1 678	420	1 800	2 000
Площадь застройки, кв. м	608,0	335	338	630
Плотность застройки	0,36	0,80	0,19	0,32
Требуемая площадь земельного участка, кв. м		931	939	1 750
Избыточная/недостающая величина земельного участка, кв. м		511	-861	-250
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается[24]	2 029,2	2 029,2	2 029,2	2 029,2
Рыночная стоимость избыточного/недостающего земельного участка, руб., НДС не облагается		1 036 921	-1 747 141	-507 300
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб. на кв. м улучшений, НДС не облагается		3 095	-5 169	-805

Источник: расчеты Оценщика

Для земельных участков корректировка на общую площадь не вводилась, так как земельные участки являются сопоставимыми по данному фактору.

Итоговая величина цены продажи 1 кв. м основной площади недвижимого имущества рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате внесения корректировок величина рыночной стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: *9 630* ***руб./кв. м без НДС.***

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Далее приведен расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Т. 6.20 Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь, кв. м	426,00
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. без НДС	9 630
Рыночная стоимость по сравнительному подходу (с учетом стоимости земельного участка), руб. без НДС	4 102 000

Источник: расчеты Оценщика

6.2 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход использовался для определения рыночной стоимости производственно-складского комплекса, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Тосно, Московское ш., д. 15

Методология

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

[24] Удельная рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка под оцениваемым объектом была рассчитана методом сравнения продаж. Подробный расчет приведен в Приложении 4 настоящего Отчета и составила 2 029,2 руб./кв. м.

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов.

- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

Согласно данным обзора рынка производственно-складской недвижимости за 3 квартал 2015 года в результате макроэкономической нестабильности, участники рынка стали более осторожны, что отразилось в меньшем объеме купленных и арендованных площадей по сравнению с 2014 г. Также учитывая, что показатели уровня вакантных площадей превышают показатели предыдущего года, целесообразно использовать метод дисконтирования денежного потока, позволяющий учитывать изменение доходности объекта, а также ситуацию на рынке недвижимости по годам.

Процедура расчетов методом дисконтированных денежных потоков:

- На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки и поток расходов.
- Рассчитывается ставка дисконтирования.
- Определяется остаточная стоимость в постпрогнозный период.
- Спрогнозированный поток чистых доходов и остаточная стоимость приводятся к текущему моменту времени при помощи ставки дисконтирования.
- Рыночная стоимость складывается из текущих стоимостей будущих доходов и остаточной стоимости.

Показатели дохода

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times Ca, \text{ где}$$

Ca – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД - Потери.$$

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, существующего спроса на объекты соответствующего класса и назначения и качественных характеристик самого объекта.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$ЧОД = ДВД - ОР.$$

Операционные расходы (ОР) - текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по объектам-аналогам.

Для определения величины рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики объекта-аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;

- анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение процентных корректировок.

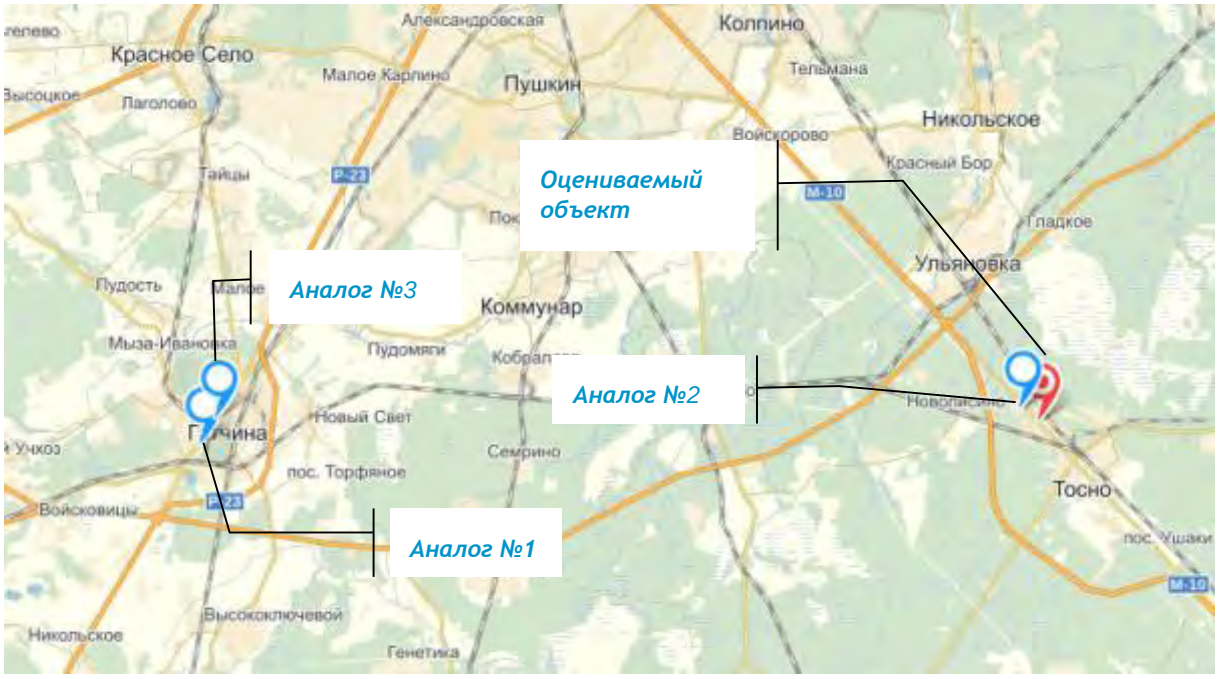
В качестве источников ценовой информации при определении ставки аренды использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Ленинградской области.

Основными факторами для отбора аналогов являются назначение, местоположение и качество объектов - при определении стоимости Объекта был осуществлен анализ рынка аренды производственно-складских помещений, расположенных в Ленинградской области.

В качестве арендопригодной площади была принята общая площадь помещения, за исключением вспомогательных помещений, лестниц и входной группы. Аналоги подбирались в рабочем состоянии.

Характеристика найденных предложений по аренде производственно-складских помещений представлена в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади помещений.

И. 6.3 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов



Источник: http://www.maps.yandex.ru/

Т. 6.21 Характеристика объектов, выбранных для определения среднерыночной ставки аренды

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Изображение фасада				
Дата оценки/Дата предложения	22.01.2016	Январь 2016 г.	Январь 2016 г.	Январь 2016 г.
Тип объекта	Комплекс зданий	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Киевская	Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ш. Московское	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Жемчужина, д. 2
Удаленность от КАД, км	35	32	35	32

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендопригодная площадь, кв. м	15 964,0	от 100 до 5 000	1 280	618,6
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Доля отапливаемых помещений	100%	100%	100%	100%
Физическое состояние	Помещения общей площадью 10 069,5 кв. м требуют проведения капитального ремонта, остальная площадь в удовлетворительном состоянии	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Ставка аренды руб./кв. м/мес., с НДС	-	300	234	300
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	3 600	2 808	3 600
Ставка аренды руб./кв. м/год без НДС	-	3 051	2 380	3 051
Учет операционных расходов (ОР)	-	Электричество оплачивается дополнительно	Все включено	Все включено
Источник информации	-	Анна, тел. +7 (962) 702-91-77	Николай Сергеевич, тел. +7 (921) 931-16-65	Юрий Владимирович, тел. +7 (911) 950-41-59
Ссылка	-	http://theproperty.ru/12316100/	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_bazy_684438845	https://www.avito.ru/gatchina/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstv-sklad._kompleks_16568_m_v_g._gatchina_510844799

Источник: выборка Оценщика

Далее были введены необходимые корректировки для повышения уровня сопоставимости объектов-аналогов и Объекта оценки с целью выведения средневзвешенной арендной ставки.

Т. 6.22 Расчет среднерыночной ставки аренды

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	-	3 051	2 380	3 051
Операционные расходы (ОР)	Ставка не включает ОР	Электричество оплачивается дополнительно	Все включено	Все включено
Итого доля операционных расходов, требующих исключения из ставки аренды, округленно, %	-	16,1%	18,0%	18,0%
Корректировка на ОР, руб./кв. м/год без НДС	-	-491	-428	-549
Скорректированная ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС, без КП, охраны, уборки	-	2 560	1 952	2 502
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-10%	-10%	-10%

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	-	2 304	1 757	2 252
Дата оценки/Дата предложения	22.01.2016	Январь 2016 г.	Январь 2016 г.	Январь 2016 г.
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	-	2 304	1 757	2 252
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Киевская	Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ш. Московское	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Жемчужина, д. 2
Корректировка на местоположение, %	-	-24%	0%	-24%
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	-	1 751	1 757	1 712
Локальное местоположение	35	32	35	32
Корректировка на локальное местоположение, %		0%	0%	0%
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС		1 751	1 757	1 712
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	15 964,0	от 100 до 5 000	1 280,0	618,6
Корректировка на площадь, предлагаемую в аренду, %	-	0%	0%	0%
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	-	1 751	1 757	1 712
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %	-	-27%	-27%	-27%
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	-	1 278	1 283	1 250
Физическое состояние	Помещения общей площадью 10 069,5 кв. м требуют проведения капитального ремонта, остальная площадь в удовлетворительном состоянии	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	0%	0%
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	-	1 278	1 283	1 250
Наличие ж/д ветки	Имеются	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на наличие ж/д ветки, %	-	14%	14%	14%
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	-	1 457	1 463	1 425
Количество внесенных корректировок		5	4	5
Вес, %		32,15%	35,70%	32,15%
Средневзвешенная ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади производственно-складских помещений не отапливаемых, руб./год, без НДС, без ОР			1 449	
Средневзвешенная ставка аренды за 1 кв. м открытой площадки, руб./год, без НДС, без ОР			826	
Средневзвешенная ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади производственно-складских помещений отапливаемых, руб./год без НДС, без ОР			1 985	
Средневзвешенная ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади административных помещений, руб./год без НДС, без ОР			3 355	

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на величину операционных расходов (ОР)

Операционные расходы представляют собой текущие затраты, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. К ним относятся: расходы на охрану, оплата труда обслуживающего персонала, расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, земельные платежи, налог на имущество, коммунальные платежи и прочие. В различных случаях часть расходов арендодатель платит самостоятельно или перекладывает всю величину расходов на арендатора.

При определении средней ставки арендной платы, ставки аренды аналогов приводились к единой базе – без учета операционных расходов. Для этого ставки аналогов были очищены от эксплуатационных, частично коммунальных затрат, включенных в ставку, а также от постоянных операционных расходов: налога на имущество, налога/плату за землю и страхование.

Согласно данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY, структура операционных расходов для производственно-складских помещений имеет следующий вид:

Т. 6.23 Структура операционных расходов для производственно-складской недвижимости класса С

Наименование вида расходов	Доля в структуре операционных расходов производственно-складских помещений класса С, %
Техническое обслуживание инженерных систем (лифты и пр.)	6,2%
Уборка прилегающей территории	3,1%
Охрана/КПП	9,0%
Расходы на управляющую компанию (УК)	7,5%
Реклама, юридические услуги и пр.	1,5%
Техническое обслуживание инженерных систем (лифты и пр.) (ФОТ)	19,2%
Уборка мест общего пользования (ФОТ)	7,0%
Уборка прилегающей территории (ФОТ)	7,2%
Коммунальные платежи	15,7%
Страхование, налог на землю, налог на имущество	24,0%
Итого операционные расходы	100,0%

Источник: RWAY №248 (Ноябрь 2015), стр. 94

Учитывая, что оцениваемый объект относится к низкоклассной производственно-складской недвижимости, в котором объединены классы С и D, то приведенная выше структура была скорректирована Оценщиком, для чего из общей структуры затрат были исключены расходы на

управляющую компанию (УК), реклама и юридические услуги, а также техническое обслуживание инженерных систем, включая фонд оплаты труда, нехарактерные для класса оцениваемой недвижимости.

Т. 6.24 Структура операционных расходов скорректированная

Наименование вида расходов	Доля в структуре операционных расходов производственно-складских помещений класса С, %	Скорректированная доля в структуре операционных расходов низкоклассных производственно-складских помещений, %
Техническое обслуживание инженерных систем (лифты и пр.)	6,15%	0,00%
Уборка прилегающей территории	3,05%	5,13%
Охрана/КПП	8,96%	15,07%
Расходы на управляющую компанию (УК)	7,45%	0,00%
Реклама, юридические услуги и пр.	1,45%	0,00%
Техническое обслуживание инженерных систем (лифты и пр.) (ФОТ)	19,15%	0,00%
Уборка мест общего пользования (ФОТ)	6,98%	11,74%
Уборка прилегающей территории (ФОТ)	7,15%	12,03%
Страхование, налог на землю, налог на имущество	24,00%	40,37%
Итого эксплуатационные расходы	84,34%	84,34%
Электроэнергия	12,52%	12,52%
Отопление	2,82%	2,82%
Водоснабжение и канализация	0,31%	0,31%
Итого коммунальные платежи	15,65%	15,65%
Итого операционные расходы	100%	100%

Источник: RWAY №248 (Ноябрь 2015), стр. 94

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на величину операционных расходов ставок аренды аналогов.

Т. 6.25 Итоговый расчет корректировки на величину операционных расходов ставок аренды аналогов

Элемент ставки аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условие аренды	Электричество оплачивается дополнительно	Все включено	Все включено
Арендная плата без учета ОР	83,89%	82,00%	82,00%
Уборка прилегающей территории	0,94%	0,92%	0,92%
Охрана/КПП	2,77%	2,71%	2,71%
Уборка мест общего пользования (ФОТ)	2,16%	2,11%	2,11%
Уборка прилегающей территории (ФОТ)	2,22%	2,17%	2,17%
Страхование, налог на землю, налог на имущество	7,44%	7,27%	7,27%
Электроэнергия	0,00%	2,25%	2,25%
Отопление	0,52%	0,51%	0,51%
Водоснабжение и канализация	0,06%	0,06%	0,06%
Итого ставка аренды с учетом ОР	100%	100%	100%
Итого доля операционных расходов, требующих исключения из ставки аренды, округленно, %	16,1%	18,0%	18,0%
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год без НДС	3 051	2 380	3 051
Корректировка на ОР, руб./кв. м/год без НДС	-491	-428	-549

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

В ходе опроса риэлторов[25] по объектам – аналогам была получена информация, что торг возможен и может достигать порядка 10%. Данная скидка на торг обусловлена достаточным количеством предложений на рынке, текущей экономической ситуацией, собственники стараются идти на встречу арендаторам снижая ставки аренды, масштабностью объекта.

Таким образом, корректировка на уторговывание принималась на уровне (-10%) ко всем аналогам.

Корректировка на дату предложения

Все предложения являются актуальными на дату оценки, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на тип объекта

Все аналоги, как и оцениваемый объект, представляют собой производственно-складские помещения, в связи с чем поправка не применялась.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка включает в себя корректировку на локальное расположение оцениваемого объекта.

Оцениваемый объект и отобранные аналоги расположены в разных районах Ленинградской области: оцениваемый объект и аналог №2 - в г. Тосно Тосненского района, аналоги №1 и №3 - в г. Гатчина Гатчиновского района.

Расчет корректировки основан на средней стоимости 1 кв. м производственно-складской недвижимости по районам области. Оценщик исходит из допущения, что ценность местоположения с точки зрения аренды производственно-складской недвижимости сопоставима с ценностью по продаже.

Подробное описание корректировки приведено в разделе 6 "Сравнительный подход" настоящего Отчета. Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице ниже.

Т. 6.26 Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Киевская	Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ш. Московское	Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Жемчужина, д. 2
Стоимость, руб./кв. м	23 600	30 900	23 600	30 900
Корректировка на местоположение, %		-24%	0%	-24%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на удаленность от КАД (Кольцевой автомобильной дороги)

Оцениваемый объект и аналог №2 расположены от КАД на расстоянии 35 км, аналоги №1 и №3 - 32 км от КАД.

Согласно анализу рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области (см. раздел 4.2. настоящего Отчета), показатель удаленности от КАД является крайне значимым и важным при значениях до 20 км. При увеличении расстояния между объектом и административным центром влияние рассматриваемого параметра на цену предложения постепенно переходит к минимальным значениям и стремится к нулю.

В соответствии с выше изложенным, удаленность аналогов и оцениваемого объекта признается сопоставимой, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на площадь

Отобранные аналоги являются производственно-складскими помещениями площадью от 100 кв. м до 5 000 кв. м. Величина арендопригодной площади оцениваемого комплекса составляет 15 964,0 кв. м. Учитывая тот факт, что помещения оцениваемого здания могут быть сданы в аренду блокам различной площади, корректировка по данному параметру не вносилась.

[25] Анна (тел. 7 (962) 702-91-77) представитель арендатора, предложение которого опубликовано на сайте http://1000skladov.ru/, Людмила (тел. 7 (812) 600-99-29) - PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Общая площадь оцениваемого комплекса будет учтена при определении уровня недозагрузки при расчете рыночной стоимости в рамках метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Оцениваемый объект и подобранные аналоги обладают всеми необходимыми для ведения производственной деятельности коммуникациями. Но учитывая, что у оцениваемого объекта, практически во всех производственно-складских зданиях отсутствует теплоснабжение, то расчет ставки аренды проводился для неотапливаемых помещений.

Корректировка на наличие отопления в зданиях рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера [26]. Отношение ставки аренды объекта неотапливаемого к ставке аренды такого же отапливаемого объекта составляет коэффициент 0,73. Соответственно, корректировка на наличие отопления для аналогов составила (-27%), т. е. ((0,73/1-1)*100%).

Корректировка на физическое состояние

В состав оцениваемого объекта входят помещения, в которых требуется проведение капитального ремонта.

Физическое состояние оцениваемых помещений характеризуется как помещения в условно рабочем («удовлетворительном») состоянии. Физическое состояние отобранных аналогов также можно охарактеризовать как «рабочее» («удовлетворительное»), внесение корректировки по данному параметру ее требуется.

Сумма необходимых капитальных затрат будет учтена при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом.

Корректировка на наличие ж/д ветки

На территории земельного участка оцениваемого объекта имеется ж/д ветка, у всех аналогов ж/д ветка отсутствует. Корректировка на наличие ж/д путей рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера [27]. Отношение ставки аренды объекта, оборудованного ж/д веткой, к ставке аренды такого же объекта без ж/д ветки составляет коэффициент 1,14. Соответственно, корректировка на наличие ж/д ветки для аналогов составила 14%, т. е. ((1,14/1-1)*100%).

В результате внесения корректировок, величина годовой арендной ставки оцениваемых помещений производственно-складского назначения (неотапливаемых) составила ***1 449 руб. за 1 кв. м*** арендопригодной площади в год, ***без НДС, без ОР,*** что соответствует рыночному диапазону, приведенному в разделе 4.2. "Анализ рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области".

Учитывая, что на территории оцениваемого объекта имеются открытые площадки, то ставка аренды для данных помещений составит ***826 руб. за 1 кв. м*** в год, ***без НДС, без ОР.*** Ставка аренды для открытых площадок получена с применением понижающего коэффициента равного 0,57 [28], к ставке аренды неотапливаемых производственно-складских помещений. Полученная ставка аренды для открытых площадок соответствует рыночному диапазону, приведенному в разделе 4.2. "Анализ рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области".

Учитывая, что на территории оцениваемого объекта имеются производственно-складские помещения отапливаемые, то ставка аренды для данных помещений составит *1 985* ***руб. за 1 кв. м*** арендопригодной площади в год, ***без НДС, без ОР.*** Ставка аренды для отапливаемых производственно-складских площадей получена с применением повышающего коэффициента равного 1,37[29], к ставке аренды неотапливаемых производственно-складских помещений. Полученная ставка аренды для отапливаемых производственно-

[26] Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 167

[27] Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 168

[28] Коэффициент, отражающий отношение удельной ставки аренды открытой площадки производственно-складской базы к ставке холодных складов на этой же территории, в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.), стр. 166

[29] Коэффициент, отражающий отношение ставки аренды объекта неотапливаемого к ставке аренды такого же отапливаемого объекта, в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.), стр. 165, но в данном случае повышающий коэффициент получен следующим образом, 1/0,73 = 1,37

складских помещений соответствует рыночному диапазону, приведенному в разделе 4.2. "Анализ рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области".

Учитывая, что на территории оцениваемого здания имеются административные помещения, то ставка аренды для данных помещений составит ***3 355 руб. за 1 кв. м*** арендопригодной площади в год, ***без НДС, без ОР.*** Ставка аренды для административных площадей получена с применением повышающего коэффициента равного 1,69[30], к ставке аренды отапливаемых производственно-складских помещений.

Операционные расходы

Ставки аренды, принимаемые к расчету, не включают в себя операционные расходы, что исключает необходимость их вычета при расчете чистого операционного дохода от объекта недвижимости.

Ставка дисконтирования

Определение ставки дохода на капитал (Re)

Величина ставки дохода на капитал отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и эксплуатацией объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Расчет ставки дисконта проводился методом кумулятивного построения.

Ставка дохода на капитал включает в себя: $Re = rf + \pi + rl + rm$, где

rf - безрисковая ставка дохода;

π - премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости;

rl – премия за недостаточную ликвидность недвижимости;

rm – премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки дохода

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым - ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

На дату оценки долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ (Россия, 46020) со сроком погашения в 2036 г. составила 10,2% годовых[31].

Определение премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертным методом.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

[30] Коэффициент, отражающий отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса, в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.), стр. 166

[31] www.rusbonds.ru.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

1. *Ухудшение общей экономической ситуации*

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Указанный риск плохо предсказуем, и поэтому на дату оценки принимается на уровне выше среднего, учитывая нестабильность макроэкономической ситуации.

2. *Увеличение числа конкурирующих объектов*

- риск связан, прежде всего, с тем, что со временем увеличение предложения на рынке недвижимости региона усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв. м. В соответствии с результатами анализа рынка недвижимости региона уровень данного риска можно определить на среднем уровне.

3. *Изменение федерального или местного законодательства*

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Согласно последним тенденциям изменения в области земельных отношений, скорее всего, будут носить благоприятный характер для пользователей рассматриваемого объекта. В связи с этим риск принимается на минимальном уровне.

4. *Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации*

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес-процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на минимальном уровне, учитывая характер местности, где расположен объект оценки, а также их эффективный срок его службы.

5. *Ускоренный износ здания*

- учитывает все виды износа здания, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Год постройки оцениваемого здания 1980, капитальный ремонт не проводился, но состояние объекта в удовлетворительном состоянии и эксплуатируется. Учитывая степень физического износа объекта по состоянию на дату оценки, риск принят на уровне ниже среднего.

6. *Неправильное оформление договоров аренды*

- следствием допущенных ошибок и возникновения непредусмотренных обстоятельств может быть досрочное расторжение договора, признание его недействительным, незаключенным, либо предъявление финансовых претензий со стороны арендатора (в частности, возмещение причиненного ущерба). Проблемы с оформлением договоров аренды также во многом связаны с несовершенством законодательства. Данный вид риска был определен как низкий.

7. *Недостаточно эффективный менеджмент*

- одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. За собственником в этом случае остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При этом основными задачами управляющей компании являются: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития

недвижимости. Возможность привлечения профессиональной управляющей компании позволяет принять данный вид риска на низком уровне.

8. Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием. Учитывая местонахождение, окружение объекта, криминогенный риск принимается на минимальном уровне.

9. Бизнес риск

Бизнес-риск - это способность поддерживать уровень дохода на вложенный капитал. Он возникает в тех случаях, когда коммерческая и хозяйственная деятельность оказывается менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось. У Оценщика нет оснований полагать, что уровень бизнес-риска будет стремительно увеличиваться или сокращаться. Вероятность возникновения бизнес риска оценивается на уровне ниже среднего.

10. Правовой статус объектов

С учетом допущений, перечисленных в разделе 1.5 настоящего Отчета, Оценщик не проводил юридическую экспертизу в отношении Объекта оценки и учитывал, что права на Объект оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. На Объект оценки оформлены все правоустанавливающие документы, копии которых предоставлены Оценщику. В связи с этим, риск принимается на минимальном уровне.

Т. 6.27 Расчет премии за риск инвестирования в объекты экспертным методом

	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
	Несистематический риск											
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
5	Ускоренный износ здания	статичный				1						
6	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
7	Недостаточно эффективный менеджмент	динамичный		1								
8	Криминогенные факторы	динамичный	1									
9	Бизнес риск	динамичный			1							
10	Правовой статус объектов	динамичный	1									
	Итоги:											
Взвешенный итог			4	4	0	8	5	0	7	0	0	0
Итого:								28				
Количество факторов								10				
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %								2,8				

Источник: расчеты Оценщика

Определение премии за низкую ликвидность объекта (rl)

Оцениваемые объекты являются объектами низкоклассной производственно-складской недвижимости с административной составляющей. Оцениваемый объект расположен в Тосненском районе Ленинградской области, в промышленной зоне, однако принимая во внимание существенную площадь объекта, а также текущую экономическую ситуацию, снижение спроса со стороны покупателей и арендаторов и, как следствие, снижение степени ликвидности оцениваемых объектов, величина премии принята Оценщиком на максимальном уровне 5% по экспертной шкале от 1% до 5%.

Определение премии за инвестиционный менеджмент (rm)

- премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Размер премии определен Оценщиками на основании тарифов крупнейших управляющих компаний за услуги доверительного управления капиталом на уровне 1,50%, близком к нижней границе указанных ставок.

Т. 6.28 Ставки вознаграждения крупнейших управляющих компаний России

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление	Минимальная сумма инвестиций
ЗАО "КапиталЪ Управление активами"	http://www.kapital-am.ru/	1,5%-3,5% от суммы чистых активов	15 млн. руб.
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2 %	15 млн. руб.
ЗАО «Газпромбанк — Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия - 0,75%, консервативная - 1 %, активная - 1,5%	10 млн. руб.
ООО «Спектр Инвест - управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов	5 млн. руб.
ЗАО УК «БКС»	http://bcs.ru	Консервативные стратегии 1,5% - остальные - 2 %	2 млн. руб.
ОАО Банк «ОТКРЫТИЕ»	http://www.openbank.ru/	1,5% годовых от средней стоимости активов	300 тыс. руб.
Среднее значение		1,5%	

Источник: данные аналитических изданий, расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконтирования (Re) для оцениваемого здания равна:

Re =10,2% + 2,8% + 5,0%+1,5% = 19,5%.

Ставка капитализации

Термин «коэффициент капитализации» определен как коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль и возмещение капитала.

Коэффициент капитализации для любого актива, теряющего свою стоимость с течением времени (прежде всего, для недвижимости), рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (Re) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента (методология приведена в соответствующем приложении настоящего Отчета). Таким образом, ставка капитализации для объекта недвижимости считается по формуле:

$$R_o = \frac{R_e + SFF(n-k;R_e)}{K_{Ck+1}},$$

где

R_o- ставка капитализации;

R_e- ставка дисконтирования, %;

SFF(n-k; Re) - норма возврата, %;

n- срок экономической жизни, лет;

k- хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

K_{Ck+1}- коэффициент коррекции дохода (k+1) года.

Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования) была рассчитана выше. Норма возврата капитала рассчитывалась методом Инвуда.

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой капитальные здания преимущественно кирпичные. Типичный срок жизни подобных зданий составляет в среднем 100 лет.

Оставшийся срок экономической жизни Объекта оценки на дату оценки определен длительностью в 38 лет как разница между сроком экономической жизни и хронологическим сроком службы (эффективным) на дату оценки. Хронологический возраст определялся как разница между годом оценки (2016 г.) и годом начала постройки комплекса (1953 г.), следовательно, хронологический возраст составит 63 года.

Поскольку прогнозный период равен 5 годам, то оставшийся срок экономической жизни Объекта оценки на конец прогнозного периода (5 лет) определен длительностью в 32 лет.

Таким образом, норма возврата составит:

$$SFF\ (n\text{-}k;\ Re) = 19{,}5\% \ /\ ((1+19{,}5\%)^{32} - 1) = 0{,}06542\%.$$

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1-(1+C_{k+1})^{n-k} \times (1+R_e)^{-(n-k}}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k;R_e)},$$

где C_{k+1}- изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

$a(n-k;R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Показатель изменения чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде определен на уровне инфляции по данным прогноза Внешэкономбанка «Сценарий изменений макропоказателей от 25.11.2015 г.».

Долгосрочный темп роста составляет на уровне 2,41%, прогнозируемый Минэкономразвития на период после 2035 г. с учетом планового уровня инфляции на 2020 - 2035 гг.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице.

Т. 6.29 Расчет ставки капитализации

Наименование	Обозначение	Значение
Ставка дисконтирования	Re	19,50%
Норма возврата	SFF(n-k; Re)	0,06542%
Срок экономической жизни, лет	n	100
Хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет	k	63
Оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода, лет	n - k	32
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	C_{k+1}-	2,41%
Корректирующий коэффициент	K_{Ck+1}	1,035666506
Фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период	$a(n-k;R_e)$	5,609386
Ставка капитализации	$\mathbf{R_o}$	18,89%

Источник: расчеты Оценщика

Определение стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что по истечении прогнозного периода объект будет реализован на рынке по стоимости реверсии.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета остаточной стоимости:

- Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта.
- Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.
- Метод предполагаемых доходов. Поскольку оцениваемый объект недвижимости по истечении прогнозного периода не исчерпает срок службы, а прогноз стоимости предполагаемой продажи затруднен из-за трудности долгосрочного прогнозирования рынка недвижимости, собственник объекта при его продаже может исходить из возможности получения будущих доходов. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации. Данный метод используется при дальнейших расчетах.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта по доходному подходу приведен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта по доходному подходу

Т. 6.30 Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки по доходному подходу

Наименование показателя	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	ПП
Общая площадь, кв. м, в т.ч.	17 398,3	17 398,3	17 398,3	17 398,3	17 398,3	
Арендопригодная площадь зданий, кв. м в т.ч.	15 964,0	15 964,0	15 964,0	15 964,0	15 964,0	
Арендопригодная административная площадь, кв. м	901,8	901,8	901,8	901,8	901,8	
Арендопригодная производственно-складская площадь отапливаемая, кв. м	926,7	926,7	926,7	926,7	926,7	
Арендопригодная производственно-складская площадь не отапливаемая, кв. м	14 135,5	14 135,5	14 135,5	14 135,5	14 135,5	
Площадь открытых площадок, кв. м	8 666,9	8 666,9	8 666,9	8 666,9	8 666,9	
Годовая арендная ставка административных площадей, без ОР, охраны и уборки, без НДС, руб. / кв. м в год	3 355	3 355	3 532	3 706	3 873	
Годовая арендная ставка производственно-складских площадей отапливаемых, без ОР, охраны и уборки, без НДС, руб. / кв. м в год	1 985	1 985	2 090	2 193	2 292	
Годовая арендная ставка производственно-складских площадей неотапливаемых, без ОР, охраны и уборки, без НДС, руб. / кв. м в год	1 449	1 449	1 526	1 601	1 673	
Годовая арендная ставка открытых площадок, без ОР, охраны и уборки, без НДС, руб. / кв. м в год	826	826	870	913	954	
Потенциальный валовой доход, руб. без НДС	32 506 237	32 506 237	34 232 937	35 918 139	37 533 582	
Коэффициент потерь при сборе арендной платы административных (офисных) помещений, %	75,00%	59,50%	44,00%	28,50%	13,00%	
Коэффициент потерь при сборе арендной платы производственно-складских помещений и открытых площадок, %	75,00%	59,50%	44,00%	28,50%	13,00%	
Действительный валовой доход, руб. без НДС	8 126 559	13 165 026	19 170 444	25 681 469	32 654 216	
Резерв на капитальное замещение, руб. без НДС	-243 797	-394 951	-575 113	-770 444	-979 626	
Затраты на реконструкцию, ремонт, руб. без НДС	-21 075 464	0	0	0	0	
Чистый операционный доход, руб. с НДС	-13 192 702	12 770 075	18 595 331	24 911 025	31 674 590	32 437 948
Ставка дисконтирования, %	19,50%					
Период дисконтирования	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	4,5
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,91478	0,76551	0,64059	0,53606	0,44858	
Текущая стоимость денежного потока прогнозного периода, руб. без НДС	-12 068 420	9 775 620	11 911 983	13 353 804	14 208 588	
Сумма текущих стоимостей, руб. без НДС	37 181 575					
Ставка капитализации, %	18,89%					
Будущая стоимость реверсии, руб. без НДС	171 720 212					

Наименование показателя	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	ПП
Текущая стоимость реверсии, руб. без НДС	77 030 253					
Рыночная стоимость оцениваемого объекта по доходному подходу, руб. без НДС	114 211 828					

Источник: расчеты Оценщика

Комментарии:

- Прогнозный период принят равным 5 годам. Оценщик предполагает, что в конце 5-го прогнозного периода поток доходов от сдачи в аренду помещений стабилизируется.
- Расчет арендопригодной площади для оцениваемого объекта приведен в разделе 2 Отчета.
- Недозагрузка. К расчетам Оценщиком в первом прогнозном периоде уровень вакантных площадей принят на уровне 75%, что обусловлено длительностью заполнения арендаторами от 9 и более месяцев. В постпрогнозом периоде Оценщик полагает, что значение величины недозагрузки составит сопоставимое со среднерыночным на уровне 13%. Данная величина принята на основании данных на основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера[32]. Для целей данного расчета темпы снижения уровня недозагрузки в оставшийся прогнозные периоды приняты Оценщиком равномерными.
- Резерв на замещение короткоживущих элементов учтен в размере 3% от действительного валового дохода (ДВД).
- Оценщик рассчитал рост арендных ставок на уровне индекса потребительских цен в соответствии с данными прогноза Внешэкономбанка.

Т. 6.31 Прогнозные значения изменения арендных ставок

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020
ИПЦ (в среднем за год), %	0%	5,28%	4,94%	4,51%	4,06%

Источник: данные прогноза макроэкономических показателей Внешэкономбанка, расчеты Оценщика

Первый прогнозный год приходится практически на полный год, поэтому корректировка темпов роста на период предыдущего года не производилась, в виду несущественности данного различия.

6.3 РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СНОС ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ниже приведен перечень зданий, которые, по мнению Оценщика, будет подвергаться сносу (демонтажу).

Т. 6.32 Перечень демонтируемых зданий, входящих в состав производственно-складского комплекса

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Литера	Год постройки	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Материал стен	Назначение объекта
1	Здание мазутного хранилища	66	Н	1961	88,3	534	Кирпичные	Производственно-складское
2	Склад сборно-металлический ангарного типа	-			919,3	9 800	Металлический	Производственно-складское
	Итого				1 007,6			

Источник: анализ Оценщика по данным осмотра

Оценщик провел ряд консультаций с представителями компаний, занимающихся услугами демонтажа зданий. Данные полученные в ходе консультаций представлены в таблице ниже.

[32] Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 19

Т. 6.33 Анализ расценок на демонтаж зданий

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, руб./ куб. м с НДС	Ссылка	Контакты
1	Демонтаж здания	320	http://demontazh-v-spb.ru/	8 (812) 223-43-94
2	Демонтаж здания	500	http://spb.pulscen.ru/price/180707-demontazh-zdanij	8 (812) 389-42-23
3	Демонтаж здания	400	http://demontag-spb.ru/demontajnie-raboti/demontag-zdaniy	8 (812) 952-8212
	Среднее значение	407		
1	Вывоз мусора	370	http://demontazh-v-spb.ru/	8 (812) 223-43-94
2	Вывоз мусора	300	http://vyvoz-musora-v-spb-9437975.ru/snos-demontazh/	8 (812) 943-79-75
	Среднее значение	335		
	Средняя стоимость затрат на снос с учетом вывоза мусора	742		

Источник: анализ Оценщика

Т. 6.34 Расчет затрат на демонтаж

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Объем, куб. м	Материал стен	Средняя стоимость затрат на снос с учетом вывоза мусора, руб./куб. м с НДС	Средняя стоимость затрат на снос с учетом вывоза мусора, руб./куб. м без НДС	Затраты на снос, руб. без НДС
1	Здание мазутного хранилища	66	534	Кирпичные	742	629	335 886
2	Склад сборно-металлический ангарного типа	-	9 800	Металлический	742	629	6 164 200
	Итого						6 500 086

Источник: анализ Оценщика

6.4 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В результате осуществления расчетов по оценке недвижимости в рамках сравнительного и доходного подходов получены следующие результаты:

Т. 6.35 Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества по подходам, руб. без НДС

Подход к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Не применялся	118 780 283	114 211 828
Здание бани[33] на 50 мест общей площадью 426 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 31	Не применялся	4 102 000	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Результаты, полученные в рамках применяемых подходов, варьируются между собой, что означает необходимость взвешивания результатов с использованием различных величин весов.

Использование различных методов дает возможность достичь максимальной обоснованности выводов оценочного заключения. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

[33] В ходе проведения работ по оценки был выявлен объект недвижимости, а именно, здание бани на 50 мест общей площадью 426 кв. м, расположенное за пределами производственной территории ОАО "Завод Стройдеталь"

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов и, таким образом, отражает сложившуюся рыночную ситуацию. В данном Отчете результат по сравнительному подходу основан на текущих ценах на аналогичные объекты (сопоставимые по типу и характеристикам), скорректированных на возможный торг при совершении сделки и физическое состояние здания, расположенного на участке.

Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. Данный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Результат по данному подходу основан на данных о текущем (сложившемся) уровне арендных ставок.

Оценка в рамках сравнительного и доходного подходов основывается на рыночных и аналитических данных, с учётом тех корректировок, которые возможно осуществить на основе, имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

По мнению Оценщика, результат сравнительного подхода, отражает наиболее обоснованную рыночную стоимость объекта оценки, поскольку предполагаемое использование результатов оценки является совершение сделки купли-продажи, поэтому данному подходу присваивается вес 70%.

Результат, полученный доходным подходом, основан на множестве допущений, таких как, средние показатели темпов роста арендной ставки, среднерыночный уровень недозагрузки, средняя величина операционных расходов, которые не всегда учитывают индивидуальные особенности объекта недвижимости, поэтому в рамках настоящего Отчета данному подходу присваивается вес 30%.

Т 6-1 Итоговый расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15

Подход к оценке	Стоимость Объекта оценки по подходу, руб. без НДС	Вес подхода	Взвешенное значение, руб. без НДС
Сравнительный подход	118 780 283	80%	95 024 226
Доходный подход	114 211 828	20%	22 842 366
Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)			117 866 592
Затраты на снос объектов недвижимости, руб. без НДС			6 500 086
Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15			111 367 000

Источник: расчеты Оценщика

Т. 6.36 Рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки

Вид недвижимого имущества	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 15	111 367 000
Здание бани[34] на 50 мест общей площадью 426 кв. м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, Московское ш., д. 31	4 102 000

[34] В ходе проведения работ по оценки был выявлен объект недвижимости, а именно, здание бани на 50 мест общей площадью 426 кв. м, расположенное за пределами производственной территории ОАО "Завод Стройдеталь"

Вид недвижимого имущества	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, руб. без НДС	115 469 000

Источник: расчеты Оценщика

В виду того, что в состав оцениваемых объектов входят объекты, находящиеся в ипотеке, возникает необходимость определения пообъектной рыночной стоимости зданий. Итоговая рыночная стоимость для объектов производственно-складского комплекса, равная *111 367 000* ***руб. без НДС***, была распределена по долям, расчет которых проводился в рамках сравнительного подхода.

Далее в таблице приведен пообъектный расчет рыночной стоимости зданий, входящих в состав оцениваемого комплекса. Данная рыночная стоимость включает в себя стоимость инженерных коммуникаций и земельного участка, пропорционально распределенных на оцениваемые здания.

Т. 6.37 Рыночная стоимость недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, по каждому объекту

№	Инвентарный номер	Наименование	Общая площадь, кв. м	Доля	Рыночная стоимость с учетом инженерных коммуникаций и доли земельного участка, руб. без НДС
1	0090	Гараж на 3 автомашин	85,4	0,00522479	581 900
2	0010	Гл. корпус ж/б цеха	5 507,5	0,23990349	26 717 300
3	0017	Здание склада ГСМ-заправочной	17,4	0,00075794	84 400
4	0032	Здание склада (тир)	377,6	0,01644803	1 831 800
5	0015	Здание служебно-бытовое	161,5	0,02217731	2 469 800
6	0026	Компрессорная	279,2	0,01708151	1 902 300
7	0012	Котельная	996,4	0,08240959	9 177 700
8	0030	Прачечная	53,2	0,00325478	362 500
9	0016	Проходная пож.сараем	25,7	0,00157233	175 100
10	4000	Рем-мех мастерские	727,9	0,04453306	4 959 500
11	0031	Склад для металла	504,8	0,03088376	3 439 400
12	0035	Склад материальный	186,9	0,01143457	1 273 400
13	0034	Склад сборно-метал	919,3	0,05624295	6 263 600
14	0190	Тепловозное депо	75,9	0,00464357	517 100
15	0036	Участок по ремонту электрических двигателей	105,7	0,00646675	720 200
16	7000	Цех металлизации	354,8	0,02170673	2 417 400
17	5000	Цех металлоконструкц	400,9	0,02452713	2 731 500
18	0037	ЦРП	84,4	0,00516361	575 100
19	0096	Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел	1 078,3	0,06597060	7 346 900
20	0033	Здание з-управления	824,4	0,09868068	10 989 800
21	0600	Склад цемента Склад заполнителей	2 981,7	0,12455612	13 871 400
22	0936	Очистные сооружения на территор.	391,9	0,02397651	2 670 200
23	-	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	55,0	0,00755264	841 100
24	-	Административно-бытовое здание	161,5	0,02217731	2 469 800
25	-	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	58,7	0,00255694	284 800
26	-	Гараж	85,4	0,00522479	581 900
27	-	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	727,9	0,04453306	4 959 500
28	-	Склад для хранения баллонов	169,0	0,01033945	1 151 500

№	Инвентарный номер	Наименование	Общая площадь, кв. м	Доля	Рыночная стоимость с учетом инженерных коммуникаций и доли земельного участка, руб. без НДС
		Итого по оцениваемому производственно-складскому комплексу	*17 398,3*	*1*	*111 367 000*
29	0095	Баня на 50 мест	426,0		4 102 000
		Итого по зданию бани на 50 мест	*426,0*		*4 102 000*
		Итого			115 469 000

Источник: расчеты Оценщика

Заключение:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки по состоянию на 22.01.2016 г. составляет, округленно:

115 469 000 (**Сто пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч**) **рублей без НДС**

7 ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

7 ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

7.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Алгоритм расчета рыночной стоимости затратным подходом:

- Определение затрат на воспроизводство / замещение оборудования.
- Расчет накопленного износа.
- Расчет рыночной стоимости затратным подходом.

Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.[35]

Определение затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества

В рамках Отчета для определения затрат на воспроизводство/замещение использовались следующие методы:

- метод прямого пересчета по цене завода-изготовителя;
- нормативно-параметрический метод.

Метод прямого пересчета по цене завода-изготовителя

Для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, материалам и технологии изготовления. Предполагается, что однородный объект пользуется спросом на рынке, цена на него известна и складывается из:

- полной себестоимости;
- чистой прибыли завода-изготовителя;
- торговой наценки;
- доставки;
- таможенной пошлины и НДС.

Для получения информации о ценах на новое аналогичное/идентичное оборудование для позиций были использованы следующие источники информации: прайс - листы торговых и промышленных предприятий для розничных предложений, информационные порталы Internet.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение в рамках метода прямого пересчета по цене завода-изготовителя проводился по следующей формуле:

$$Зв/з = Ца \times К \times Кд \times Кдоп/Кдем, \text{ где}$$

Зв/з - затраты на воспроизводство/замещение объекта на дату оценки, руб.;

Ца - цена объекта-аналога по прайс-листам торговых организаций/производителей на дату предложения без учета НДС, руб.;

К – количество единиц оборудования, числящегося в рамках одной инвентарной позиции;

Кд – корректировка на дату предложения (вводилась в случае, если дата предложения отличалась от даты оценки больше чем на 120 дней), коэффициент;

Кдоп - коэффициент, учитывающий величину дополнительных сопутствующих затрат (монтаж, шефмонтаж, пусконаладочные работы, устройство фундаментов, в случае их необходимости), %;

[35] ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г., п. 14

Кдем - коэффициент, учитывающий величину затрат на демонтаж оборудования, в случае их необходимости, %.

В расчетах не учитывалось местоположение аналога в связи с тем, что имущество будет реализовываться в том числе и заграницу, а рассчитанная рыночная стоимость не включает затраты покупателя на вывоз оборудования.

Цены предложений всех аналогов актуальны на дату оценки, поэтому корректировки на даты предложений не применялись.

Корректировка на дату предложения рассчитывалась по следующей формуле:

$$К_Д = \frac{И_{до}}{И_{дп}} \times \frac{К_{до}}{К_{дп}}, \text{ где}$$

$К_д$ - корректировка на дату предложения, коэффициент;

$И_{до}$ - индекс цен производителей за месяц, предшествующий дате оценки (значения индексов приведены в расчетной таблице Т. 7.1);

$И_{дп}$ - индекс цен производителей за месяц, предшествующий дате предложения (значения индексов приведены в расчетной таблице Т. 7.1);

$К_{до}$ - курс валюты на дату оценки, руб. (корректировка на валюту использовалась для объектов иностранного производства);

$К_{дп}$ - курс валюты на дату предложения, руб. (корректировка на валюту использовалась для объектов иностранного производства).

При расчете корректировки на дату предложения для имущества, произведенного в России и Беларуси, используются индексы Госкомстата (www.gks.ru), произведенного в Европе - индексы Евростат (http://epp.eurostat.ec.europa.eu/), произведенного в прочих регионах - индексы статистического бюро США (http://www.bls.gov/).

Расчет корректировок на дату предложения для оцениваемого движимого имущества представлен в таблице Т. 7.1.

Т. 7.1 Расчет корректировки на дату предложения

Наименование	Инв. №	Субподгруппа	Страна произ-водства	Дата предло-жения	Идо	Идп	Кдо	Кдп	Ки
Бетоноформовочная машина Мультимат RH500	523	Оборудование для производства железобетонных изделий	Германия	10.08.2015	106,070	105,710	87,0341	69,8089	1,251

Источник: расчет Оценщика

Оценка проводится для целей установления начальной продажной цены при реализации в рамках конкурсного производства, поэтому коэффициенты, учитывающие дополнительные затраты на монтаж, пуско-наладку и т.д. также не применялись.

Затраты на демонтаж были приняты Оценщиком на уровне 50% от затрат на монтаж оборудования[36] и представлены в таблице Т. 7.2.

Т. 7.2 Значения корректировок, учитывающих величину дополнительных сопутствующих затрат, а также затрат на демонтаж

Подгруппа движимого имущества	Кдоп	Кдем
Комплектные трансформаторные подстанции	1,453	1,227
Все виды трансформаторов кроме сварочных	1,378	1,189
Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	1,431	1,216
Паровые котлы	1,341	1,171
Здания мобильные	1,300	1,150
Оборудование для производства железобетонных изделий	1,294	1,147

[36] Сборники ресурсных сметных норм на монтаж оборудования, введены в действие письмом Минстроя России от 23 мая 1995 г. № ВБ-12-178.

Подгруппа движимого имущества	Кдоп	Кдем
Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	1,275	1,138
Все виды станков	1,100	1,050
Лабораторное оборудование и приборы	1,087	1,044
Общепромышленное оборудование (насосы, компрессоры, сварочное оборудование, тали, лебедки, домкраты, прочее оборудование)	1,084	1,042

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 93 (итоги за 3 кв. 2015 г.), данные производителей, анализ Оценщика

Расчет затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества методом прямого пересчета по цене завода-изготовителя представлен в таблице Т. 7.5.

Нормативно-параметрический метод

Данный метод применялся в тех случаях, когда Оценщику не удавалось найти на рынке точных аналогов.

Общая формула для определения затрат на воспроизводство/замещение в рамках нормативно-параметрического метода такая же, как и в рамках метода прямого пересчета по цене завода-изготовителя. Особенностью нормативно-параметрического метода является корректировка цены предложения на различия в технических параметрах оцениваемого объекта и аналога по следующей формуле:

$$Цо = Ца \times (\frac{По}{Па})^n, \text{ где}$$

Цо - цена оцениваемого оборудования на дату предложения, руб. без НДС;

Ца - цена объекта-аналога на дату предложения без учета НДС, руб.;

По - основной ценообразующий параметр для оцениваемого оборудования в соответствующих единицах измерения (например, мощность в кВА для трансформаторов);

Па - основной ценообразующий параметр для объекта-аналога в соответствующих единицах измерения;

n - коэффициент торможения цены (коэффициент Чилтона).

В общем случае Оценщик использовал значение коэффициента торможения равное 0,7.[37]

Расчет скорректированных цен предложений для оцениваемых объектов, затраты на воспроизводство/замещение которых определялись нормативно-параметрическим методом представлен в таблицах Т. 7.3-Т. 7.4.

Т. 7.3 Расчет скорректированной цены предложения нормативно-параметрическим методом для Multimat-500

Показатель	Аналог	Оцениваемый объект
Марка/модель	Multimat-600	Multimat-500
Количество камней в форме (тротуарная плитка)	36	30
Цена предложения, евро без НДС	60 000,00	Определяется
Коэффициент торможения		0,7000
Скорректированная цена предложения, евро без НДС		52 811,00

Источник: http://chernigov.erabiz.com/market/id_2899614/, анализ, расчет Оценщика

Т. 7.4 Расчет скорректированных цен предложений нормативно-параметрическим методом для козлового крана

Показатель	Аналог	Оцениваемый объект
Марка/модель	Козловой электрический кран грузоподъемностью 10 т, шириной пролета 20 м	Козловой электрический кран грузоподъемностью 12,5 т, шириной пролета 20 м

[37] А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», М. 2003

Показатель	Аналог	Оцениваемый объект
Грузоподъемность, т	10	12,5
Цена предложения, руб. с НДС	3 332 700,00	Определяется
Коэффициент торможения		0,7000
Скорректированная цена предложения, руб. с НДС		3 896 128,13

Источник: http://stroitely-net.ru/cataloque-2/krani-2/kran-kozlovoj-elektricheskij/kozlovoj-kran-kkt.php, анализ, расчет Оценщика

Расчет затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества нормативно-параметрическим представлен в таблице Т. 7.5.

Т. 7.5 Расчет затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества методом прямого пересчета по цене завода-изготовителя, нормативно-параметрическим методом

№ п/п	Наименование	Инв. №	Готовность к работе	Кол-во	Метод*	Наименование аналога	Цена предложения	НДС, %	Валюта	Источник	Кд	Кдем	Затраты на воспроизводство/замещение, руб. без НДС
1	Бетоносмеситель	495	Смонтировано	1	ЦЗИ	Бетоносмеситель СБ-138Б	680 000,00	18%	RUR	http://eko-teh.ru/betonomeshalka	1,000	1,147	502 416,03
2	Бетоносмеситель	496	Смонтировано	1	ЦЗИ	Бетоносмеситель СБ-138Б	680 000,00	18%	RUR	http://eko-teh.ru/betonomeshalka	1,000	1,147	502 416,03
3	Бетоносмеситель СБ-138 Б.ОО	644	Смонтировано	1	ЦЗИ	Бетоносмеситель СБ-138Б	680 000,00	18%	RUR	http://eko-teh.ru/betonomeshalka	1,000	1,147	502 416,03
4	Бетоносмеситель СБ-138А	8052	Смонтировано	1	ЦЗИ	Бетоносмеситель СБ-138Б	680 000,00	18%	RUR	http://eko-teh.ru/betonomeshalka	1,000	1,147	502 416,03
5	Бетоноформовочная машина Мультимат RH500	523	Демонтировано	1	НП	Бетоноформовочная машина HESS Multimat-600	52 811,00	0%	EUR	http://chernigov.erabiz.com/market/id_2899614/	1,251	1,000	4 612 010,81
6	Бульдозер УРБ 170.01	604	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Бульдозер УРБ-171 (Т-10)	1 650 000,00	18%	RUR	http://www.mrmz.ru/reklama/trakror.htm	1,000	1,000	1 398 305,08
7	Весы ВСК-10000	105	Демонтировано	1	ЦЗИ	Электронные крановые весы ВСК-10000В	53 802,00	18%	RUR	http://www.mirvesov.ru/kranovye-vesy-elektronnye/675.htm	1,000	1,000	45 594,92
8	Воздухонагревательная установка ВУ-40-1	534	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Воздухонагреватель ВУ-40-01	27 656,00	18%	RUR	http://www.vvt-center.ru/price/heating/010.htm	1,000	1,000	23 437,29
9	Ворота откатные с приводом и шлагбаум	639	Смонтировано	1	ЦЗИ	Автоматические откатные ворота Шлагбаум	72 400,00	18%	RUR	http://www.bikoms.ru/orientirovochnye-ceny/ceny-otkatnye-vorota/	1,000	1,042	58 882,85
10	Грохот инерционный СМД-148(ГИС-1,5х3,75х2-СЩ)испон	646	Смонтировано	1	ЦЗИ	Грохот ГИС-42 (СМД-148А)	415 000,00	18%	RUR	http://www.грохота.рф/goods/28957321-grokhot_gis_42_smd_148a	1,000	1,147	306 621,55
11	Дозатор 425/1200	1570	Смонтировано	1	ЦЗИ	Весовой бункер-дозатор инертных и вяжущих материалов	157 000,00	18%	RUR	http://tiu.ru/p75528670-vesovoj-bunker-dozator.html	1,000	1,147	115 999,00
12	Дозатор вес. АВДИ 1200	1571	Смонтировано	1	ЦЗИ	Весовой бункер-дозатор инертных и вяжущих материалов	157 000,00	18%	RUR	http://tiu.ru/p75528670-vesovoj-bunker-dozator.html	1,000	1,147	115 999,00
13	Дозатор весовой	1572	Смонтировано	1	ЦЗИ	Весовой бункер-дозатор инертных и вяжущих материалов	157 000,00	18%	RUR	http://tiu.ru/p75528670-vesovoj-bunker-dozator.html	1,000	1,147	115 999,00
14	Дозатор для жидкости	1574	Смонтировано	1	ЦЗИ	Счетчик-дозатор воды	50 445,00	18%	RUR	http://www.uptk.su/index.php?categoryID=8	1,000	1,147	37 271,14

№ п/п	Наименование	Инв. №	Готовность к работе	Кол-во	Метод*	Наименование аналога	Цена предложения	НДС, %	Валюта	Источник	Кд	Кдем	Затраты на воспроизводство/замещение, руб. без НДС
15	Дозиметр ДРГ-01Т1	558	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Дозиметр ДРГ-01Т1	22 500,00	18%	RUR	http://spec-teh.com/catalog/Dozimetry/dozimetr-drg-01t1/	1,000	1,000	19 067,80
16	Камера нормального твердения КНТ(1000*500*1700)на1	645	Смонтировано	1	ЦЗИ	Камера нормального твердения КНТ 1000х500х1700 мм	153 246,60	18%	RUR	http://www.optimum-lab.ru/product/kamera-normalnogo-tverdenija-knt-1000x500x1700-mm/	1,000	1,044	124 456,16
17	Компл. трансф. подстан	913	Смонтировано	1	ЦЗИ	Трансформаторная подстанция КТП-630 с трансформатором ТМ-630	516 000,00	18%	RUR	http://trans-ktp.ru/price/ktp http://trans-ktp.ru/price/transformators	1,000	1,227	356 533,34
18	Компрессор К-3	546	Смонтировано	1	ЦЗИ	Электрический поршневой компрессор К-3	175 000,00	18%	RUR	http://www.stankomasch.ru/catalog/product/435/	1,000	1,042	142 327,34
19	Котел ДКВр 6,5/13 Гм	87	Смонтировано	1	ЦЗИ	Котел ДКВр-6,5-13 ГМ	3 221 400,00	18%	RUR	http://energomashholding.ru/oborudovanie/kotly-parovye/gaz-zhidkoe-toplivo/162-dkvr-6-5-13gm-250-gm.html	1,000	1,171	2 332 336,61
20	Кран козл. ККС-10	5008	Смонтировано	1	ЦЗИ	Козловой электрический кран грузоподъемностью 10 т, шириной пролета 20 м	3 319 705,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/krani-2/kran-kozlovoj-elektricheskij/kozlovoj-kran-kkt.php	1,000	1,138	2 473 238,96
21	Кран козловой ККС-10	5007	Смонтировано	1	ЦЗИ	Козловой электрический кран грузоподъемностью 10 т, шириной пролета 20 м	3 319 705,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/krani-2/kran-kozlovoj-elektricheskij/kozlovoj-kran-kkt.php	1,000	1,138	2 473 238,96
22	Кран козловой ККТ-5	3556	Смонтировано	1	ЦЗИ	Козловой электрический кран грузоподъемностью 5 т, шириной пролета 20 м	2 212 600,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/krani-2/kran-kozlovoj-elektricheskij/kozlovoj-kran-kkt.php	1,000	1,138	1 648 426,15
23	Кран КПБ-10М	7137	Смонтировано	1	НП	Козловой электрический кран грузоподъемностью 12,5 т, шириной пролета 20 м	3 896 128,13	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/krani-2/kran-kozlovoj-elektricheskij/kozlovoj-kran-kkt.php	1,000	1,138	2 902 684,39
24	Кран мост. г/п 15.3т	5005	Смонтировано	1	ЦЗИ	Кран мостовой электрический двухбалочный (16/3,2; до 22,5)	3 927 000,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/kran_dvuhbalochnyj.php	1,000	1,138	2 925 684,49
25	Кран мост. г/п 20.3т	5002	Смонтировано	1	ЦЗИ	Кран мостовой электрический двухбалочный (20/5; до 22,5)	4 928 000,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/kran_dvuhbalochnyj.php	1,000	1,138	3 671 447,20

№ п/п	Наименование	Инв. №	Готовность к работе	Кол-во	Метод*	Наименование аналога	Цена предложения	НДС, %	Валюта	Источник	Кд	Кдем	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС
26	Кран мост. г/п 20.5т	5003	Смонтировано	1	ЦЗИ	Кран мостовой электрический двухбалочный (20/5; до 28,5)	5 049 000,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/kran_dvuhbalochnyj.php	1,000	1,138	3 761 594,34
27	Кран мост.г/п 20.5 т	5006	Смонтировано	1	ЦЗИ	Кран мостовой электрический двухбалочный (20/5; до 28,5)	5 049 000,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/kran_dvuhbalochnyj.php	1,000	1,138	3 761 594,34
28	Кран мостовой эл.	5001	Смонтировано	1	ЦЗИ	Кран мостовой электрический двухбалочный (10; до 28,5)	3 278 000,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/kran_dvuhbalochnyj.php	1,000	1,138	2 442 168,00
29	Кран мостовой эл.	5004	Смонтировано	1	ЦЗИ	Кран мостовой электрический двухбалочный (10; до 28,5)	3 278 000,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/kran_dvuhbalochnyj.php	1,000	1,138	2 442 168,00
30	Кран мостовой эл. г/п 3,2 тн, пролет 6 м	537	Смонтировано	1	ЦЗИ	Кран-балка (3,2; 6,0)	242 765,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/krani-2/kran_odnobalochnyj.php	1,000	1,138	180 864,22
31	Кран укосина Q=3.5 т	1569	Смонтировано	1	ЦЗИ	Кран консольный грузоподъемностью 3,2 т	412 150,00	18%	RUR	http://stroitely-net.ru/cataloque-2/krani-2/krany-konsolnye/kran_kons_type2.php	1,000	1,138	307 059,04
32	Ленточный конв.В-800	8041	Смонтировано	1	ЦЗИ	Ленточный конвейер ЛК-800 длиной 12 м с приводной и возвратной станцией	399 800,00	18%	RUR	http://www.metallist-tula.ru/price.htm	1,000	1,138	297 858,07
33	Машина р-50	2180	Смонтировано	1	ЦЗИ	Разрывная машина Р-50	600 000,00	18%	RUR	http://www.lab-tech.ru/shop/mashiny_razryvnye/snagruzkojj_do_50_tonn/mashina_razryvnaya_r-50__50_ts_/	1,000	1,044	487 277,98
34	Мини-АТС СП-44 (8*32)	109	Демонтировано	1	ЦЗИ	Системный блок мини атс Samsung OfficeServ 7200	29 318,00	18%	RUR	http://www.atstorg.ru/show_good.php?idtov=102230003	1,000	1,000	24 845,76
35	Полуприцеп МАЗ-975800-2010	603	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Полуприцеп МАЗ-975800-2010	902 000,00	18%	RUR	http://www.toptruck.ru/trailers/122001/	1,000	1,000	764 406,78
36	Прибор ИПС-МГ 4.0,1	455	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Склерометр ИПС-МГ4.01	55 460,00	18%	RUR	http://propribory.ru/catalog/nerazrushayuschiy-kontrol/sklerometry/ips-mg4-01.html	1,000	1,000	47 000,00

№ п/п	Наименование	Инв. №	Готовность к работе	Кол-во	Метод*	Наименование аналога	Цена предложения	НДС, %	Валюта	Источник	Кд	Кдем	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС
37	Сейф ВМ-6001 (мех. код + ключ)	554	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Сейф Рипост ВМ 6001	88 280,00	18%	RUR	http://www.safeclub.ru/katalog/seyfyi/ogne-vzlomostoykie/4-klass/seyf-ripost-vm-6001/	1,000	1,000	74 813,56
38	Система аспирации на БСУ-2	617	Смонтировано	1	ЦЗИ	Система аспирации КСА-8	592 800,00	18%	RUR	http://www.ekovent.ru/produkciya/sistemy-aspiratsii/	1,000	1,042	482 123,69
39	Система контроля метана и окиси углерода	570	Смонтировано	1	ЦЗИ	Система контроля газа и оксида углерода ЭКО	11 150,00	18%	RUR	http://www.vdgu.ru/catalog/signalizatory-gaza/sign-eco.html	1,000	1,044	9 055,25
40	Станок верт. свер. 2А135	1303	Смонтировано	1	ЦЗИ	Вертикально-сверлильный станок 2Н135	293 250,00	18%	RUR	http://www.gig-ant.com/machinery/11/2094.htm	1,000	1,050	236 682,81
41	Станок консол. фрезер.	1305	Смонтировано	1	ЦЗИ	Станок консольно-фрезерный 6Т81Ш	1 580 000,00	18%	RUR	http://msk.pulscen.ru/products/stanok_konsolno_frezerny_6t81sh_34189747	1,000	1,050	1 275 221,95
42	Тиски станочные 2 шт.	129	Монтаж не требуется	2	ЦЗИ	WWV/150 Столярные тиски винтовые GROZ	1 925,00	18%	RUR	http://rustan.ru/tysky-groz-150.htm	1,000	1,000	3 262,71
43	Трансформатор КТПН	907	Смонтировано	1	ЦЗИ	Трансформатор ТМ-630	315 000,00	18%	RUR	http://trans-ktp.ru/price/transformators	1,000	1,189	224 515,69
44	Трансформатор КТПН	906	Смонтировано	1	ЦЗИ	Трансформатор ТМ-630	315 000,00	18%	RUR	http://trans-ktp.ru/price/transformators	1,000	1,189	224 515,69
45	Трансформатор сварочный ТДФЖ-1002	531	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Сварочный трансформатор ТДФЖ-1002	171 000,00	18%	RUR	http://www.superweld.ru/product371.html	1,000	1,000	144 915,25
46	Трансформатор ТЭСИ	112	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Сварочный трансформатор СПЕЦ ММА 180 АС-S	6 072,00	18%	RUR	http://www.vseinstrumenti.ru/silovaya_tehnika/svarochnoe_oborudovanie/mma/svarochnyj_transformator/	1,000	1,000	5 145,76
47	Узел учета газа	633	Смонтировано	1	ЦЗИ	Измерительные комплексы (узлы учета) газа на базе счётчиков ВК	24 470,00	18%	RUR	http://roseurogaz.ru/category/8	1,000	1,044	19 872,82
48	Установка для в/блок	116	Смонтировано	1	ЦЗИ	Бетоноукладчик, оснастка БВ 28-1	2 128 000,00	18%	RUR	http://vikon-group.ru/data/files/prodaetsa_oborudovanie.pdf	1,000	1,147	1 572 266,64
49	Установка для форм вен/блоков	634	Смонтировано	1	ЦЗИ	Бетоноукладчик, оснастка БВ 28-1	2 128 000,00	18%	RUR	http://vikon-group.ru/data/files/prodaetsa_oborudovanie.pdf	1,000	1,147	1 572 266,64
50	Устройство для нагр. стерж.	208	Смонтировано	1	ЦЗИ	Устройство СМЖ-129	374 000,00	18%	RUR	http://tpk-ck.ru/p7814267-smzh-129.html	1,000	1,147	276 328,82
51	Верстаки слесарные	-	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Верстак слесарный	7 780,00	18%	RUR	http://lockman.ru/vitrina/md-411.html	1,000	1,000	6 593,22

№ п/п	Наименование	Инв. №	Готовность к работе	Кол-во	Метод*	Наименование аналога	Цена предложения	НДС, %	Валюта	Источник	Кд	Кдем	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС
52	Весы лабораторные ВЛР-1кг 3-й класс	-	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Лабораторные равноплечие весы ВЛР-1	27 540,00	18%	RUR	http://www.vesves.ru/info.php?aid=712	1,000	1,000	23 338,98
53	Испытательный станок	-	Смонтировано	1	ЦЗИ	Стенды для испытания абразивных кругов СИП	391 400,00	18%	RUR	http://www.gig-ant.com/import/163/2057.htm	1,000	1,044	317 867,67
54	Металлический ангар	-	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Резервуар РВС-100	770 000,00	18%	RUR	http://tpk-stella.ru/p41958263-rezervuar-vertikalnyj-stalnoj.html	1,000	1,000	652 542,37
55	Помещение для водителей	-	Смонтировано	1	ЦЗИ	Блок-контейнер длиной 6 м	58 000,00	18%	RUR	http://block-box.ru/blok-konteinery	1,000	1,150	42 741,34
56	Таль электрическая 1,5 т	-	Смонтировано	1	ЦЗИ	Таль электрическая 1,5 т	128 092,00	18%	RUR	http://tali.ru/price-list-tali-elektricheskie-bolgaria.html	1,000	1,042	104 177,10
57	Таль электрическая 3,2т	-	Смонтировано	1	ЦЗИ	Таль электрическая 3,2 т	170 425,00	18%	RUR	http://tali.ru/price-list-tali-elektricheskie-bolgaria.html	1,000	1,042	138 606,49
58	Таль электрическая однобалочная 0,5 т	-	Смонтировано	1	ЦЗИ	Таль электрическая 0,5 т	90 641,00	18%	RUR	http://tali.ru/price-list-tali-elektricheskie-bolgaria.html	1,000	1,042	73 718,24
59	Таль электрическая однобалочная 1 т	-	Смонтировано	1	ЦЗИ	Таль электрическая 1 т	113 448,00	18%	RUR	http://tali.ru/price-list-tali-elektricheskie-bolgaria.html	1,000	1,042	92 267,15
60	Трансформатор сварочный ТД 500	-	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Трансформатор TD500	9 300,00	18%	RUR	http://liderteh.ru/katalog/transformatory/razdelitelnye_transformatory/transformator_TD500?ymclid=5329259123826947726300 1	1,000	1,000	7 881,36
61	Трансформатор сварочный ТДФ 160 I У4	-	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Трансформатор сварочный ТДМ-160	9 010,00	18%	RUR	http://www.smsm.ru/product/3702	1,000	1,000	7 635,59
62	Шкаф металлический	-	Монтаж не требуется	33	ЦЗИ	ШРМ-11 шкаф одежный	2 649,00	18%	RUR	http://www.gortorgsnab.ru/price/metallicheskie-shkafi/	1,000	1,000	74 082,20
63	Эстакада металлическая для осмотра машин	-	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Эстакады для осмотра автомобиля	100 000,00	18%	RUR	http://aresmet.ru/catalog/estakady-pandusy/estakaduu/estakady-dlya-osmotra-avtomobilya/	1,000	1,000	84 745,76
64	Эстакада металлическая для осмотра машин	-	Монтаж не требуется	1	ЦЗИ	Эстакады для осмотра автомобиля	100 000,00	18%	RUR	http://aresmet.ru/catalog/estakady-pandusy/estakaduu/estakady-dlya-osmotra-avtomobilya/	1,000	1,000	84 745,76
65	Соль техническая	1548	Монтаж не требуется	4	ЦЗИ	Концентрат минеральный - галит	2 500,00	18%	RUR	http://www.ts77.ru/tech-sol.php	1,000	1,000	8 474,58

№ п/п	Наименование	Инв. №	Готовность к работе	Кол-во	Метод*	Наименование аналога	Цена предложения	НДС, %	Валюта	Источник	Кд	Кдем	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС
66	Коммерческий узел учета электроэнергии	32	Смонтировано	1	ЦЗИ	ПКУ 10 схема 2ТТ-2ТН кл.т 0,5 2 счетчика Меркурий 230 ART-00 C(R)N многотарифный	161 400,00	18%	RUR	http://holding-energy.ru/punktyi-kommercheskogo-ucheta.html	1,000	1,044	131 077,78
67	Котел ДКВР 6,5/13	18	Смонтировано	1	ЦЗИ	Котел ДКВр-6,5-13 ГМ	3 221 400,00	18%	RUR	http://energomashholding.ru/oborudovanie/kotly-parovye/gaz-zhidkoe-toplivo/162-dkvr-6-5-13gm-250-gm.html	1,000	1,171	2 332 336,61
	Итого:												52 729 882,17

* ЦЗИ - метод прямого пересчета по цене завода-изготовителя, НП - нормативно-параметрический метод
Источник: анализ, расчет Оценщика

Метод индексации

Для позиций, по которым Оценщик не обладал достоверной и исчерпывающей информацией (такой как состав имущества, фирма-изготовитель, производительность, марка/модель) для нахождения аналогов, а также контрактами на поставку, определение затрат на воспроизводство/замещение велось с помощью метода индексации первоначальной балансовой стоимости, по формуле:

$$З_{В/З} = ПС/Кдоп \times \frac{И_{до}}{И_{дп}} \times \frac{К_{до}}{К_{дп}}/Кдем, \text{ где}$$

Зв/з - затраты на воспроизводство/замещение, руб. без НДС;

ПС - первоначальная балансовая стоимость объекта, руб.;

Идо – индекс цен производителей за месяц, предшествующий дате оценки (значения индексов приведены в расчетной таблице Т. 7.6);

Идп – индекс цен производителей за месяц, предшествующий дате ввода в эксплуатацию (значения индексов приведены в расчетной таблице Т. 7.6);

Кдо – курс валюты на дату оценки, руб. (корректировка на валюту использовалась для объектов иностранного производства);

Кдп – курс валюты на дату ввода объекта в эксплуатацию, руб. (корректировка на валюту использовалась для объектов иностранного производства);

Кдоп - коэффициент, учитывающий величину дополнительных сопутствующих затрат (монтаж, шефмонтаж, пусконаладочные работы, устройство фундаментов, в случае их необходимости), %;

Кдем - коэффициент, учитывающий величину затрат на демонтаж оборудования, в случае их необходимости, %.

Расчет затрат на воспроизводство/ замещение движимого имущества в составе основных средств и незавершенного строительства методом индексации представлен в таблице Т. 7.6.

Т. 7.6 Расчет затрат на воспроизводство/ замещение движимого имущества методом индексации первоначальной балансовой стоимости

№ п/п	Наименование	Инв. №	Подгруппа	Готовность к работе	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Регион производства	Кдоп	Идо	Идп	Кдо	Кдп	Ки	Кдем	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС
1	Локальная сеть	573	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	Смонтировано	01.02.2008	38 140,51	Россия	1,431	17,403	9,807	1,0000	1,0000	1,775	1,216	38 914,19
2	Охранная сигнализация заводоуправления	619	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	Смонтировано	01.01.2009	61 864,41	Россия	1,431	17,403	8,825	1,0000	1,0000	1,972	1,216	70 136,74
3	Система охранной сигнализации	610	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	Смонтировано	01.01.2009	119 347,11	Россия	1,431	17,403	8,825	1,0000	1,0000	1,972	1,216	135 305,85
4	Система охранно-тревожной сигнализации	571	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	Смонтировано	01.12.2007	53 844,24	Россия	1,431	17,403	10,077	1,0000	1,0000	1,727	1,216	53 462,95
	Итого:														297 819,73

Источник: расчет Оценщика

Расчет величины накопленного износа

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.[38]

Накопленный износ представляет собой потерю стоимости имущества вследствие физического и функционального устаревания, а также воздействия неблагоприятных внешних факторов (например, снижение загрузки по причине падения спроса на продукцию).

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Степень физического старения объекта характеризуется общим коэффициентом физического износа, который показывает относительную потерю стоимости в сравнении с восстановительной стоимостью.

Физический износ оцениваемых объектов определялся одним из следующих методов:

- метод срока службы;
- экспертный метод;
- как среднее значение из результатов использования предыдущих методов.

Метод срока службы

Определение физического износа движимого имущества методом срока службы проводилось по формуле:

$$К_Ф = \frac{Т_Э}{Т_Н}, \text{ где}$$

Кф - коэффициент физического износа;

Тэ - эффективный возраст, лет;

Тн - нормативный срок экономической жизни, лет.

Т. 7.7 Типичные нормативные сроки службы (сроки экономической жизни) для движимого имущества

Подгруппа движимого имущества	Типичный нормативный срок службы, лет
Трансформаторные подстанции, все виды трансформаторов	22
Паровые котлы	17
Вспомогательное котельное оборудование: экономайзеры, теплообменники, подогреватели и т.д.	12
Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	20
Сейфы	20
Металлические конструкции	20
Все виды станков	15
Здания мобильные	15
Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	15
Вентиляторы, дымососы, циклоны и т.п.	10
Насосы, компрессоры, топливо-раздаточные колонки	10
Оборудование для производства железобетонных изделий	10
Прочее оборудование	10
Сварочное оборудование	8
Транспортеры, конвейеры, питатели, рольганги, тали, лебедки, домкраты	8
Лабораторное оборудование и приборы	7
Инструмент, оснастка	5

[38] ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г., п. 14

Подгруппа движимого имущества	Типичный нормативный срок службы, лет
Локомотивы ж/д	20
Грузовой транспорт отечественный и импортный, все виды прицепов	9
Тракторы, экскаваторы, бульдозеры, катки, асфальтоукладчики, крановая техника и т.д.	8
Электропогрузчики, электротележки	7
Бытовая техника, электроприборы	7
Все виды мебели	7
Компьютеры, оргтехника (принтеры, сканеры, серверы, мониторы и т.д.)	5

Источник: справочник «Marshall Valuation Service», «Life expectancy guidelines», Sec.97, p.5-15. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», ОКОФ, анализ Оценщика

Для основных средств с показателем физического износа выше 80%, начисленного в соответствии с вышеизложенной методикой, физический износ принимался равным 80%, поскольку даже по истечении эффективного срока службы имущества, оно будет сохранять свои потребительские свойства.

Экспертный метод

Физический износ движимого имущества, состояние которого было подтверждено в процессе осмотра, определялось экспертно в соответствии с таблицей Т. 2.21. В расчетах использовались максимальные значения износа, представленные в таблице Т. 2.21.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса. Так как в рамках затратного подхода подбирались точные (с абсолютно идентичными характеристиками) или наиболее сопоставимые аналоги, то фактор функционального износа был учтен в цене предложения на данное оборудование. Таким образом, мы пришли к мнению, что функциональный износ оцениваемого оборудования равен нулю.

Внешний (экономический) износ - вызывается изменением внешних по отношению к оцениваемым объектам факторов – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Наличие внешнего износа характерно только для специализированного имущества Компании. Неспециализированное имущество может быть использовано на предприятиях других отраслей, поэтому не подвержено экономическому износу.

К специализированному имущество Оценщиком было отнесено оборудование для производства ЖБИ.

Для определения внешнего износа использовалась методика расчета скидки при переходе с первичного на вторичный рынок, предложенная Фоменко А.Н.[39] Этот метод позволяет на основе данных о степени ликвидности движимого имущества определять значение скидки при переходе с первичного рынка на вторичный, а также внешнего износа.

Т. 7.8 Определение ликвидности по баллам

№	Фактор	Значение	Баллы
1	Физический износ	до 5%	5
		6..15%	4
		16...35%	3
		36...60%	1
		61...80%	-1
		Более 80%	-5
2	Количество потенциальных потребителей данного оборудования в регионе	Много	4
		Несколько	2
		Мало	-1

[39] http://anf-ocenka.narod.ru/

№	Фактор	Значение	Баллы
№	Фактор	Значение	Баллы
3	Количество организаций торгующих аналогичным оборудованием	Много	3
		Несколько	2
		Мало	1
4	Полнота ценовой информации о реализуемом оборудовании	Много	2
		Несколько	1
		Мало	0
5	Степень уникальности оборудования	Высокая	0
		Низкая	1
6	Требования к условиям, в которых работает оборудование	Повышен	-2
		Средние	0
		Любые	2
7	Возможность реализации оборудования по частям	Есть	1
		Нет	0
8	Затраты на демонтаж, транспортировку, монтаж, наладку в % от стоимости	До 10%	4
		15-60%	0
		Более 60%	-3
9	Экономическое состояние отрасли, т.е. ее потенциальная покупательская способность	Рост	5
		Стабильность	3
		Упадок	-5

Источник: расчеты Оценщика, http://anf-ocenka.narod.ru/

Комментарии к определению величины внешнего износа.

1. Физический износ

Баллы принимались в соответствии с таблицей Т. 7.8.

2. Количество потенциальных потребителей данного оборудования в регионе

На рынке присутствует несколько региональных производителей ЖБИ, которые могут быть заинтересованы в приобретении оборудования, бывшего в употреблении, поэтому величина данного фактора оценивается на уровне в 2 балла.

3. Количество организаций торгующих аналогичным оборудованием

Количество компаний, торгующих оборудованием для производства ЖБИ достаточно много, поэтому величина данного фактора оценивается на уровне в 2 балла.

4. Полнота ценовой информации о реализуемом оборудовании

Комплекс оборудования для производства ЖБИ является составным объектом и формируются под заказ, поэтому ценовая информация по данному оборудования ограничена. Величина данного фактора оценивается на уровне в 1 балл.

5. Степень уникальности оборудования

Линии для производства ЖБИ чаще всего формируются из стандартных блоков, поэтому величина данного фактора оценивается на уровне в 1 балл.

6. Требования к условиям, в которых работает оборудование

Особых требований к условиям, в которых работает оборудование - нет. Величина данного фактора оценивается на уровне в 2 балла.

7. Возможность продажи оборудования по частям

Продажа по частям возможна для всего комплекса оборудования. Реализация по частям отдельных позиций не представляется возможной, поэтому величина данного фактора принимается на уровне в 0 баллов.

8. Затраты на демонтаж, транспортировку, монтаж, наладку в % от стоимости

Величина данного фактора для рассматриваемого оборудования оценивается на уровне в 0 баллов.

9. Экономическое состояние отрасли, т.е. ее потенциальная покупательская способность

На дату оценки строительная отрасль, а также производство строительных материалов переживают период падения спроса. Тем не менее, спрос на ЖБИ изделия снижается в меньшей степени, так как в условиях кризиса строители переориентируются с монолитного домостроения (более дорогого) на индустриальное - панельное (более дешевое). В связи с этим, в ближайшие годы аналитиками прогнозируется небольшой рост рынка ЖБИ, а значит, и оборудования для его производства. Таким образом, величина данного фактора оценивается на уровне в 3 балла.

Величина внешнего износа определялась в соответствии с таблицей Т. 7.9.

Т. 7.9 Шкала внешнего износа (скидки при переходе с первичного на вторичный рынок)

Степень ликвидности	Высокая	Выше среднего	Средняя	Ниже среднего	Низкая	Неликвид
Бальная оценка ликвидности	24-27	20-24	12-20	8-12	0-8	<0
Скидка (диапазон)	10%	15-17%	17-20%	23-30%	36-60%	65-100%

Источник: расчеты Оценщика, http://anf-ocenka.narod.ru/,

Определение степени ликвидности и типичных сроков экспозиции оцениваемого движимого имущества представлено в таблице Т. 7.10.

Т. 7.10 Расчет внешнего износа оцениваемого движимого имущества

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кфиз, %	Балл фактора 1	Балл фактора 2	Балл фактора 3	Балл фактора 4	Балл фактора 5	Балл фактора 6	Балл фактора 7	Балл фактора 8	Балл фактора 9	Сумма баллов	Степень ликвидности	Внешний износ, %
1	Бетоносмеситель	495	70%	-1	2	2	0	1	0	0	0	3	7	Низкая	40%
2	Бетоносмеситель	496	70%	-1	2	2	0	1	0	0	0	3	7	Низкая	40%
3	Бетоносмеситель СБ-138 Б.ОО	644	60%	1	2	2	0	1	0	0	0	3	9	Ниже среднего	33%
4	Бетоносмеситель СБ-138А	8052	70%	-1	2	2	0	1	0	0	0	3	7	Низкая	40%
5	Бетоноформовочная машина Мультимат RH500	523	85%	-5	2	2	0	1	0	0	0	3	3	Низкая	54%
6	Грохот инерционный СМД-148(ГИС-1,5х3,75х2-СЩ)испон	646	60%	1	2	2	0	1	0	0	0	3	9	Ниже среднего	33%
7	Дозатор весовой	1572	70%	-1	2	2	0	1	0	0	0	3	7	Низкая	40%
8	Дозатор для жидкости	1574	70%	-1	2	2	0	1	0	0	0	3	7	Низкая	40%
9	Установка для в/блок	116	80%	-1	2	2	0	1	0	0	0	3	7	Низкая	40%
10	Установка для форм вен/блоков	634	80%	-1	2	2	0	1	0	0	0	3	7	Низкая	40%
11	Устройство для нагр. стерж.	208	80%	-1	2	2	0	1	0	0	0	3	7	Низкая	40%

Источник: анализ, расчет Оценщика

Общий *накопленный износ* определялся по формуле:

$$К_Н = 1 - (1 - К_Э) \times (1 - К_{ФН}) \times (1 - К_Ф), \text{ где}$$

Кн - коэффициент накопленного износа;

Кэ - коэффициент экономического устаревания (внешний износ);

Кфн - коэффициент функционального устаревания (функциональный износ);

Кф - коэффициент физического устаревания (физический износ).

Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода проводился по следующей формуле:

$$С_Р = З_{В/З} \times (1 - К_Н), \text{ где}$$

Ср - рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. без НДС;

Зв/з - затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС;

Кн - коэффициент накопленного износа;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества затратным подходом представлен в таблице Т. 7.11.

Т. 7.11 Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества затратным подходом

№ п/п	Наименование	Инв. №	Подгруппа	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС	Год выпуска	БТС*	Метод**	Тн, лет	Тэ, лет	Кфиз, % (метод СЖ)	Кфиз, % (метод Э)	Кфиз, % (итог)	Кфун, %	Квн, %	Кнак, %	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС
1	Бетоносмеситель	495	Оборудование для производства железобетонных изделий	502 416,03	2006	3	С	10	10	80%	60%	70%	0%	40%	82%	91 000
2	Бетоносмеситель	496	Оборудование для производства железобетонных изделий	502 416,03	2006	3	С	10	10	80%	60%	70%	0%	40%	82%	91 000
3	Бетоносмеситель СБ-138 Б.ОО	644	Оборудование для производства железобетонных изделий	502 416,03	2013	3	Э	10	-	-	60%	60%	0%	33%	73%	135 150
4	Бетоносмеситель СБ-138А	8052	Оборудование для производства железобетонных изделий	502 416,03	1990	3	С	10	26	80%	60%	70%	0%	40%	82%	91 000
5	Бетоноформовочная машина Мультимат RH500	523	Оборудование для производства железобетонных изделий	4 612 010,81	2006	1	С	10	10	80%	90%	85%	0%	54%	93%	317 364
6	Бульдозер УРБ 170.01	604	Тракторы, экскаваторы, бульдозеры	1 398 305,08	2008	1	С	8	8	80%	90%	85%	0%	0%	85%	209 746
7	Весы ВСК-10000	105	Лабораторное оборудование и приборы	45 594,92	2008	3	С	7	8	80%	60%	70%	0%	0%	70%	13 678
8	Воздухонагревательная установка ВУ-40-1	534	Бытовая техника, электроприборы	23 437,29	2006	3	С	7	10	80%	60%	70%	0%	0%	70%	7 031
9	Ворота откатные с приводом и шлагбаум	639	Прочее оборудование	58 882,85	2012	3	С	10	4	40%	60%	50%	0%	0%	50%	29 441
10	Грохот инерционный СМД-148(ГИС-1,5х3,75х2-СЩ)испон	646	Оборудование для производства железобетонных изделий	306 621,55	2013	3	Э	10	-	-	60%	60%	0%	33%	73%	82 481
11	Дозатор 425/1200	1570	Оборудование для производства железобетонных изделий	115 999,00	1986	3	С	10	30	80%	60%	70%	0%	0%	70%	34 800
12	Дозатор вес. АВДИ 1200	1571	Оборудование для производства железобетонных изделий	115 999,00	1986	3	С	10	30	80%	60%	70%	0%	0%	70%	34 800
13	Дозатор весовой	1572	Оборудование для производства железобетонных изделий	115 999,00	1986	3	С	10	30	80%	60%	70%	0%	40%	82%	21 010
14	Дозатор для жидкости	1574	Оборудование для производства железобетонных изделий	37 271,14	1986	3	С	10	30	80%	60%	70%	0%	40%	82%	6 751
15	Дозиметр ДРГ-01Т1	558	Лабораторное оборудование и приборы	19 067,80	2007	3	С	7	9	80%	60%	70%	0%	0%	70%	5 720
16	Камера нормального твердения КНТ(1000*500*1700)на1	645	Лабораторное оборудование и приборы	124 456,16	2013	3	С	7	3	43%	60%	51%	0%	0%	51%	60 450

№ п/п	Наименование	Инв. №	Подгруппа	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС	Год выпуска	БТС*	Метод**	Тн, лет	Тэ, лет	Кфиз, % (метод СЖ)	Кфиз, % (метод Э)	Кфиз, % (итог)	Кфун, %	Квн, %	Кнак, %	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС
17	Компл. трансф. подстан	913	Трансформаторные подстанции (220, 110, 35, 6 кВа), распред. устройства (ОРУ, РУ), комплектные трансформаторные подстанции (киосковые, мачтовые)	356 533,34	1980	3	С	22	36	80%	60%	70%	0%	0%	70%	106 960
18	Компрессор К-3	546	Насосы, компрессоры, топливо-раздаточные колонки	142 327,34	2007	2	С	10	9	80%	80%	80%	0%	0%	80%	28 465
19	Котел ДКВр 6,5/13 Гм	87	Паровые котлы	2 332 336,61	2003	2	С	17	13	76%	80%	78%	0%	0%	78%	507 626
20	Кран козл. ККС-10	5008	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	2 473 238,96	1979	2	С	20	37	80%	80%	80%	0%	0%	80%	494 648
21	Кран козловой ККС-10	5007	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	2 473 238,96	1986	1	С	20	30	80%	90%	85%	0%	0%	85%	370 986
22	Кран козловой ККТ-5	3556	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	1 648 426,15	1979	3	С	20	37	80%	60%	70%	0%	0%	70%	494 528
23	Кран КПБ-10М	7137	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	2 902 684,39	1987	3	С	20	29	80%	60%	70%	0%	0%	70%	870 805
24	Кран мост. г/п 15.3т	5005	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	2 925 684,49	1980	2	С	20	36	80%	80%	80%	0%	0%	80%	585 137
25	Кран мост. г/п 20.3т	5002	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	3 671 447,20	1980	2	С	20	36	80%	80%	80%	0%	0%	80%	734 289
26	Кран мост. г/п 20.5т	5003	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	3 761 594,34	1980	3	С	20	36	80%	60%	70%	0%	0%	70%	1 128 478
27	Кран мост.г/п 20.5 т	5006	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	3 761 594,34	1980	1	С	20	36	80%	90%	85%	0%	0%	85%	564 239

№ п/п	Наименование	Инв. №	Подгруппа	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС	Год выпуска	БТС*	Метод**	Тн, лет	Тэ, лет	Кфиз, % (метод СЖ)	Кфиз, % (метод Э)	Кфиз, % (итог)	Кфун, %	Квн, %	Кнак, %	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС
28	Кран мостовой эл.	5001	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	2 442 168,00	1980	2	С	20	36	80%	80%	80%	0%	0%	80%	488 434
29	Кран мостовой эл.	5004	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	2 442 168,00	1980	2	С	20	36	80%	80%	80%	0%	0%	80%	488 434
30	Кран мостовой эл. г/п 3,2 тн, пролет 6 м	537	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	180 864,22	1980	3	С	20	36	80%	60%	70%	0%	0%	70%	54 259
31	Кран укосина Q=3.5 т	1569	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	307 059,04	1978	2	С	20	38	80%	80%	80%	0%	0%	80%	61 412
32	Ленточный конв.В-800	8041	Транспортеры, конвейеры, питатели, рольганги	297 858,07	1981	3	С	8	35	80%	60%	70%	0%	0%	70%	89 357
33	Локальная сеть	573	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	38 914,19	2008	-	СЖ	15	8	53%	-	53%	0%	0%	53%	18 160
34	Машина р-50	2180	Лабораторное оборудование и приборы	487 277,98	1975	3	С	7	41	80%	60%	70%	0%	0%	70%	146 183
35	Мини-АТС СП-44 (8*32)	109	Компьютеры, оргтехника (принтеры, сканеры, серверы, мониторы и т.д.)	24 845,76	2003	3	С	5	13	80%	60%	70%	0%	0%	70%	7 454
36	Охранная сигнализация заводоуправления	619	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	70 136,74	2009	-	СЖ	15	7	47%	-	47%	0%	0%	47%	37 406
37	Полуприцеп МАЗ-975800-2010	603	Все виды прицепов	764 406,78	2003	3	СЖ	9	13	80%	-	80%	0%	0%	80%	152 881
38	Прибор ИПС-МГ 4.0,1	455	Лабораторное оборудование и приборы	47 000,00	2004	-	СЖ	7	12	80%	-	80%	0%	0%	80%	9 400
39	Сейф ВМ-6001 (мех. код + ключ)	554	Сейфы	74 813,56	2007	-	СЖ	20	9	45%	-	45%	0%	0%	45%	41 147
40	Система аспирации на БСУ-2	617	Вентиляторы, дымососы, циклоны и т.п.	482 123,69	2009	3	С	10	7	70%	60%	65%	0%	0%	65%	168 743

№ п/п	Наименование	Инв. №	Подгруппа	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС	Год выпуска	БТС*	Метод**	Тн, лет	Тэ, лет	Кфиз, % (метод СЖ)	Кфиз, % (метод Э)	Кфиз, % (итог)	Кфун, %	Квн, %	Кнак, %	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС
41	Система контроля метана и окиси углерода	570	Лабораторное оборудование и приборы	9 055,25	2007	3	С	7	9	80%	60%	70%	0%	0%	70%	2 717
42	Система охранной сигнализации	610	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	135 305,85	2009	-	СЖ	15	7	47%	-	47%	0%	0%	47%	72 163
43	Система охранно-тревожной сигнализации	571	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	53 462,95	2007	-	СЖ	15	9	60%	-	60%	0%	0%	60%	21 385
44	Станок верт. свер. 2А135	1303	Все виды станков	236 682,81	1955	1	С	15	61	80%	90%	85%	0%	0%	85%	35 502
45	Станок консол. фрезер.	1305	Все виды станков	1 275 221,95	1985	1	С	15	31	80%	90%	85%	0%	0%	85%	191 283
46	Тиски станочные 2 шт.	129	Инструмент, оснастка	3 262,71	1999	-	С	5	17	80%	80%	80%	0%	0%	80%	653
47	Трансформатор КТПН	907	Все виды трансформаторов кроме сварочных	224 515,69	1980	3	С	22	36	80%	60%	70%	0%	0%	70%	67 355
48	Трансформатор КТПН	906	Все виды трансформаторов кроме сварочных	224 515,69	1980	3	С	22	36	80%	60%	70%	0%	0%	70%	67 355
49	Трансформатор сварочный ТДФЖ-1002	531	Сварочное оборудование	144 915,25	2006	-	СЖ	8	10	80%	-	80%	0%	0%	80%	28 983
50	Трансформатор ТЭСИ	112	Сварочное оборудование	5 145,76	1998	-	СЖ	8	18	80%	-	80%	0%	0%	80%	1 029
51	Узел учета газа	633	Лабораторное оборудование и приборы	19 872,82	2004	3	С	7	12	80%	60%	70%	0%	0%	70%	5 962
52	Установка для в/блок	116	Оборудование для производства железобетонных изделий	1 572 266,64	2003	2	С	10	13	80%	80%	80%	0%	40%	88%	189 851

№ п/п	Наименование	Инв. №	Подгруппа	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС	Год выпуска	БТС*	Метод**	Тн, лет	Тэ, лет	Кфиз, % (метод СЖ)	Кфиз, % (метод Э)	Кфиз, % (итог)	Кфун, %	Квн, %	Кнак, %	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС
53	Установка для форм вен/блоков	634	Оборудование для производства железобетонных изделий	1 572 266,64	2005	2	С	10	11	80%	80%	80%	0%	40%	88%	189 851
54	Устройство для нагр. стерж.	208	Оборудование для производства железобетонных изделий	276 328,82	2001	2	С	10	15	80%	80%	80%	0%	40%	88%	33 367
55	Верстаки слесарные	-	Все виды мебели	6 593,22	-	-	Э	7	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	1 319
56	Весы лабораторные ВЛР-1кг 3-й класс	-	Лабораторное оборудование и приборы	23 338,98	-	-	Э	7	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	4 668
57	Испытательный станок	-	Лабораторное оборудование и приборы	317 867,67	-	-	Э	7	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	63 574
58	Металлический ангар	-	Здания мобильные	652 542,37	-	3	Э	15	-	-	60%	60%	0%	0%	60%	261 017
59	Помещение для водителей	-	Здания мобильные	42 741,34	-	3	Э	15	-	-	60%	60%	0%	0%	60%	17 097
60	Таль электрическая 1,5 т	-	Тали, лебедки, домкраты	104 177,10	-	-	Э	8	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	20 835
61	Таль электрическая 3,2т	-	Тали, лебедки, домкраты	138 606,49	-	-	Э	8	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	27 721
62	Таль электрическая однобалочная 0,5 т	-	Тали, лебедки, домкраты	73 718,24	-	-	Э	8	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	14 744
63	Таль электрическая однобалочная 1 т	-	Тали, лебедки, домкраты	92 267,15	-	-	Э	8	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	18 453
64	Трансформатор сварочный ТД 500	-	Сварочное оборудование	7 881,36	-	-	Э	8	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	1 576
65	Трансформатор сварочный ТДФ 160 I У4	-	Сварочное оборудование	7 635,59	-	-	Э	8	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	1 527
66	Шкаф металлический	-	Все виды мебели	74 082,20	-	-	Э	7	-	-	80%	80%	0%	0%	80%	14 816

№ п/п	Наименование	Инв. №	Подгруппа	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб. без НДС	Год выпуска	БТС*	Метод**	Тн, лет	Тэ, лет	Кфиз, % (метод СЖ)	Кфиз, % (метод Э)	Кфиз, % (итог)	Кфун, %	Квн, %	Кнак, %	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС
67	Эстакада металлическая для осмотра машин	-	Металлические конструкции	84 745,76	-	3	Э	20	-	-	60%	60%	0%	0%	60%	33 898
68	Эстакада металлическая для осмотра машин	-	Металлические конструкции	84 745,76	-	3	Э	20	-	-	60%	60%	0%	0%	60%	33 898
69	Соль техническая	1548	Материалы	8 474,58	-	6	Э	1	-	-	5%	5%	0%	0%	5%	8 051
70	Коммерческий узел учета электроэнергии	32	Лабораторное оборудование и приборы	131 077,78	2008	3	С	7	8	80%	60%	70%	0%	0%	70%	39 323
71	Котел ДКВР 6,5/13	18	Паровые котлы	2 332 336,61	2008	3	С	17	8	47%	60%	54%	0%	0%	54%	1 083 851
	Итого:2			53 027 701,9												11 434 681

* БТС - балл технического состояния в соответствии с таблицей Т. 2.21
** СЖ - метод срока службы, Э - экспертный метод, С - среднее значение результатов метода срока службы и экспертного метода
Источник: расчет Оценщика

Рыночная стоимость движимого имущества (71 позиции) в рамках затратного подхода составляет 11 434 681 руб. без НДС.

7.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В целях определения рыночной стоимости объекта сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов. Одним из основных методов сравнительного подхода к оценке движимого имущества является метод прямого сравнения продаж.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-технологическое сходство;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки оцениваемого объекта по сравнению с сопоставимыми объектами.

Поскольку все стороны, участвующие в конкретной сделке и действующие исключительно в собственных интересах, не заинтересованы в разглашении ее параметров, цены реальных сделок являются конфиденциальной информацией. Конфиденциальность, как правило, обеспечивается условиями договора между продавцом, покупателем и (или) фирмой. В данной связи получить информацию о цене реальных сделок, как правило, не представляется возможным. Поэтому оценщики оперируют данными, полученными в секторе предложения, однако учитывают то обстоятельство, что цена предложения и цена сделки могут несколько отличаться.

В рамках Отчета для определения рыночной стоимости движимого имущества использовались следующие методы:

- метод прямого сравнения с объектами-аналогами;
- метод утилизационной стоимости.

Метод прямого сравнения с объектами-аналогами

В рамках данного метода оцениваемые объекты сравнивались с идентичными аналогами.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Для получения информации о ценах на оборудование идентичное оцениваемому на вторичном рынке были использованы следующие источники информации: прайс - листы торговых и промышленных предприятий для розничных предложений, информационные порталы Internet.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества методом прямого сравнения с объектами-аналогами проводился по следующей формуле:

$$С_Р = Ц_А \times К \times К_Д \times К_И \times К_{ДОП}/К_{ДЕМ}, \text{ где}$$

Ср - рыночная стоимость объекта на дату оценки, руб. без НДС;

Ца - цена объекта-аналога на дату предложения без учета НДС, руб.;

К - количество единиц в инвентарной позиции;

Кд – корректировка на дату предложения (вводилась в случае, если дата предложения отличалась от даты оценки больше чем на 120 дней), коэффициент;

Ки – корректировка на состояние (физический износ), %;

Кдоп - коэффициент, учитывающий величину дополнительных сопутствующих затрат (монтаж, шефмонтаж, пусконаладочные работы, устройство фундаментов, в случае их необходимости), %;

Кдем - коэффициент, учитывающий величину затрат на демонтаж оборудования, в случае их необходимости, %.

Корректировка на дату предложения рассчитывалась по формуле, представленной в разделе 7.1 Отчета. Расчет корректировок на дату предложения для движимого имущества, рыночная стоимость которого определялась сравнительным подходом, представлен в таблице Т. 7.12.

Т. 7.12 Расчет корректировки на дату предложения

Наименование	Инв. №	Субподгруппа	Страна производства	Дата предложения	Идо	Идп	Кдо	Кдп	Ки
А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	580	Грузовой транспорт отечественный и импортный	Белоруссия	06.07.2015	9,406	9,146	1,0000	1,0000	1,028
А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	581	Грузовой транспорт отечественный и импортный	Белоруссия	06.07.2015	9,406	9,146	1,0000	1,0000	1,028
А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	582	Грузовой транспорт отечественный и импортный	Белоруссия	06.07.2015	9,406	9,146	1,0000	1,0000	1,028
Экономайзер ЭП 380	1578а	Вспомогательное котельное оборудование: экономайзеры, теплообменники, подогреватели и т.д.	Россия	12.07.2015	17,070	16,995	1,0000	1,0000	1,004
Экономайзер ЭП 380	1578	Вспомогательное котельное оборудование: экономайзеры, теплообменники, подогреватели и т.д.	Россия	12.07.2015	17,070	16,995	1,0000	1,0000	1,004

Источник: расчет Оценщика

Оценка проводится для целей совершения сделок купли-продажи, поэтому коэффициенты, учитывающие дополнительные затраты на монтаж, пуско-наладку и т.д. не применялись.

Затраты на демонтаж были приняты Оценщиком на уровне 50% от затрат на монтаж оборудования[40] и представлены в таблице Т. 7.2 Отчета.

Корректировка на состояние (физический износ) рассчитывалась по формуле:

$$К_И = (\frac{1-И_О}{1-И_А})^k, \text{ где}$$

Ки - корректировка на состояние (физический износ), коэффициент;

Ио - физический износ объекта оценки (определялся согласно методологии определения физического износа в рамках затратного подхода), %;

Иа - физический износ объекта-аналога (определялся методом срока службы, либо экспертно на основании информации из объявлений, фотографий, интервью продавца), %;

k - коэффициент торможения, учитывающий нелинейную зависимость между ценой предложения и физическим износом аналога (принят равным 0,7).

Расчет корректировок на состояние (физический износ) движимого имущества представлен в таблице Т. 7.13.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества методом прямого сравнения с аналогами представлен в таблице Т. 7.14.

[40] Сборники ресурсных сметных норм на монтаж оборудования, введены в действие письмом Минстроя России от 23 мая 1995 г. № ВБ-12-178.

Т. 7.13 Расчет корректировок на состояние (физический износ)

№ п/п	Наименование	Инв. №	Субподгруппа	Год выпуска объекта	БТС*	Метод**	Тн, лет	Тэ, лет	Кфиз, % (метод СЖ)	Кфиз, % (метод Э)	Ио, %	Год выпуска аналога	Метод**	Иа, %	Ки
1	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	580	Грузовой транспорт отечественный и импортный	2008	1	С	9	8	80%	90%	85%	2003	СЖ	80%	0,818
2	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	581	Грузовой транспорт отечественный и импортный	2004	1	С	9	12	80%	90%	85%	2003	СЖ	80%	0,818
3	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	582	Грузовой транспорт отечественный и импортный	2004	1	С	9	12	80%	90%	85%	2003	СЖ	80%	0,818
4	Автобетоносмеситель гос.№ В 071 НТ 47	606	Грузовой транспорт отечественный и импортный	2008	1	С	9	8	80%	90%	85%	2007	Э	85%	1,000
5	Автомашина ЗИЛ ММЗ	82	Грузовой транспорт отечественный и импортный	1993	1	С	9	23	80%	90%	85%	1991	СЖ	80%	0,818
6	Автомобиль-самосвал 45085 гос.№ В 920 МТ 47	136	Грузовой транспорт отечественный и импортный	2003	1	С	9	13	80%	90%	85%	1991	СЖ	80%	0,818
7	Автопогрузчик ДВ 1788	611	Электропогрузчики, электротележки	2009	2	С	7	7	80%	80%	80%	1996	Э	60%	0,616
8	Башенный кран КБ-403	939	Краны стационарные (мостовые, портальные, козловые, консольные, краны-штабелеры, башенные)	1987	2	С	20	29	80%	80%	80%	Н/д	Э	60%	0,616
9	Бульдозер УРБ 170.01	604	Тракторы, экскаваторы, бульдозеры	2008	1	С	8	8	80%	90%	85%	1990	СЖ	80%	0,818
10	Весы ВЛА-200	122	Лабораторное оборудование и приборы	1996	3	С	7	20	80%	60%	70%	Н/д	Э	80%	1,328
11	Весы ВЛКТ-2	121	Лабораторное оборудование и приборы	1998	3	С	7	18	80%	60%	70%	Н/д	Э	80%	1,328
12	Компьютер (Сервер)	567	Компьютеры, оргтехника (принтеры, сканеры, серверы, мониторы и т.д.)	2007	3	С	5	9	80%	60%	70%	Н/д	Э	80%	1,328
13	Ножницы Н-481А	7138	Все виды станков	1983	3	СЖ	15	33	80%	-	80%	Н/д	Э	80%	1,000
14	Полуприцеп 934630	578	Все виды прицепов	2004	3	СЖ	9	12	80%	-	80%	2003	СЖ	80%	1,000

№ п/п	Наименование	Инв. №	Субподгруппа	Год выпуска объекта	БТС*	Метод**	Тн, лет	Тэ, лет	Кфиз, % (метод СЖ)	Кфиз, % (метод Э)	Ио, %	Год выпуска аналога	Метод**	Иа, %	Ки
15	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	576	Все виды прицепов	2004	3	СЖ	9	12	80%	-	80%	2004	СЖ	80%	1,000
16	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	577	Все виды прицепов	2008	3	СЖ	9	8	80%	-	80%	2004	СЖ	80%	1,000
17	Тепловоз ТГМ-23 В	1	Локомотивы ж/д	1991	1	С	20	25	80%	90%	85%	Н/д	Э	80%	0,818
18	Экономайзер ЭП 380	1578а	Вспомогательное котельное оборудование: экономайзеры, теплообменники, подогреватели и т.д.	1972	2	С	12	44	80%	80%	80%	Н/д	Э	60%	0,616
19	Экономайзер ЭП 380	1578	Вспомогательное котельное оборудование: экономайзеры, теплообменники, подогреватели и т.д.	1972	2	С	12	44	80%	80%	80%	Н/д	Э	60%	0,616
20	Экскаватор колесный Hyundai R140W	635	Тракторы, экскаваторы, бульдозеры	2008	2	С	8	8	80%	80%	80%	2006	Э	60%	0,616

* БТС - балл технического состояния в соответствии с таблицей Т. 2.21
** СЖ - метод срока службы, Э - экспертный метод, С - среднее значение результатов метода срока службы и экспертного метода
Источник: расчет Оценщика

Т. 7.14 Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Инв. №	Наименование аналога	Цена предложения	НДС, %	Валюта	Источник	Кд	Ки	Кдем	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС
1	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	580	Седельный тягач МАЗ 543240-2120	250 000,00	18%	RUR	http://www.gruzovik.ru/catalog/special/ctltkmyst_nzufxbv/maz/543240-2120/_model_ad_169219/	1,028	0,818	1,000	178 149
2	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	581	Седельный тягач МАЗ 543240-2120	250 000,00	18%	RUR	http://www.gruzovik.ru/catalog/special/ctltkmyst_nzufxbv/maz/543240-2120/_model_ad_169219/	1,028	0,818	1,000	178 149
3	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	582	Седельный тягач МАЗ 543240-2120	250 000,00	18%	RUR	http://www.gruzovik.ru/catalog/special/ctltkmyst_nzufxbv/maz/543240-2120/_model_ad_169219/	1,028	0,818	1,000	178 149
4	Автобетоносмеситель гос.№ В 071 НТ 47	606	Автобетоносмеситель 581451 на шасси КАМАЗ-6520	362 800,00	18%	RUR	https://www.avito.ru/ekaterinburg/gruzoviki_i_spetstehnika/avtobetonosmesitel_717056975	1,000	1,000	1,000	307 458
5	Автомашина ЗИЛ ММЗ	82	ЗИЛ 4502 ММЗ	60 000,00	18%	RUR	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5721419-42d6c6.html	1,000	0,818	1,000	41 573

№ п/п	Наименование	Инв. №	Наименование аналога	Цена предложения	НДС, %	Валюта	Источник	Кд	Ки	Кдем	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС
6	Автомобиль-самосвал 45085 гос.№ В 920 МТ 47	136	ЗИЛ 4502 ММЗ	60 000,00	18%	RUR	http://trucks.auto.ru/trucks/used/sale/5721419-42d6c6.html	1,000	0,818	1,000	41 573
7	Автопогрузчик ДВ 1788	611	Balkancar Record 2S ДВ1788.30.223S	220 000,00	18%	RUR	http://exkavator.ru/trade/lot/324305/1996-balkancar_record_2s_dv178830223s.html	1,000	0,616	1,000	114 768
8	Башенный кран КБ-403	939	Кран башенный КБ 160.2 (КБ 403)	800 000,00	18%	RUR	http://spb.tiu.ru/p67957867-kran-bashennyj-1602.html	1,000	0,616	1,138	366 890
9	Бульдозер УРБ 170.01	604	Бульдозер Б-170.01	330 000,00	18%	RUR	http://ehkskavator.ru/item/477645	1,000	0,818	1,000	228 652
10	Весы ВЛА-200	122	Весы ВЛА-200г-М	1 000,00	18%	RUR	https://www.avito.ru/kursk/oborudovanie_dlya_biznesa/vesy_vla-200g-m_317592007	1,000	1,328	1,000	1 126
11	Весы ВЛКТ-2	121	Весы лабораторные ВЛКТ-2	3 000,00	18%	RUR	https://www.avito.ru/dimitrovgrad/oborudovanie_dlya_biznesa/vesy_laboratornye_vlkt-2_427272636	1,000	1,328	1,000	3 377
12	Компьютер (Сервер)	567	Сервер HP Proliant ML310 G5p 515867-421	9 290,00	18%	RUR	http://www.kompbu.ru/pricelist/servera/	1,000	1,328	1,000	10 457
13	Ножницы Н-481А	7138	Ножницы Н481А	700 000,00	18%	RUR	http://www.equipnet.ru/equip/equip_50283.html	1,000	1,000	1,050	564 972
14	Полуприцеп 934630	578	Полуприцеп 934630	332 000,00	18%	RUR	http://12msk.ru/polupricep25.html	1,000	1,000	1,000	281 356
15	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	576	Полуприцеп тентованный ТОНАР 974611	355 000,00	18%	RUR	http://spec.drom.ru/novosibirsk/trailer/tonar-974611-30820835.html	1,000	1,000	1,000	300 847
16	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	577	Полуприцеп тентованный ТОНАР 974611	355 000,00	18%	RUR	http://spec.drom.ru/novosibirsk/trailer/tonar-974611-30820835.html	1,000	1,000	1,000	300 847
17	Тепловоз ТГМ-23 В	1	Тепловоз ТГМ-23	480 000,00	18%	RUR	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/gruzoviki_i_spetstehnika/teplovoz_tgm-23_650971705	1,000	0,818	1,000	332 585
18	Экономайзер ЭП 380	1578а	Экономайзер ЭБ-330	550 000,00	18%	RUR	http://www.traktor.ru/b2b4all/392810/prodayu-ekonomayzer-eb-94-eb-142-eb-200-eb-236-eb-330-eb-646-eb-808	1,004	0,616	1,171	246 214
19	Экономайзер ЭП 380	1578	Экономайзер ЭБ-330	550 000,00	18%	RUR	http://www.traktor.ru/b2b4all/392810/prodayu-ekonomayzer-eb-94-eb-142-eb-200-eb-236-eb-330-eb-646-eb-808	1,004	0,616	1,171	246 214
20	Экскаватор колесный Hyundai R140W	635	Hyundai R140W-7	2 640 000,00	18%	RUR	http://spb.trucks.dmir.ru/offers/constructions/excavator/hyundai/r140w-7/465414/	1,000	0,616	1,000	1 377 212
	Итого:										5 300 567

Источник: расчет Оценщика

Метод утилизационной стоимости

Данный метод предполагает расчет стоимости материалов, высвобождающихся в результате утилизации оцениваемого имущества за вычетом затрат на утилизацию.

Расчет цены металлического лома с учетом затрат на демонтаж и транспортировку представлен в таблице Т. 7.15.

Т. 7.15 Расчет цены металлолома с учетом затрат на демонтаж и транспортировку в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Показатель	ООО «Бостон-М»	Санкт-Петербург, ул. Калинина, 39	Uni-Block	ГК Орион
Прием металлолома, руб./ кг, НДС не облагается	7,00	8,40	8,50	7,50
Затраты на доставку, руб./ кг с НДС	0,00	0,50	0,50	0,50
Стоимость металлолома с учетом затрат на тарнспортировку, руб./ кг без НДС	7,00	7,98	8,08	7,08
Среднее значение		*7,53*		
Затраты на демонтаж, руб./ кг с НДС	1,50	1,50	1,50	1,50
Стоимость металлолома с учетом затрат на демонтаж и тарнспортировку, руб./ кг	5,73	6,71	6,81	5,81
Среднее значение		*6,26*		

Источник: http://bizorg.su/lom-metalla-r/p7317810-priem-metalloloma-v-sanktpeterburge-samovyvoz-metalloloma-demontazh-utilizatsiya, http://www.metallolom-lom.net/ceny/, http://uniblok.ru/price/prays-na-lom-ploshchadka-tosno.php, http://прием-металлолома-в.рф, http://palirspb.ru/vyvoz-stroitelnogo-musora-v-spb.html, http://oblmetsnab.ru/demontazh/

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества методом утилизационной стоимости (по цене металлолома) представлен в таблице Т. 7.16.

Т. 7.16 Расчет рыночной стоимости движимого имущества методом утилизационной стоимости (по цене металлолома)

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Масса ед., кг	Готовность к работе	Цена предложения, руб./кг, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Автокран К-162	8531	1	22800	Монтаж не требуется	7,53	171 734
2	Автоматика "Кристалл"	535	1	400	Смонтировано	6,26	2 504
3	Автопогрузчик 4014	2950	1	6900	Монтаж не требуется	7,53	51 972
4	Бак мерный для соли	44	1	3700	Смонтировано	6,26	23 166
5	Бетоносмеситель СБ 146	628	1	2950	Смонтировано	6,26	18 470
6	Бетоносмеситель СБ138	7154	1	3600	Смонтировано	6,26	22 540
7	Бетоноуклад. СМЖ-166	4666	1	7 500	Смонтировано	6,26	46 958
8	Вибростол 4 шт.	4698	3	1300	Смонтировано	6,26	24 418
9	Вкладыш 2Б 100 03.00	563	1	173	Монтаж не требуется	7,53	1 301
10	Вкладыш 2Б 100 03.00	562	1	173	Монтаж не требуется	7,53	1 301
11	Вкладыш 2Б 100 03.00	561	1	173	Монтаж не требуется	7,53	1 301
12	Вкладыш 2Б 100 03.00	559	1	173	Монтаж не требуется	7,53	1 301
13	Вкладыш 2Б 100 03.00	560	1	173	Монтаж не требуется	7,53	1 301

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Масса ед., кг	Готовность к работе	Цена предложения, руб./кг, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб. без НДС
14	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	486	1	173	Монтаж не требуется	7,53	1 301
15	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	487	1	173	Монтаж не требуется	7,53	1 301
16	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	488	1	173	Монтаж не требуется	7,53	1 301
17	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	489	1	196	Монтаж не требуется	7,53	1 474
18	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	490	1	196	Монтаж не требуется	7,53	1 474
19	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	491	1	196	Монтаж не требуется	7,53	1 474
20	Грохот	1577	1	4130	Демонтировано	7,53	31 108
21	Дозатор весовой инертн.	1573	1	229	Демонтировано	6,26	1 434
22	Дробилка керамзита	8061	1	7 950	Смонтировано	6,26	49 775
23	Компрессор 105ВП 20/8	536	1	5360	Смонтировано	6,26	33 559
24	Компрессор воздушный поршневой	497	1	5360	Смонтировано	6,26	33 559
25	Компрессор воздушный поршневой	498	1	5360	Смонтировано	6,26	33 559
26	Компрессор воздушный поршневой	499	1	5360	Смонтировано	6,26	33 559
27	Компрессор воздушный поршневой	500	1	5360	Смонтировано	6,26	33 559
28	Компрессор К-31	532	1	360	Смонтировано	6,26	2 254
29	Конвеер ленточ.№3.4	1576	1	1012	Смонтировано	6,26	6 338
30	Конвеер ленточн.№2	1575	1	1012	Смонтировано	6,26	6 338
31	Конвеер марки В-650	2396	1	1012	Смонтировано	6,26	6 338
32	Котел ДКВР 10-13 ГМ	456	1	15420	Смонтировано	6,26	96 545
33	Котел паровой ДКВР	302	1	11447	Смонтировано	6,26	71 670
34	Кран козл.консольный	1844	1	16 000	Смонтировано	6,26	100 176
35	Кран консольный	1328	1	2296	Смонтировано	6,26	14 375
36	Кран мост г/п 10 т	1840	1	8800	Смонтировано	6,26	55 097
37	Кран мост г/п 10 т	1841	1	8800	Смонтировано	6,26	55 097
38	Кран мост г/п 5 т	1839	1	7350	Смонтировано	6,26	46 018
39	Кран электромостовой г/п 15 тн	605	1	10700	Смонтировано	6,26	66 993
40	Кран-балка Q-5т	1316	1	7350	Смонтировано	6,26	46 018
41	Кран-балка опорная однопролетная г/п 10т.	637	1	8 800	Смонтировано	6,26	55 097
42	Кран-балка эл.	1315	1	7350	Смонтировано	6,26	46 018
43	Кран-балка эл.	1318	1	7350	Смонтировано	6,26	46 018
44	Линия по пр-тву и сборке шахт лифтов	461	1	2600	Смонтировано	6,26	16 279
45	Машина конт. свар. 3 шт.	1320	3	1000	Смонтировано	6,26	18 783
46	Машина МО-9 2 шт.	1325	2	1 250	Смонтировано	6,26	15 653

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Масса ед., кг	Готовность к работе	Цена предложения, руб./кг, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб. без НДС
47	Машина МТП-1110 2 шт.	1324	2	300	Смонтировано	6,26	3 757
48	Машина подв. конт. точ. св.	1322	1	1000	Смонтировано	6,26	6 261
49	Машина СМЖ-128 Б	7151	1	2350	Смонтировано	6,26	14 713
50	Мет. форма СВ-9.5	201	1	4 000	Монтаж не требуется	7,53	30 129
51	Мет. формы СВ-11	202	1	6 000	Монтаж не требуется	7,53	45 193
52	Метал. форма СВ-9,5	462	1	4 000	Монтаж не требуется	7,53	30 129
53	Металлоформа двойная плита дорожная 2П30-15-30	584	1	2000	Монтаж не требуется	7,53	15 064
54	Металлоформа для крышек перекрытия лотков(8 ячеек)	588	1	1 600	Монтаж не требуется	7,53	12 052
55	Металлоформа ПАГ-14V	589	1	5165	Монтаж не требуется	7,53	38 904
56	Металлоформа ПАГ-14V	593	1	5165	Монтаж не требуется	7,53	38 904
57	Металлоформа ПАГ-14V	592	1	5165	Монтаж не требуется	7,53	38 904
58	Металлоформа ПАГ-14V	591	1	5165	Монтаж не требуется	7,53	38 904
59	Металлоформа ПАГ-14V	590	1	5165	Монтаж не требуется	7,53	38 904
60	Металлоформа ПБК 18 (30;33;36;42) балконная плита	587	1	5400	Монтаж не требуется	7,53	40 674
61	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	629	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
62	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	630	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
63	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	631	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
64	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	632	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
65	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	1331	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
66	Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30	585	1	1100	Монтаж не требуется	7,53	8 285
67	Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30	586	1	1100	Монтаж не требуется	7,53	8 285
68	Металлоформа СВ-11	598	1	6 000	Монтаж не требуется	7,53	45 193
69	Металлоформа СВ-11	599	1	6 000	Монтаж не требуется	7,53	45 193
70	Металлоформа СВ-9,5	597	1	4 000	Монтаж не требуется	7,53	30 129
71	Металлоформа СВ-9,5	595	1	4 000	Монтаж не требуется	7,53	30 129
72	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1336	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
73	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1335	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
74	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1334	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
75	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1333	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
76	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1332	1	4370	Монтаж не требуется	7,53	32 916
77	Ножницы Н-477	2159	1	4 360	Смонтировано	6,26	27 298
78	Пневмомолот МБ-412	1312	1	4830	Смонтировано	6,26	30 241

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Масса ед., кг	Готовность к работе	Цена предложения, руб./кг, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб. без НДС
79	Пресс кровош. КД-2128	7048	1	6275	Смонтировано	6,26	39 288
80	Прессножницы	8527	1	1130	Смонтировано	6,26	7 075
81	Прессножницы ИВ-5222	1375	1	2050	Смонтировано	6,26	12 835
82	Пресс-ножницы НВ-522	549	1	2700	Смонтировано	6,26	16 905
83	Прессножницы С-229	1329	1	1130	Смонтировано	6,26	7 075
84	Пресс-форма	115	1	4000	Монтаж не требуется	7,53	30 129
85	Пресс-форма газонная решетка	614	1	1500	Монтаж не требуется	7,53	11 298
86	Пресс-форма для изготовления камень бортовой БР100	638	1	1370	Монтаж не требуется	7,53	10 319
87	Пресс-форма для Мультимат RH500	612	1	6000	Монтаж не требуется	7,53	45 193
88	Пуанс.часть для формовки бетон.изд-й для Мультимат	613	1	200	Монтаж не требуется	7,53	1 506
89	Свар. машина МТМ-33	7008	1	1300	Смонтировано	6,26	8 139
90	Станок винтор. Д-63А	1302	1	4200	Смонтировано	6,26	26 296
91	Станок винторезный	1301	1	4200	Смонтировано	6,26	26 296
92	Станок ГД-162	7158	1	5400	Смонтировано	6,26	33 809
93	Станок зуборезный	1311	1	9700	Смонтировано	6,26	60 732
94	Станок настол. вертикал.	1314	1	120	Смонтировано	6,26	751
95	Станок обдироч. шлифов.	1309	1	400	Смонтировано	6,26	2 504
96	Станок плоскошлифовальный	1308	1	2000	Смонтировано	6,26	12 522
97	Станок попереч. стр.	1307	1	1980	Смонтировано	6,26	12 397
98	Станок радиал. сверл.	1304	1	4100	Смонтировано	6,26	25 670
99	Станок С-146	1321	1	700	Смонтировано	6,26	4 383
100	Станок СМЖ-322	1327	1	1060	Смонтировано	6,26	6 637
101	Станок СМН 1322	1319	1	1060	Смонтировано	6,26	6 637
102	Станок токарно-винторезный	1310	1	4200	Смонтировано	6,26	26 296
103	Станок токарно-винторезный	7042	1	4200	Смонтировано	6,26	26 296
104	Станок универс. верт. фрезерный УВФ-500-25	904	1	350	Смонтировано	6,26	2 191
105	Станок фрезер. Б-81	1306	1	2000	Смонтировано	6,26	12 522
106	Станок шлиф. ТМ-2	1313	1	400	Смонтировано	6,26	2 504
107	Тележка вывоз. изд. 2 шт.	4642	2	7200	Монтаж не требуется	7,53	108 464
108	Транспортер ленточн.	2399	1	1012	Смонтировано	6,26	6 338
109	Устан. кран ДГКУ	7140	1	32000	Монтаж не требуется	7,53	241 031
110	Установка для формов плит перекр. ПК 72.12	519	1	7800	Смонтировано	6,26	48 836
111	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1337	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
112	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1338	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
113	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1339	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Масса ед., кг	Готовность к работе	Цена предложения, руб./кг, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб. без НДС
114	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1340	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
115	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1341	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
116	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1342	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
117	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1343	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
118	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1344	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
119	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1345	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
120	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1346	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
121	Ф-ма лот 0.35 5 шт.	2383	5	451	Монтаж не требуется	7,53	16 971
122	Ф-ма лот. 0.75 5 шт.	2385	5	630	Монтаж не требуется	7,53	23 726
123	Ф-ма лот. Л-4-15 4 шт.	2381	4	1 150	Монтаж не требуется	7,53	34 648
124	Фма Лотки 0.5 3 шт.	2391	3	543	Монтаж не требуется	7,53	12 259
125	Ф-ма лотков 1.25 3 шт.	4830	3	919	Монтаж не требуется	7,53	20 761
126	Ф-ма ПКЖ-6 4 шт.	2368	4	1 500	Монтаж не требуется	7,53	45 193
127	Ф-ма СПСК 2 шт.	2390	2	1 350	Монтаж не требуется	7,53	20 337
128	Ф-ма ФЛ-10	4807	1	1 145	Монтаж не требуется	7,53	8 624
129	Ф-ма ФЛ-20	4690	1	1 320	Монтаж не требуется	7,53	9 943
130	Ф-ма ФЛ-24	4806	1	1 400	Монтаж не требуется	7,53	10 545
131	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	475	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
132	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	474	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
133	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	473	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
134	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	472	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
135	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	471	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
136	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	470	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
137	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	469	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
138	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	468	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
139	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	467	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
140	Форма 1999/4 БПК 72.12-8	466	1	3 800	Монтаж не требуется	7,53	28 622
141	Форма для вентблоков с доработкой 362300	492	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
142	Форма для вентблоков с доработкой 362300	493	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
143	Форма для вентблоков с доработкой 362300	485	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
144	Форма для вентблоков с доработкой 362300	484	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
145	Форма для вентблоков с доработкой 362300	483	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
146	Форма для вентблоков с доработкой 362300	482	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Масса ед., кг	Готовность к работе	Цена предложения, руб./кг, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб. без НДС
147	Форма для вентблоков с доработкой 362300	481	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
148	Форма для вентблоков с доработкой 362300	480	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
149	Форма для вентблоков с доработкой 362300	479	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
150	Форма для вентблоков с доработкой 362300	478	1	2050	Монтаж не требуется	7,53	15 441
151	Форма для плит гаражных П-1-1	541	1	2 100	Монтаж не требуется	7,53	15 818
152	Форма для плит гаражных П-2-1	542	1	2 100	Монтаж не требуется	7,53	15 818
153	Форма для плит гаражных П-3-1	543	1	2 100	Монтаж не требуется	7,53	15 818
154	Форма для плит гаражных П-4-1	544	1	2 100	Монтаж не требуется	7,53	15 818
155	Форма лестнич. марша Б-1150	7159	1	2 500	Монтаж не требуется	7,53	18 831
156	Форма ЛМ 28-11	517	1	5 000	Монтаж не требуется	7,53	37 661
157	Форма лотков Л-11-8	513	1	1 973	Монтаж не требуется	7,53	14 864
158	Форма лотков Л-11-8	514	1	1 973	Монтаж не требуется	7,53	14 864
159	Форма лотков Л-11-8	515	1	1 973	Монтаж не требуется	7,53	14 864
160	Форма лотков Л-11-8	516	1	1 973	Монтаж не требуется	7,53	14 864
161	Форма лотков Л-7-8	510	1	1 963	Монтаж не требуется	7,53	14 789
162	Форма лотков Л-7-8	511	1	1 963	Монтаж не требуется	7,53	14 789
163	Форма лотков Л-7-8	512	1	1 963	Монтаж не требуется	7,53	14 789
164	Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т	524	1	2 500	Монтаж не требуется	7,53	18 831
165	Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т	525	1	2 500	Монтаж не требуется	7,53	18 831
166	Форма оснастки перемычек ПКН	583	1	2 500	Монтаж не требуется	7,53	18 831
167	Форма оснастки плит перекрытия колодцев КЦП-1	618	1	1 500	Монтаж не требуется	7,53	11 298
168	Форма П 11-8	509	1	799	Монтаж не требуется	7,53	6 018
169	Форма П 11-8	508	1	799	Монтаж не требуется	7,53	6 018
170	Форма П 8-8	507	1	579	Монтаж не требуется	7,53	4 361
171	Форма П 8-8	506	1	579	Монтаж не требуется	7,53	4 361
172	Форма П-60	2365	1	2 177	Монтаж не требуется	7,53	16 396
173	Форма П-6-15	505	1	605	Монтаж не требуется	7,53	4 557
174	Форма П-6-15	504	1	605	Монтаж не требуется	7,53	4 557
175	Форма Р-3.5	502	1	3 358	Монтаж не требуется	7,53	25 292
176	Форма Р-3.5	501	1	3 358	Монтаж не требуется	7,53	25 292
177	Форма ФБС 24-4-6 13 шт.	2242	13	1 100	Монтаж не требуется	7,53	107 711
178	Форма ФБС 24-5-6 15 шт.	2360	15	1 200	Монтаж не требуется	7,53	135 580
179	Форма ФПСК	547	1	950	Монтаж не требуется	7,53	7 156
180	Форма ФП-СК 3 шт.	2362	3	950	Монтаж не требуется	7,53	21 467

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Масса ед., кг	Готовность к работе	Цена предложения, руб./кг, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб. без НДС
181	Щит вибропр. СМЖ 228	137	1	1 160	Смонтировано	6,26	7 263
182	Щит станции управл	8031	1	500	Смонтировано	6,26	3 131
183	Экскаватор	8506	1	19 800	Монтаж не требуется	7,53	149 138
184	Электрокара	1364	1	1 500	Монтаж не требуется	7,53	11 298
185	Электрокара ЭК-2	533	1	1 500	Монтаж не требуется	7,53	11 298
186	Электрокара ЭК-2	1363	1	1 500	Монтаж не требуется	7,53	11 298
187	Электрокара ЭК-2	1365	1	1 500	Монтаж не требуется	7,53	11 298
188	Бетоносмеситель	-	2	3 600	Демонтировано	7,53	54 232
189	Верстак металлический 3 шт	-	1	100	Монтаж не требуется	7,53	753
190	Вибростол	7098	1	1 300	Монтаж не требуется	7,53	9 792
191	Водонапорная башня	-	1	3 000	Смонтировано	6,26	18 783
192	Дозатор 3 шт	-	3	150	Смонтировано	6,26	2 817
193	Дозатор весовой	-	1	100	Смонтировано	6,26	626
194	Дозатор весовой 3 шт	-	3	150	Смонтировано	6,26	2 817
195	Дозатор для жидкости	-	1	4,7	Смонтировано	6,26	29
196	Емкость металлическая 2 шт	-	2	200	Смонтировано	6,26	2 504
197	Емкость метталическая	-	1	150	Смонтировано	6,26	939
198	Компрессор	-	2	360	Смонтировано	6,26	4 508
199	Контейнер 2 емкости (квадрат цилиндр)	-	1	400	Смонтировано	6,26	2 504
200	Кран мостовой 10 т	-	1	8 800	Смонтировано	6,26	55 097
201	Кран мостовой 10 т	-	1	8 800	Смонтировано	6,26	55 097
202	Кран-балка электрическая	-	1	7 350	Смонтировано	6,26	46 018
203	Металлизатор электрический стационарный ЭМ-12-67	-	1	40	Смонтировано	6,26	250
204	Металлоформа для крышек перекрытия лотков (10 ячеек)	-	2	1 600	Монтаж не требуется	7,53	24 103
205	Ножницы Н 1 3	11454	1	1130	Смонтировано	6,26	7 075
206	Пресс П-125	-	1	1 930	Смонтировано	6,26	12 084
207	Пресс ПСУ 125	-	1	1 930	Смонтировано	6,26	12 084
208	Прессножницы	-	1	1130	Смонтировано	6,26	7 075
209	Сварочный аппарат	-	1	50	Смонтировано	6,26	313
210	Станок вертикально-сверлильный	-	1	870	Смонтировано	6,26	5 447
211	Станок вкртикально-сверлильный 3иЛ	-	1	870	Смонтировано	6,26	5 447
212	Станок гибочный МСЖ 73А	-	1	100	Смонтировано	6,26	626
213	Станок СМН 1322	-	1	1060	Смонтировано	6,26	6 637
214	Стелаж металлический 2 шт	-	1	100	Монтаж не требуется	7,53	753
215	Стол метализатора 2 шт	-	1	200	Монтаж не требуется	7,53	1 506
216	Тележка вывозная	-	1	7200	Монтаж не требуется	7,53	54 232
217	Транспортер ленточн.	-	1	1 012	Смонтировано	6,26	6 338
218	Ф-ма лотка 0,5, 04	-	5	543	Монтаж не требуется	7,53	20 431

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Масса ед., кг	Готовность к работе	Цена предложения, руб./кг, НДС не облагается	Рыночная стоимость, руб. без НДС
219	Форма дорожной плиты	-	1	1100	Монтаж не требуется	7,53	8 285
220	Форма лотка 10,5-30	-	1	450	Монтаж не требуется	7,53	3 389
221	Форма лотка 12-40	-	1	450	Монтаж не требуется	7,53	3 389
222	Форма ЛПР 22-18	-	2	1 041	Монтаж не требуется	7,53	15 686
223	Форма осветительная опора ФСВ 110-1	-	5	6 000	Монтаж не требуется	7,53	225 966
224	Форма ПК 63-12	-	1	3 000	Монтаж не требуется	7,53	22 597
225	Формы колец d-1	-	2	307	Монтаж не требуется	7,53	4 627
226	Эстакада металлическая	-	1	800	Монтаж не требуется	7,53	6 026
227	Эстакада металлическая	-	1	500	Монтаж не требуется	7,53	3 766
228	Эстакада металлическая	-	1	500	Монтаж не требуется	7,53	3 766
229	Арматура 10 А3	42	1	76	Монтаж не требуется	7,53	572
230	Арматура 12 А3	46	1	3125	Монтаж не требуется	7,53	23 538
231	Арматура 16 А3	52	1	1533	Монтаж не требуется	7,53	11 547
232	Арматура 20 А3	56	1	447	Монтаж не требуется	7,53	3 367
233	Арматура 8 А1	71	1	1354	Монтаж не требуется	7,53	10 199
234	Арматура 8 А3	72	1	45	Монтаж не требуется	7,53	339
	Итого:						5 657 983

Источник: расчет Оценщика

Цена бетонного боя на условиях самовывоза в Ленинградской области составляет 110 руб./ куб. м с НДС.[41]

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества методом утилизационной стоимости (по цене боя бетона) представлен в таблице Т. 7.17.

Т. 7.17 Расчет рыночной стоимости движимого имущества методом утилизационной стоимости (по цене боя бетона)

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Объем ед., куб. м	Цена предложения, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Комплект пуансонов	494	1	0,083	110,00	9
2	Балконная плита	-	7	0,304	110,00	234
3	Вентелиционные шахты БВ 30-1 Кн-1	-	51	0,430	110,00	2 412
4	Вентелиционные шахты БВ 30-1 Кн-1	-	200	0,430	110,00	9 460
5	Коллона консольная 12 м	-	1	4,320	110,00	475
6	Колонна 16- 0,6-0,6	-	1	5,760	110,00	634
7	Колонна опорная мостовая	-	9	0,860	110,00	851
8	Лесничная площадка ЛПР 22-18	-	4	0,460	110,00	202
9	Лесничный марш ЛМ 28-13. 13,5-5д	-	38	0,916	110,00	3 829
10	Лесничный марш ЛМ 34-13.5-17 -5д	-	65	1,130	110,00	8 080
11	Лотки АШ 0.45	-	2	0,085	110,00	19
12	Лоток 3-0.8-0.5	-	2	0,350	110,00	77
13	Лоток 3-1.4-0.6	-	5	0,690	110,00	380

[41] http://sznk.spb.ru/boj-betona.html

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Объем ед., куб. м	Цена предложения, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
14	Лоток h-0,53	-	1	0,190	110,00	21
15	Лоток h-0,75	-	3	0,333	110,00	110
16	Лоток АШ 1.25	-	5	0,438	110,00	241
17	Опора АФ -1	-	16	0,210	110,00	370
18	Перемычка ст 10-3	-	3	0,017	110,00	6
19	Плита П 36-30	-	3	2,708	110,00	894
20	Сантехплиты	-	8	0,870	110,00	766
21	Сваи 10-30	-	7	0,910	110,00	701
22	Тротуарная плитка	-	1	0,003	110,00	0
23	ФБС 24-5-6	-	10	0,531	110,00	584
24	ФЛ 1.4-3-2	-	8	0,850	110,00	748
25	Шахта лифта БШ 2	-	1	2,000	110,00	220
26	Фундаментная балка ФБ6-19 для ДОК	2269	8	0,600	110,00	528
27	Фундаментная балка ФБ6-2 для ДОК	2266	92	0,520	110,00	5 262
28	Фундаментная балка ФБ6-22 для ДОК	2270	1	0,510	110,00	56
29	Фундаментная балка ФБ6-22* для ДОК	2271	1	0,510	110,00	56
30	Фундаментная балка ФБ6-3 для ДОК	2267	4	0,490	110,00	216
31	Фундаментная балка ФБ6-4 для ДОК	2268	4	0,460	110,00	202
32	1ПК73-10-8Атвт"В" плита	3	1	0,885	110,00	97
33	1ПК73-12-8Авт плита	4	3	1,089	110,00	359
34	2ПБ10-1п перемычка	10	158	0,017	110,00	295
35	2ПБ13-1п перемычка	11	30	0,022	110,00	73
36	3ПБ18-8п перемычка	21	10	0,048	110,00	53
37	h-0.5 лотки водоотводные	30	4	0,190	110,00	84
38	h-0.75 лотки водоотводные	31	39	0,333	110,00	1 430
39	БВ30-1 вентблок	79	4	0,430	110,00	189
40	БВ33-1 вентблок	75	9	0,470	110,00	465
41	БВ33-93-1,0 вентблок	88	1	0,570	110,00	63
42	БПк5 1-15-8АтвТ-1 плита	93	1	0,960	110,00	106
43	БПК56.15-8АтвТ-1 плита	101	9	1,052	110,00	1 041
44	БПК58.15-8АтвТ-1плита	103	2	1,083	110,00	238
45	БПК67.15-8АтвТ-1плита	96	1	1,251	110,00	138
46	БПК68.15-8АтвТ-1 плита	116	2	1,270	110,00	279
47	БПК69-15-8АтвТ-1 плита	117	2	1,289	110,00	284
48	БПК70.15-8АтвТ-1 плита	118	16	1,307	110,00	2 300
49	БПК71.15-8АтвТ-1 плита	120	9	1,326	110,00	1 313
50	БПк73.15-8АтвТ-1 плита	122	7	0,448	110,00	345
51	БПК73-15-6АтвТ-1 плита	739	4	0,448	110,00	197
52	Л11-8* лоток	164	1	1,440	110,00	158
53	П31-12-16.8.1 плита	757	2	0,630	110,00	139
54	П33-12-16-8т-1 плита	227	4	0,630	110,00	277

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кол-во	Объем ед., куб. м	Цена предложения, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
55	П6-15 плита каналов	228	22	0,280	110,00	678
56	ПАГ-14Аvт дор. плита	230	1	1,750	110,00	193
57	ПБК24-13т балк.плита	232	4	0,370	110,00	163
58	ПБК42-13т балк. плита	237	6	0,660	110,00	436
59	ПК18-12-8т плита	255	1	0,266	110,00	29
60	ПК18-15-8т плита	256	10	0,333	110,00	366
61	ПК24-12-8т плита	262	6	0,350	110,00	231
62	ПК24-15-8т плита	263	4	0,460	110,00	202
63	ПК27-12-8т плита	265	35	0,390	110,00	1 502
64	ПК27-15-8т плита	266	11	0,520	110,00	629
65	ПК33-15-8т плита	275	7	0,658	110,00	507
66	ПК34.15-8т плита	277	5	0,615	110,00	338
67	ПК34-12-8т плита	276	4	0,521	110,00	229
68	ПК69-12-8 Аvт плита	724	4	1,067	110,00	469
69	ПК71-12.8Аvт плита	331	10	1,096	110,00	1 205
70	ПС70.12-11.12Атvт сантех. плита	381	35	2,320	110,00	8 932
71	С120-35Нсв6 свая	406	17	1,480	110,00	2 768
72	С12-35ус свая	385	34	1,490	110,00	5 573
73	С160.35-10.1у свая	411	6	1,960	110,00	1 294
74	С70-30-11Б свая	388	36	0,640	110,00	2 534
75	С70-30-3.1 свая	415	5	0,640	110,00	352
76	СВ 95-1 нек. осв. опора	833	18	0,300	110,00	594
77	СВ 95-1 осв.опора	426	46	0,300	110,00	1 518
78	ФБС-12-5-6т н/к ф.блок	472	11	0,331	110,00	401
79	ФЛ14.12-2 пл. фундам.	497	3	0,360	110,00	119
80	ФЛ14.24-2 пл. фундам.	498	5	0,760	110,00	418
81	ФЛ14.8-2 пл. фундам.	500	24	0,230	110,00	607
82	ФЛ24.12-3 пл.фундам.	507	2	0,910	110,00	200
83	ФЛ28.8-2 пл. фундам.	511	3	0,900	110,00	297
84	ШЛГП63п-30 шахта лифта	529	1	3,130	110,00	344
85	ШЛГП63с-30а-шахта	537	1	2,110	110,00	232
86	ШЛП40с-30а шахта лифта	549	2	2,110	110,00	464
	Итого:					11 039 939

Источник: расчет Оценщика

Рыночная стоимость движимого имущества (340 позиции) в рамках сравнительного подхода составляет 11 039 939 руб. без НДС.

7.3 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В общем случае, определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на

определенный весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Рыночная стоимость 1 позиции определялась двумя подходами - сравнительным и затратным.

Сравнительный подход применим к оценке неспециализированного движимого имущества и является наиболее достоверным, так как отражает ситуацию, сложившуюся на рынке оборудования на дату оценки.

Затратный подход наиболее применим к оценке специализированного движимого имущества. Также затратный подход используется для оценки нового движимого имущества. Методы затратного подхода, основанные на ценах предложений на первичном рынке также, как и методы сравнительного подхода, учитывают рыночную конъюнктуру.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик присвоил равные веса (по 50%) сравнительному и затратному подходам.

Рыночная стоимость 409 позиций определялась только одним подходом (339 позиций сравнительным и 70 позиции затратным), поэтому согласование полученных Оценщиком результатов для данных объектов не требуется.

Т. 7.18 Расчет итоговой величины рыночной стоимости движимого имущества Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
			Основные средства				
1	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	580	Не применялся	0%	178 149	100%	178 149
2	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	581	Не применялся	0%	178 149	100%	178 149
3	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	582	Не применялся	0%	178 149	100%	178 149
4	Автобетоносмеситель гос.№ В 071 НТ 47	606	Не применялся	0%	307 458	100%	307 458
5	Автокран К-162	8531	Не применялся	0%	171 734	100%	171 734
6	Автоматика "Кристалл"	535	Не применялся	0%	2 504	100%	2 504
7	Автомашина ЗИЛ ММЗ	82	Не применялся	0%	41 573	100%	41 573
8	Автомобиль-самосвал 45085 гос.№ В 920 МТ 47	136	Не применялся	0%	41 573	100%	41 573
9	Автопогрузчик 4014	2950	Не применялся	0%	51 972	100%	51 972
10	Автопогрузчик ДВ 1788	611	Не применялся	0%	114 768	100%	114 768
11	Бак мерный для соли	44	Не применялся	0%	23 166	100%	23 166
12	Башенный кран КБ-403	939	Не применялся	0%	366 890	100%	366 890
13	Бетоносмеситель	495	91 000	100%	Не применялся	0%	91 000
14	Бетоносмеситель	496	91 000	100%	Не применялся	0%	91 000
15	Бетоносмеситель СБ 146	628	Не применялся	0%	18 470	100%	18 470
16	Бетоносмеситель СБ138	7154	Не применялся	0%	22 540	100%	22 540
17	Бетоносмеситель СБ-138 Б.ОО	644	135 150	100%	Не применялся	0%	135 150
18	Бетоносмеситель СБ-138А	8052	91 000	100%	Не применялся	0%	91 000
19	Бетоноуклад. СМЖ-166	4666	Не применялся	0%	46 958	100%	46 958
20	Бетоноформовочная машина Мультимат RH500	523	317 364	100%	Не применялся	0%	317 364
21	Бульдозер УРБ 170.01	604	209 746	50%	228 652	50%	219 199
22	Весы ВЛА-200	122	Не применялся	0%	1 126	100%	1 126
23	Весы ВЛКТ-2	121	Не применялся	0%	3 377	100%	3 377
24	Весы ВСК-10000	105	13 678	100%	Не применялся	0%	13 678
25	Вибростол 4 шт.	4698	Не применялся	0%	24 418	100%	24 418
26	Вкладыш 2Б 100 03.00	563	Не применялся	0%	1 301	100%	1 301
27	Вкладыш 2Б 100 03.00	562	Не применялся	0%	1 301	100%	1 301

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
28	Вкладыш 2Б 100 03.00	561	Не применялся	0%	1 301	100%	1 301
29	Вкладыш 2Б 100 03.00	559	Не применялся	0%	1 301	100%	1 301
30	Вкладыш 2Б 100 03.00	560	Не применялся	0%	1 301	100%	1 301
31	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	486	Не применялся	0%	1 301	100%	1 301
32	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	487	Не применялся	0%	1 301	100%	1 301
33	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	488	Не применялся	0%	1 301	100%	1 301
34	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	489	Не применялся	0%	1 474	100%	1 474
35	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	490	Не применялся	0%	1 474	100%	1 474
36	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	491	Не применялся	0%	1 474	100%	1 474
37	Воздухонагревательная установка ВУ-40-1	534	7 031	100%	Не применялся	0%	7 031
38	Ворота откатные с приводом и шлагбаум	639	29 441	100%	Не применялся	0%	29 441
39	Грохот	1577	Не применялся	0%	31 108	100%	31 108
40	Грохот инерционный СМД-148(ГИС-1,5х3,75х2-СЩ)испон	646	82 481	100%	Не применялся	0%	82 481
41	Дозатор 425/1200	1570	34 800	100%	Не применялся	0%	34 800
42	Дозатор вес. АВДИ 1200	1571	34 800	100%	Не применялся	0%	34 800
43	Дозатор весовой	1572	21 010	100%	Не применялся	0%	21 010
44	Дозатор весовой инертн.	1573	Не применялся	0%	1 434	100%	1 434
45	Дозатор для жидкости	1574	6 751	100%	Не применялся	0%	6 751
46	Дозиметр ДРГ-01Т1	558	5 720	100%	Не применялся	0%	5 720
47	Дробилка керамзита	8061	Не применялся	0%	49 775	100%	49 775
48	Камера нормального твердения КНТ(1000*500*1700)на1	645	60 450	100%	Не применялся	0%	60 450
49	Компл. трансф. подстан	913	106 960	100%	Не применялся	0%	106 960
50	Комплект пуансонов	494	Не применялся	0%	9	100%	9
51	Компрессор 105ВП 20/8	536	Не применялся	0%	33 559	100%	33 559
52	Компрессор воздушный поршневой	497	Не применялся	0%	33 559	100%	33 559
53	Компрессор воздушный поршневой	498	Не применялся	0%	33 559	100%	33 559
54	Компрессор воздушный поршневой	499	Не применялся	0%	33 559	100%	33 559
55	Компрессор воздушный поршневой	500	Не применялся	0%	33 559	100%	33 559
56	Компрессор К-3	546	28 465	100%	Не применялся	0%	28 465
57	Компрессор К-31	532	Не применялся	0%	2 254	100%	2 254
58	Компьютер (Сервер)	567	Не применялся	0%	10 457	100%	10 457
59	Конвеер ленточ.№3.4	1576	Не применялся	0%	6 338	100%	6 338
60	Конвеер ленточн.№2	1575	Не применялся	0%	6 338	100%	6 338
61	Конвеер марки В-650	2396	Не применялся	0%	6 338	100%	6 338
62	Котел ДКВР 10-13 ГМ	456	Не применялся	0%	96 545	100%	96 545
63	Котел ДКВр 6,5/13 Гм	87	507 626	100%	Не применялся	0%	507 626
64	Котел паровой ДКВР	302	Не применялся	0%	71 670	100%	71 670
65	Кран козл. ККС-10	5008	494 648	100%	Не применялся	0%	494 648
66	Кран козл.консольный	1844	Не применялся	0%	100 176	100%	100 176
67	Кран козловой ККС-10	5007	370 986	100%	Не применялся	0%	370 986
68	Кран козловой ККТ-5	3556	494 528	100%	Не применялся	0%	494 528
69	Кран консольный	1328	Не применялся	0%	14 375	100%	14 375
70	Кран КПБ-10М	7137	870 805	100%	Не применялся	0%	870 805

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
71	Кран мост г/п 10 т	1840	Не применялся	0%	55 097	100%	55 097
72	Кран мост г/п 10 т	1841	Не применялся	0%	55 097	100%	55 097
73	Кран мост г/п 5 т	1839	Не применялся	0%	46 018	100%	46 018
74	Кран мост. г/п 15.3т	5005	585 137	100%	Не применялся	0%	585 137
75	Кран мост. г/п 20.3т	5002	734 289	100%	Не применялся	0%	734 289
76	Кран мост. г/п 20.5т	5003	1 128 478	100%	Не применялся	0%	1 128 478
77	Кран мост.г/п 20.5 т	5006	564 239	100%	Не применялся	0%	564 239
78	Кран мостовой эл.	5001	488 434	100%	Не применялся	0%	488 434
79	Кран мостовой эл.	5004	488 434	100%	Не применялся	0%	488 434
80	Кран мостовой эл. г/п 3,2 тн, пролет 6 м	537	54 259	100%	Не применялся	0%	54 259
81	Кран укосина Q=3.5 т	1569	61 412	100%	Не применялся	0%	61 412
82	Кран электромостовой г/п 15 тн	605	Не применялся	0%	66 993	100%	66 993
83	Кран-балка Q-5т	1316	Не применялся	0%	46 018	100%	46 018
84	Кран-балка опорная однопролетная г/п 10т.	637	Не применялся	0%	55 097	100%	55 097
85	Кран-балка эл.	1315	Не применялся	0%	46 018	100%	46 018
86	Кран-балка эл.	1318	Не применялся	0%	46 018	100%	46 018
87	Ленточный конв.В-800	8041	89 357	100%	Не применялся	0%	89 357
88	Линия по пр-тву и сборке шахт лифтов	461	Не применялся	0%	16 279	100%	16 279
89	Локальная сеть	573	18 160	100%	Не применялся	0%	18 160
90	Машина конт. свар. 3 шт.	1320	Не применялся	0%	18 783	100%	18 783
91	Машина МО-9 2 шт.	1325	Не применялся	0%	15 653	100%	15 653
92	Машина МТП-1110 2 шт.	1324	Не применялся	0%	3 757	100%	3 757
93	Машина подв. конт. точ. св.	1322	Не применялся	0%	6 261	100%	6 261
94	Машина р-50	2180	146 183	100%	Не применялся	0%	146 183
95	Машина СМЖ-128 Б	7151	Не применялся	0%	14 713	100%	14 713
96	Мет. форма СВ-9.5	201	Не применялся	0%	30 129	100%	30 129
97	Мет. формы СВ-11	202	Не применялся	0%	45 193	100%	45 193
98	Метал. форма СВ-9,5	462	Не применялся	0%	30 129	100%	30 129
99	Металлоформа двойная плита дорожная 2П30-15-30	584	Не применялся	0%	15 064	100%	15 064
100	Металлоформа для крышек перекрытия лотков(8 ячеек)	588	Не применялся	0%	12 052	100%	12 052
101	Металлоформа ПАГ-14V	589	Не применялся	0%	38 904	100%	38 904
102	Металлоформа ПАГ-14V	593	Не применялся	0%	38 904	100%	38 904
103	Металлоформа ПАГ-14V	592	Не применялся	0%	38 904	100%	38 904
104	Металлоформа ПАГ-14V	591	Не применялся	0%	38 904	100%	38 904
105	Металлоформа ПАГ-14V	590	Не применялся	0%	38 904	100%	38 904
106	Металлоформа ПБК 18 (30;33;36;42) балконная плита	587	Не применялся	0%	40 674	100%	40 674
107	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	629	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
108	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	630	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
109	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	631	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
110	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	632	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
111	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	1331	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
112	Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30	585	Не применялся	0%	8 285	100%	8 285

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
113	Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30	586	Не применялся	0%	8 285	100%	8 285
114	Металлоформа СВ-11	598	Не применялся	0%	45 193	100%	45 193
115	Металлоформа СВ-11	599	Не применялся	0%	45 193	100%	45 193
116	Металлоформа СВ-9,5	597	Не применялся	0%	30 129	100%	30 129
117	Металлоформа СВ-9,5	595	Не применялся	0%	30 129	100%	30 129
118	Мини-АТС СП-44 (8*32)	109	7 454	100%	Не применялся	0%	7 454
119	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1336	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
120	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1335	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
121	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1334	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
122	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1333	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
123	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	1332	Не применялся	0%	32 916	100%	32 916
124	Ножницы Н-477	2159	Не применялся	0%	27 298	100%	27 298
125	Ножницы Н-481А	7138	Не применялся	0%	564 972	100%	564 972
126	Охранная сигнализация заводоуправления	619	37 406	100%	Не применялся	0%	37 406
127	Пневмомолот МБ-412	1312	Не применялся	0%	30 241	100%	30 241
128	Полуприцеп 934630	578	Не применялся	0%	281 356	100%	281 356
129	Полуприцеп МАЗ-975800-2010	603	152 881	100%	Не применялся	0%	152 881
130	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	576	Не применялся	0%	300 847	100%	300 847
131	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	577	Не применялся	0%	300 847	100%	300 847
132	Пресс кровош. КД-2128	7048	Не применялся	0%	39 288	100%	39 288
133	Прессножницы	8527	Не применялся	0%	7 075	100%	7 075
134	Прессножницы ИВ-5222	1375	Не применялся	0%	12 835	100%	12 835
135	Пресс-ножницы НВ-522	549	Не применялся	0%	16 905	100%	16 905
136	Прессножницы С-229	1329	Не применялся	0%	7 075	100%	7 075
137	Пресс-форма	115	Не применялся	0%	30 129	100%	30 129
138	Пресс-форма газонная решетка	614	Не применялся	0%	11 298	100%	11 298
139	Пресс-форма для изготовления камень бортовой БР100	638	Не применялся	0%	10 319	100%	10 319
140	Пресс-форма для Мультимат RH500	612	Не применялся	0%	45 193	100%	45 193
141	Прибор ИПС-МГ 4.0,1	455	9 400	100%	Не применялся	0%	9 400
142	Пуанс.часть для формовки бетон.изд-й для Мультимат	613	Не применялся	0%	1 506	100%	1 506
143	Свар. машина МТМ-33	7008	Не применялся	0%	8 139	100%	8 139
144	Сейф ВМ-6001 (мех. код + ключ)	554	41 147	100%	Не применялся	0%	41 147
145	Система аспирации на БСУ-2	617	168 743	100%	Не применялся	0%	168 743
146	Система контроля метана и окиси углерода	570	2 717	100%	Не применялся	0%	2 717
147	Система охранной сигнализации	610	72 163	100%	Не применялся	0%	72 163
148	Система охранно-тревожной сигнализации	571	21 385	100%	Не применялся	0%	21 385
149	Станок верт. свер. 2А135	1303	35 502	100%	Не применялся	0%	35 502
150	Станок винтор. Д-63А	1302	Не применялся	0%	26 296	100%	26 296
151	Станок винторезный	1301	Не применялся	0%	26 296	100%	26 296
152	Станок ГД-162	7158	Не применялся	0%	33 809	100%	33 809
153	Станок зуборезный	1311	Не применялся	0%	60 732	100%	60 732
154	Станок консол. фрезер.	1305	191 283	100%	Не применялся	0%	191 283

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
155	Станок настол. вертикал.	1314	Не применялся	0%	751	100%	751
156	Станок обдироч. шлифов.	1309	Не применялся	0%	2 504	100%	2 504
157	Станок плоскошлифовальный	1308	Не применялся	0%	12 522	100%	12 522
158	Станок попереч. стр.	1307	Не применялся	0%	12 397	100%	12 397
159	Станок радиал. сверл.	1304	Не применялся	0%	25 670	100%	25 670
160	Станок С-146	1321	Не применялся	0%	4 383	100%	4 383
161	Станок СМЖ-322	1327	Не применялся	0%	6 637	100%	6 637
162	Станок СМН 1322	1319	Не применялся	0%	6 637	100%	6 637
163	Станок токарно-винторезный	1310	Не применялся	0%	26 296	100%	26 296
164	Станок токарно-винторезный	7042	Не применялся	0%	26 296	100%	26 296
165	Станок универс. верт. фрезерный УВФ-500-25	904	Не применялся	0%	2 191	100%	2 191
166	Станок фрезер. Б-81	1306	Не применялся	0%	12 522	100%	12 522
167	Станок шлиф. ТМ-2	1313	Не применялся	0%	2 504	100%	2 504
168	Тележка вывоз. изд. 2 шт.	4642	Не применялся	0%	108 464	100%	108 464
169	Тепловоз ТГМ-23 В	1	Не применялся	0%	332 585	100%	332 585
170	Тиски станочные 2 шт.	129	653	100%	Не применялся	0%	653
171	Транспортер ленточн.	2399	Не применялся	0%	6 338	100%	6 338
172	Трансформатор КТПН	907	67 355	100%	Не применялся	0%	67 355
173	Трансформатор КТПН	906	67 355	100%	Не применялся	0%	67 355
174	Трансформатор сварочный ТДФЖ-1002	531	28 983	100%	Не применялся	0%	28 983
175	Трансформатор ТЭСИ	112	1 029	100%	Не применялся	0%	1 029
176	Узел учета газа	633	5 962	100%	Не применялся	0%	5 962
177	Устан. кран ДГКУ	7140	Не применялся	0%	241 031	100%	241 031
178	Установка для в/блок	116	189 851	100%	Не применялся	0%	189 851
179	Установка для форм вен/блоков	634	189 851	100%	Не применялся	0%	189 851
180	Установка для формов плит перекр. ПК 72.12	519	Не применялся	0%	48 836	100%	48 836
181	Устройство для нагр. стерж.	208	33 367	100%	Не применялся	0%	33 367
182	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1337	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
183	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1338	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
184	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1339	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
185	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1340	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
186	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1341	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
187	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1342	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
188	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1343	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
189	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1344	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
190	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1345	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
191	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	1346	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
192	Ф-ма лот 0.35 5 шт.	2383	Не применялся	0%	16 971	100%	16 971
193	Ф-ма лот. 0.75 5 шт.	2385	Не применялся	0%	23 726	100%	23 726
194	Ф-ма лот. Л-4-15 4 шт.	2381	Не применялся	0%	34 648	100%	34 648
195	Фма Лотки 0.5 3 шт.	2391	Не применялся	0%	12 259	100%	12 259
196	Ф-ма лотков 1.25 3 шт.	4830	Не применялся	0%	20 761	100%	20 761
197	Ф-ма ПКЖ-6 4 шт.	2368	Не применялся	0%	45 193	100%	45 193

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
198	Ф-ма СПСК 2 шт.	2390	Не применялся	0%	20 337	100%	20 337
199	Ф-ма ФЛ-10	4807	Не применялся	0%	8 624	100%	8 624
200	Ф-ма ФЛ-20	4690	Не применялся	0%	9 943	100%	9 943
201	Ф-ма ФЛ-24	4806	Не применялся	0%	10 545	100%	10 545
202	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	475	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
203	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	474	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
204	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	473	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
205	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	472	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
206	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	471	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
207	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	470	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
208	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	469	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
209	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	468	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
210	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	467	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
211	Форма 1999/4 БПК 72.12-8	466	Не применялся	0%	28 622	100%	28 622
212	Форма для вентблоков с доработкой 362300	492	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
213	Форма для вентблоков с доработкой 362300	493	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
214	Форма для вентблоков с доработкой 362300	485	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
215	Форма для вентблоков с доработкой 362300	484	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
216	Форма для вентблоков с доработкой 362300	483	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
217	Форма для вентблоков с доработкой 362300	482	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
218	Форма для вентблоков с доработкой 362300	481	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
219	Форма для вентблоков с доработкой 362300	480	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
220	Форма для вентблоков с доработкой 362300	479	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
221	Форма для вентблоков с доработкой 362300	478	Не применялся	0%	15 441	100%	15 441
222	Форма для плит гаражных П-1-1	541	Не применялся	0%	15 818	100%	15 818
223	Форма для плит гаражных П-2-1	542	Не применялся	0%	15 818	100%	15 818
224	Форма для плит гаражных П-3-1	543	Не применялся	0%	15 818	100%	15 818
225	Форма для плит гаражных П-4-1	544	Не применялся	0%	15 818	100%	15 818
226	Форма лестнич. марша Б-1150	7159	Не применялся	0%	18 831	100%	18 831
227	Форма ЛМ 28-11	517	Не применялся	0%	37 661	100%	37 661
228	Форма лотков Л-11-8	513	Не применялся	0%	14 864	100%	14 864
229	Форма лотков Л-11-8	514	Не применялся	0%	14 864	100%	14 864
230	Форма лотков Л-11-8	515	Не применялся	0%	14 864	100%	14 864
231	Форма лотков Л-11-8	516	Не применялся	0%	14 864	100%	14 864
232	Форма лотков Л-7-8	510	Не применялся	0%	14 789	100%	14 789
233	Форма лотков Л-7-8	511	Не применялся	0%	14 789	100%	14 789
234	Форма лотков Л-7-8	512	Не применялся	0%	14 789	100%	14 789
235	Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т	524	Не применялся	0%	18 831	100%	18 831
236	Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т	525	Не применялся	0%	18 831	100%	18 831
237	Форма оснастки перемычек ПКН	583	Не применялся	0%	18 831	100%	18 831
238	Форма оснастки плит перекрытия колодцев КЦП-1	618	Не применялся	0%	11 298	100%	11 298
239	Форма П 11-8	509	Не применялся	0%	6 018	100%	6 018
240	Форма П 11-8	508	Не применялся	0%	6 018	100%	6 018
241	Форма П 8-8	507	Не применялся	0%	4 361	100%	4 361

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
242	Форма П 8-8	506	Не применялся	0%	4 361	100%	4 361
243	Форма П-60	2365	Не применялся	0%	16 396	100%	16 396
244	Форма П-6-15	505	Не применялся	0%	4 557	100%	4 557
245	Форма П-6-15	504	Не применялся	0%	4 557	100%	4 557
246	Форма Р-3.5	502	Не применялся	0%	25 292	100%	25 292
247	Форма Р-3.5	501	Не применялся	0%	25 292	100%	25 292
248	Форма ФБС 24-4-6 13 шт.	2242	Не применялся	0%	107 711	100%	107 711
249	Форма ФБС 24-5-6 15 шт.	2360	Не применялся	0%	135 580	100%	135 580
250	Форма ФПСК	547	Не применялся	0%	7 156	100%	7 156
251	Форма ФП-СК 3 шт.	2362	Не применялся	0%	21 467	100%	21 467
252	Щит вибропр. СМЖ 228	137	Не применялся	0%	7 263	100%	7 263
253	Щит станции управл	8031	Не применялся	0%	3 131	100%	3 131
254	Экономайзер ЭП 380	1578а	Не применялся	0%	246 214	100%	246 214
255	Экономайзер ЭП 380	1578	Не применялся	0%	246 214	100%	246 214
256	Экскаватор	8506	Не применялся	0%	149 138	100%	149 138
257	Экскаватор колесный Hyundai R140W	635	Не применялся	0%	1 377 212	100%	1 377 212
258	Электрокара	1364	Не применялся	0%	11 298	100%	11 298
259	Электрокара ЭК-2	533	Не применялся	0%	11 298	100%	11 298
260	Электрокара ЭК-2	1363	Не применялся	0%	11 298	100%	11 298
261	Электрокара ЭК-2	1365	Не применялся	0%	11 298	100%	11 298
262	Балконная плита	-	Не применялся	0%	234	100%	234
263	Бетоносмеситель	-	Не применялся	0%	54 232	100%	54 232
264	Вентелиционные шахты БВ 30-1 Кн-1	-	Не применялся	0%	2 412	100%	2 412
265	Вентелиционные шахты БВ 30-1 Кн-1	-	Не применялся	0%	9 460	100%	9 460
266	Верстак металлический 3 шт	-	Не применялся	0%	753	100%	753
267	Верстаки слесарные	-	1 319	100%	Не применялся	0%	1 319
268	Весы лабораторные ВЛР-1кг 3-й класс	-	4 668	100%	Не применялся	0%	4 668
269	Вибростол	7098	Не применялся	0%	9 792	100%	9 792
270	Водонапорная башня	-	Не применялся	0%	18 783	100%	18 783
271	Дозатор 3 шт	-	Не применялся	0%	2 817	100%	2 817
272	Дозатор весовой	-	Не применялся	0%	626	100%	626
273	Дозатор весовой 3 шт	-	Не применялся	0%	2 817	100%	2 817
274	Дозатор для жидкости	-	Не применялся	0%	29	100%	29
275	Емкость металлическая 2 шт	-	Не применялся	0%	2 504	100%	2 504
276	Емкость метталическая	-	Не применялся	0%	939	100%	939
277	Испытательный станок	-	63 574	100%	Не применялся	0%	63 574
278	Коллона консольная 12 м	-	Не применялся	0%	475	100%	475
279	Колонна 16- 0,6-0,6	-	Не применялся	0%	634	100%	634
280	Колонна опорная мостовая	-	Не применялся	0%	851	100%	851
281	Компрессор	-	Не применялся	0%	4 508	100%	4 508
282	Контейнер 2 емкости (квадрат цилиндр)	-	Не применялся	0%	2 504	100%	2 504
283	Кран мостовой 10 т	-	Не применялся	0%	55 097	100%	55 097
284	Кран мостовой 10 т	-	Не применялся	0%	55 097	100%	55 097
285	Кран-балка электрическая	-	Не применялся	0%	46 018	100%	46 018

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
286	Лесничная площадка ЛПР 22-18	-	Не применялся	0%	202	100%	202
287	Лесничный марш ЛМ 28-13. 13,5-5д	-	Не применялся	0%	3 829	100%	3 829
288	Лесничный марш ЛМ 34-13.5-17 -5д	-	Не применялся	0%	8 080	100%	8 080
289	Лотки АШ 0.45	-	Не применялся	0%	19	100%	19
290	Лоток 3-0.8-0.5	-	Не применялся	0%	77	100%	77
291	Лоток 3-1.4-0.6	-	Не применялся	0%	380	100%	380
292	Лоток h-0,53	-	Не применялся	0%	21	100%	21
293	Лоток h-0,75	-	Не применялся	0%	110	100%	110
294	Лоток АШ 1.25	-	Не применялся	0%	241	100%	241
295	Металлизатор электрический стационарный ЭМ-12-67	-	Не применялся	0%	250	100%	250
296	Металлический ангар	-	261 017	100%	Не применялся	0%	261 017
297	Металлоформа для крышек перекрытия лотков (10 ячеек)	-	Не применялся	0%	24 103	100%	24 103
298	Ножницы Н 1 3	11454	Не применялся	0%	7 075	100%	7 075
299	Опора АФ -1	-	Не применялся	0%	370	100%	370
300	Перемычка ст 10-3	-	Не применялся	0%	6	100%	6
301	Плита П 36-30	-	Не применялся	0%	894	100%	894
302	Помещение для водителей	-	17 097	100%	Не применялся	0%	17 097
303	Пресс П-125	-	Не применялся	0%	12 084	100%	12 084
304	Пресс ПСУ 125	-	Не применялся	0%	12 084	100%	12 084
305	Прессножницы	-	Не применялся	0%	7 075	100%	7 075
306	Сантехплиты	-	Не применялся	0%	766	100%	766
307	Сваи 10-30	-	Не применялся	0%	701	100%	701
308	Сварочный аппарат	-	Не применялся	0%	313	100%	313
309	Станок вертикально-сверлильный	-	Не применялся	0%	5 447	100%	5 447
310	Станок вкртикально-сверлильный ЗиЛ	-	Не применялся	0%	5 447	100%	5 447
311	Станок гибочный МСЖ 73А	-	Не применялся	0%	626	100%	626
312	Станок СМН 1322	-	Не применялся	0%	6 637	100%	6 637
313	Стелаж металлический 2 шт	-	Не применялся	0%	753	100%	753
314	Стол метализатора 2 шт	-	Не применялся	0%	1 506	100%	1 506
315	Таль электрическая 1,5 т	-	20 835	100%	Не применялся	0%	20 835
316	Таль электрическая 3,2т	-	27 721	100%	Не применялся	0%	27 721
317	Таль электрическая однобалочная 0,5 т	-	14 744	100%	Не применялся	0%	14 744
318	Таль электрическая однобалочная 1 т	-	18 453	100%	Не применялся	0%	18 453
319	Тележка вывозная	-	Не применялся	0%	54 232	100%	54 232
320	Транспортер ленточн.	-	Не применялся	0%	6 338	100%	6 338
321	Трансформатор сварочный ТД 500	-	1 576	100%	Не применялся	0%	1 576
322	Трансформатор сварочный ТДФ 160 I У4	-	1 527	100%	Не применялся	0%	1 527
323	Тротуарная плитка	-	Не применялся	0%	0	100%	0,37
324	ФБС 24-5-6	-	Не применялся	0%	584	100%	584
325	ФЛ 1.4-3-2	-	Не применялся	0%	748	100%	748
326	Ф-ма лотка 0,5, 04	-	Не применялся	0%	20 431	100%	20 431
327	Форма дорожной плиты	-	Не применялся	0%	8 285	100%	8 285
328	Форма лотка 10,5-30	-	Не применялся	0%	3 389	100%	3 389

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
329	Форма лотка 12-40	-	Не применялся	0%	3 389	100%	3 389
330	Форма ЛПР 22-18	-	Не применялся	0%	15 686	100%	15 686
331	Форма осветительная опора ФСВ 110-1	-	Не применялся	0%	225 966	100%	225 966
332	Форма ПК 63-12	-	Не применялся	0%	22 597	100%	22 597
333	Формы колец d-1	-	Не применялся	0%	4 627	100%	4 627
334	Шахта лифта БШ 2	-	Не применялся	0%	220	100%	220
335	Шкаф металлический	-	14 816	100%	Не применялся	0%	14 816
336	Эстакада металлическая	-	Не применялся	0%	6 026	100%	6 026
337	Эстакада металлическая	-	Не применялся	0%	3 766	100%	3 766
338	Эстакада металлическая	-	Не применялся	0%	3 766	100%	3 766
339	Эстакада металлическая для осмотра машин	-	33 898	100%	Не применялся	0%	33 898
340	Эстакада металлическая для осмотра машин	-	33 898	100%	Не применялся	0%	33 898
			Запасы и готовая продукция				
341	Арматура 10 А3	42	Не применялся	0%	572	100%	572
342	Арматура 12 А3	46	Не применялся	0%	23 538	100%	23 538
343	Арматура 16 А3	52	Не применялся	0%	11 547	100%	11 547
344	Арматура 20 А3	56	Не применялся	0%	3 367	100%	3 367
345	Арматура 8 А1	71	Не применялся	0%	10 199	100%	10 199
346	Арматура 8 А3	72	Не применялся	0%	339	100%	339
347	Соль техническая	1548	8 051	100%	Не применялся	0%	8 051
348	Фундаментная балка ФБ6-19 для ДОК	2269	Не применялся	0%	528	100%	528
349	Фундаментная балка ФБ6-2 для ДОК	2266	Не применялся	0%	5 262	100%	5 262
350	Фундаментная балка ФБ6-22 для ДОК	2270	Не применялся	0%	56	100%	56
351	Фундаментная балка ФБ6-22* для ДОК	2271	Не применялся	0%	56	100%	56
352	Фундаментная балка ФБ6-3 для ДОК	2267	Не применялся	0%	216	100%	216
353	Фундаментная балка ФБ6-4 для ДОК	2268	Не применялся	0%	202	100%	202
354	1ПК73-10-8Атвт"В" плита	3	Не применялся	0%	97	100%	97
355	1ПК73-12-8Авт плита	4	Не применялся	0%	359	100%	359
356	2ПБ10-1п перемычка	10	Не применялся	0%	295	100%	295
357	2ПБ13-1п перемычка	11	Не применялся	0%	73	100%	73
358	3ПБ18-8п перемычка	21	Не применялся	0%	53	100%	53
359	h-0.5 лотки водоотводные	30	Не применялся	0%	84	100%	84
360	h-0.75 лотки водоотводные	31	Не применялся	0%	1 430	100%	1 430
361	БВ30-1 вентблок	79	Не применялся	0%	189	100%	189
362	БВ33-1 вентблок	75	Не применялся	0%	465	100%	465
363	БВ33-93-1,0 вентблок	88	Не применялся	0%	63	100%	63
364	БПк5 1-15-8АтвТ-1 плита	93	Не применялся	0%	106	100%	106
365	БПК56.15-8АтвТ-1 плита	101	Не применялся	0%	1 041	100%	1 041
366	БПК58.15-8АтвТ-1плита	103	Не применялся	0%	238	100%	238
367	БПК67.15-8АтвТ-1плита	96	Не применялся	0%	138	100%	138
368	БПК68.15-8АтвТ-1 плита	116	Не применялся	0%	279	100%	279
369	БПК69-15-8АтвТ-1 плита	117	Не применялся	0%	284	100%	284
370	БПК70.15-8АтвТ-1 плита	118	Не применялся	0%	2 300	100%	2 300

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.
371	БПК71.15-8АтvТ-1 плита	120	Не применялся	0%	1 313	100%	1 313
372	БПк73.15-8АтvТ-1 плита	122	Не применялся	0%	345	100%	345
373	БПК73-15-6АтvТ-1 плита	739	Не применялся	0%	197	100%	197
374	Л11-8* лоток	164	Не применялся	0%	158	100%	158
375	П31-12-16.8.1 плита	757	Не применялся	0%	139	100%	139
376	П33-12-16-8т-1 плита	227	Не применялся	0%	277	100%	277
377	П6-15 плита каналов	228	Не применялся	0%	678	100%	678
378	ПАГ-14Авт дор. плита	230	Не применялся	0%	193	100%	193
379	ПБК24-13т балк.плита	232	Не применялся	0%	163	100%	163
380	ПБК42-13т балк. плита	237	Не применялся	0%	436	100%	436
381	ПК18-12-8т плита	255	Не применялся	0%	29	100%	29
382	ПК18-15-8т плита	256	Не применялся	0%	366	100%	366
383	ПК24-12-8т плита	262	Не применялся	0%	231	100%	231
384	ПК24-15-8т плита	263	Не применялся	0%	202	100%	202
385	ПК27-12-8т плита	265	Не применялся	0%	1 502	100%	1 502
386	ПК27-15-8т плита	266	Не применялся	0%	629	100%	629
387	ПК33-15-8т плита	275	Не применялся	0%	507	100%	507
388	ПК34.15-8т плита	277	Не применялся	0%	338	100%	338
389	ПК34-12-8т плита	276	Не применялся	0%	229	100%	229
390	ПК69-12-8 Авт плита	724	Не применялся	0%	469	100%	469
391	ПК71-12.8Авт плита	331	Не применялся	0%	1 205	100%	1 205
392	ПС70.12-11.12Атвт сантех. плита	381	Не применялся	0%	8 932	100%	8 932
393	С120-35Нсв6 свая	406	Не применялся	0%	2 768	100%	2 768
394	С12-35ус свая	385	Не применялся	0%	5 573	100%	5 573
395	С160.35-10.1у свая	411	Не применялся	0%	1 294	100%	1 294
396	С70-30-11Б свая	388	Не применялся	0%	2 534	100%	2 534
397	С70-30-3.1 свая	415	Не применялся	0%	352	100%	352
398	СВ 95-1 нек. осв. опора	833	Не применялся	0%	594	100%	594
399	СВ 95-1 осв.опора	426	Не применялся	0%	1 518	100%	1 518
400	ФБС-12-5-6т н/к ф.блок	472	Не применялся	0%	401	100%	401
401	ФЛ14.12-2 пл. фундам.	497	Не применялся	0%	119	100%	119
402	ФЛ14.24-2 пл. фундам.	498	Не применялся	0%	418	100%	418
403	ФЛ14.8-2 пл. фундам.	500	Не применялся	0%	607	100%	607
404	ФЛ24.12-3 пл.фундам.	507	Не применялся	0%	200	100%	200
405	ФЛ28.8-2 пл. фундам.	511	Не применялся	0%	297	100%	297
406	ШЛГП63п-30 шахта лифта	529	Не применялся	0%	344	100%	344
407	ШЛГП63с-30а-шахта	537	Не применялся	0%	232	100%	232
408	ШЛП40с-30а шахта лифта	549	Не применялся	0%	464	100%	464
			Незавершенное строительство				
409	Коммерческий узел учета электроэнергии	32	39 323	100%	Не применялся	0%	39 323
410	Котел ДКВР 6,5/13	18	1 083 851	100%	Не применялся	0%	1 083 851
	Итого:		11 434 681		11 039 939		22 255 421

Источник: расчет Оценщика

7 ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Заключение:

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 21.01.2016 г. составляет округленно:

22 255 **000 (Двадцать два миллиона двести пятьдесят пять тысяч) рублей**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

П1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

Правовая информация

- Федеральный закон Российской Федерации №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
    - ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России №256 от 20.07.2007 г.;
    - ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России №255 от 20.07.2007 г.;
    - ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России №254 от 20.07.2007 г.;
    - ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г;
    - ФСО №10, утвержденным приказом Минэкономразвития России №328 от 10.06.2015 г.
- Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского Общества Оценщиков (РОО).

Методическая информация

- Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004.
- Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М. 2002.
- Фридман Дж., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1995.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М., Финансы и статистика, 2004;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М., Финансы и статистика, 2004;
- Александров В.Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. - СПб, 2000;
- «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.);
- «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 «Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.);
- «Справочник оценщика недвижимости» Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.);
- «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е. Е. Яскевича, г. Москва, 2011 г.;
- Постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 г. N356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области» (в ред. Постановление Правительства Ленинградской области от 19.03.2009 г. N63);
- Бюллетень RWAY №248 (Ноябрь 2015);
- Методические указания по оценке машин и оборудования для различных целей оценки. – М.: Центр инвестиций, оценки недвижимости и бизнеса, 2001.
- Андрианов Ю.В., Юдин А.В. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств: учебное пособие. – М.: Финансовая Академия, кафедра «Оценочная деятельность и антикризисное управление», 2003 г.
- Третьяков Э.А. и др. Оценка стоимости машин и оборудования. М., «Дело», 1998.
- Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия». М.: Финстатинформ, 1996.
- Ковалев А.П. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств». М.: Академия оценки, 1996.
- «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1998.
- «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств». Учебник. М.: Интерреклама, 2003.

Рыночная информация

- Банк России, http://www.cbr.ru;
- Всемирный Банк, http://www.imf.org/external/russian
- Московская биржа, http://rts.micex.ru;

П1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

- Информационное агентство «Финмаркет», http://www.finmarket.ru;
- Информационный портал «InvestFuture», http://investfuture.ru/;
- Международный Валютный Фонд, http://www.imf.org/external/russian/index.htm;
- Министерство экономического развития РФ. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 г. и на плановый период 2017-2018 гг. - http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20151026;
- Федеральная служба государственной статистики, http://www.gks.ru;
- Рейтинговое агентство Standard & Poor's, http://www.standardandpoors.ru;
- Рейтинговое агентство Fitch, http://www.fitchratings.ru;
- Рейтинговое агентство Moody's, http://www.moodys.com/;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг», статья «S&P подтвердило «мусорный» рейтинг России» - http://www.rbc.ru/rbcfreenews/562121eb9a7947e2e459af1bhttp://www.rbc.ru/;
- РИА «РосБизнесКонсалтинг», статья «Fitch сохранило рейтинг России на уровне BBB-» - http://www.rbc.ru/rbcfreenews/562171059a79472ef6aa182b;
- РИА «Интерфакс», статья «Moody's повысило прогноз по рейтингу России до «стабильного» - http://www.interfax.ru/business/483126;
- Bright Rich: http://www.brightrich.ru/;
- Colliers International: http://www.colliers.com/ru-ru/moscow;
- Knight Frank: http://www.knightfrank.ru/;
- АН «АРИН»: http://www.arin.spb.ru;
- Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт- Петербургу и Ленинградской области (Петростат): http://petrostat.gks.ru;
- Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»: http://www.guion.spb.ru/;
- Информационно-аналитический ресурс по земельной и коммерческой недвижимости СПб и Ленинградской области: http://www.peterland.info;
- Информационный портал компании «Евро аудит групп»: http://www.euroauditgroup.ru/0,1/obzori-i-analitika/obzor-rinka-zemelnih-uchastkov-v-sankt-peterburge-i-leningradskoj-oblasti-za-period-s-2012-po-2015-gg/;
- Управляющая компания Maris CBRE: http://maris-spb.ru;
- «Российская гильдия управляющих и девелоперов»: http://www.gud-estate.ru;
- lenobl.ru;
- afkgroup.com;
- peterland.info;
- http://rosstroy.info;
- http://www.bsn.ru;
- http://afkgroup.com;
- http://www.stroiteh.ru;
- http://cn-redbridge.ru;
- http://mosinteh.ru;
- http://vib-st.ru;
- http://stroytechnolog.ru;
- http://www.dp.ru;

- http://asninfo.ru;
- http://alto-group.ru;
- http://www.kran-ob.ru/bu.html;
- http://www.transportrussia.ru;
- http://www.rbcplus.ru;
- http://exkavator.ru;
- http://autopogruz.ru;
- http://spec-technika.ru;
- http://gruzovoy.ru;
- http://krizis-kopilka.ru;
- http://www.os1.ru;
- http://www.abiz.ru;
- http://www.autostat.ru;
- http://www.logistics.ru;
- http://www.asm-holding.ru;
- http://www.metronews.ru;
- http://www.ruslom.ru;
- http://interlom.ru;
- прочие источники.

Документы об Объекте оценки

- Выписка из Единого Государственного Реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) №77/021/006/2015-693 от 20.04.2015 г.;
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности;
- Технические паспорта на объекты недвижимости;
- Кадастровый паспорт земельного участка № 47/201/15-876476 от 21.12.2015 г.;
- Сведения о балансовой стоимости;
- Реестр арендаторов;
- Копии инвентаризационных ведомостей;

П1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

П2

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

П2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Если оцениваемая недвижимость изношена, то делаются скидки на накопленную амортизацию (износ), чтобы рассчитать стоимость, приближенно равную рыночной стоимости.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов специализированного имущества, редко продаваемых на рынке, к которым можно отнести некоторые виды коммерческой недвижимости.

Затратный подход обычно дает наиболее достоверные результаты, когда объекты недвижимости являются новыми или сравнительно недавно построенными.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, при этом рыночная стоимость в сравнительном подходе рассчитывается на основании изучения рыночных цен объектов недвижимости, конкурирующих друг с другом за долю на рынке.

Подход к оценке по сравнению продаж также основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности, иначе говоря когда в наличии имеется несколько сходных или сопоставимых товаров, товар, имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке, такие как, например, цена аренды или продажи на один квадратный метр площади. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость и объясняют наблюдаемую вариацию цен на данном рынке недвижимости. Анализ рынка выявляет, какие элементы сравнения определяют особенную чувствительность цен на недвижимость. Корректировки по элементам сравнения позволяют сузить различия между сравниваемым и оцениваемым имуществом. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

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, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

При оценке объектов недвижимости доходным подходом задача определения дохода от эксплуатации объекта традиционно решается путем расчета возможных поступлений от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

В случае использования объекта недвижимости путем сдачи его в аренду расчет его рыночной стоимости предполагает, в первую очередь, определение *потенциального валового дохода (ПВД)* от объекта на основе рыночных ставок арендной платы, характерных для недвижимости аналогичного назначения с учетом ее местоположения, физического состояния, наличия коммуникаций и прочих существенных характеристик. Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов и рассчитывается путем умножения арендной ставки на площадь объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы.

Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например, сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада, рекламного места и т.д.

На следующем этапе рассчитываются ***операционные расходы*** - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К *условно-переменным расходам* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление и т.д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и пр.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.

Полученный в результате уменьшения потенциального валового дохода на операционные расходы показатель принято называть *чистым операционным доходом (ЧОД)*. Данный показатель затем дисконтируется либо капитализируется.

При использовании метода дисконтирования денежного потока возникает также задача определения размера *реверсии*, то есть стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода. Реверсия может быть определена путем:

- назначения цены продажи, исходя из предположений относительно будущего состояния объекта и конъюнктуры рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Итоговая стоимость объекта недвижимости складывается из текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии.

Получаемая в результате применения доходного подхода стоимость недвижимости включает в себя не только стоимость непосредственно зданий или сооружений, но и стоимость прав на земельный участок, на котором они расположены.

Ставка капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации (R0) является «Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива». Этот расчет учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_O = R_E\Delta \times SFF, \text{ где}$$

где:

R0 – ставка капитализации;

Re – ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

Δ – долевое изменение стоимости;

SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации (R0) включает ставку отдачи на капитал (Re) и норму возврата (SFF), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

Δ x SFF – член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV-V}{V}, \text{ где}$$

где:

Δ – долевое изменение стоимости;

FV – цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V – стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) – коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течении определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1+R)^n-1}, \text{ где}$$

где:

SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения);

R- ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n – количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю (Δ = 0) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования (R0 = Re). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования (R0 = Re) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта (n →∞), величина нормы возврата стремится к нулю (SFF→ 0), по этому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости объекта оценки в конце периода владения (FV= 0, и, следовательно Δ = -1) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_O = R_e + SFF, \text{ где}$$

Для определения ставки капитализации при использовании метода дисконтирования денежных потоков из рассчитанной выше величины ставки дисконтирования необходимо вычесть норму возврата капитала.

Определение нормы возврата (SFF) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

10. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$H_{\text{ВК}} = 100\%/n, \text{ где}$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

11. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

$$SFF = \frac{R_f}{(1+R_f)^n - 1}, \text{ где}$$

где Rf – безрисковая ставка дохода; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

12. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

$$SFF = \frac{R_e}{(1+R_e)^n - 1}, \text{ где}$$

где Re – ставка дохода на инвестиции; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Коэффициент капитализации для объекта недвижимости как для изнашиваемого актива в этом случае рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (Re) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента. Ставка капитализации для объекта, теряющего стоимость, считается по формуле:

$$R_O = \frac{R_e + SFF(n;-k;R_e)}{\text{K}_{Ck+1}}, \text{ где}$$

Ro – ставка капитализации;

Re - ставка дисконтирования, %;

SFF(n-k; Re) - норма возврата, %;

n- срок экономической жизни, лет;

k- хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

Kck+1 - коэффициент коррекции дохода (k+1) года.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1-(1+C_{k+1})^{n-k} \times (1+R_e)^{-n-k}}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k;R_e)}, \text{ где}$$

Ck+1 - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

A(n-k;Re) - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Итоговое значение стоимости реверсии рассчитывается по формуле:

$$V_P = \frac{\text{ЧОД}_{k+1}}{R_e + SFF(n-k;R_e)} \times K_{Ck+1} = \frac{\text{ЧОД}_k \times (1+C_{k+1})}{R_e + SFF(n-k;R_e)} \times K_{Ck+1}$$, где

ЧОДк - чистый операционный доход последнего прогнозного года.

ЧОДк+1 - чистый операционный доход постпрогнозного периода.

Выведение итоговой величины стоимости

Определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

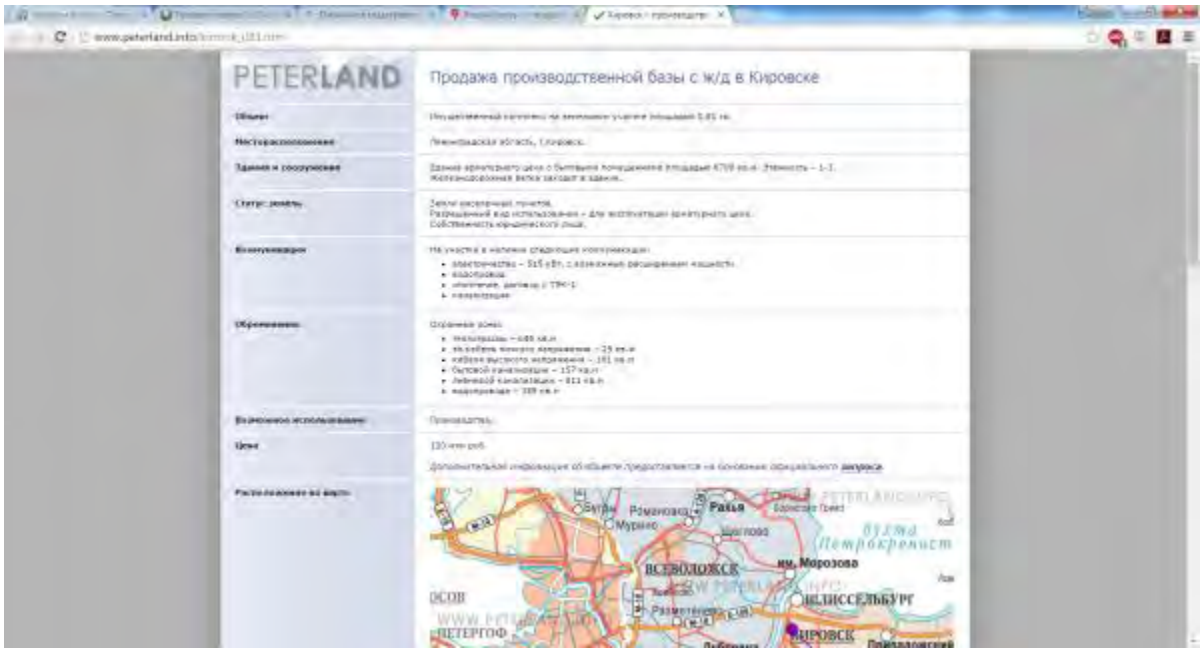
ПЗ

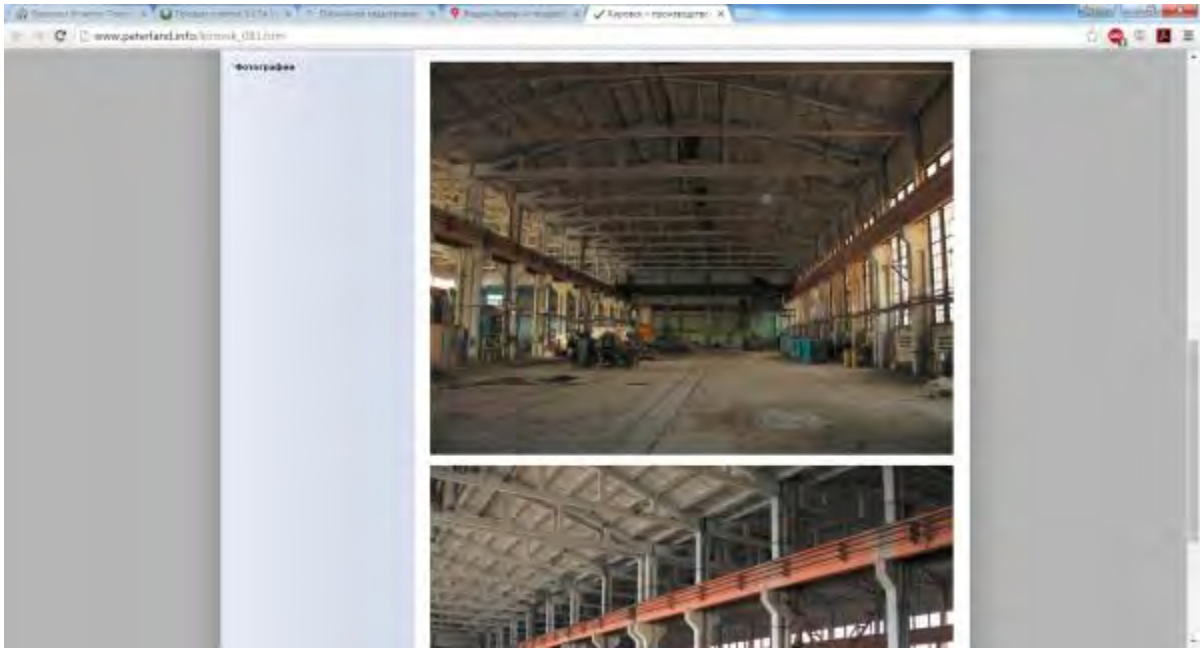
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

П3 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

Скриншоты аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода, для производственно-складского комплекса

Аналог № 1

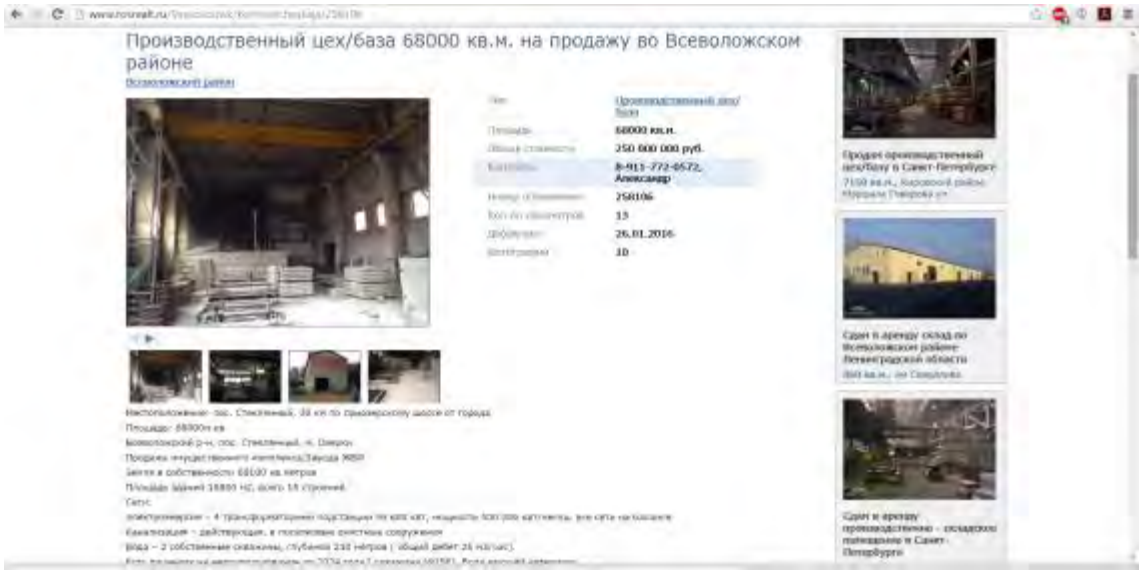


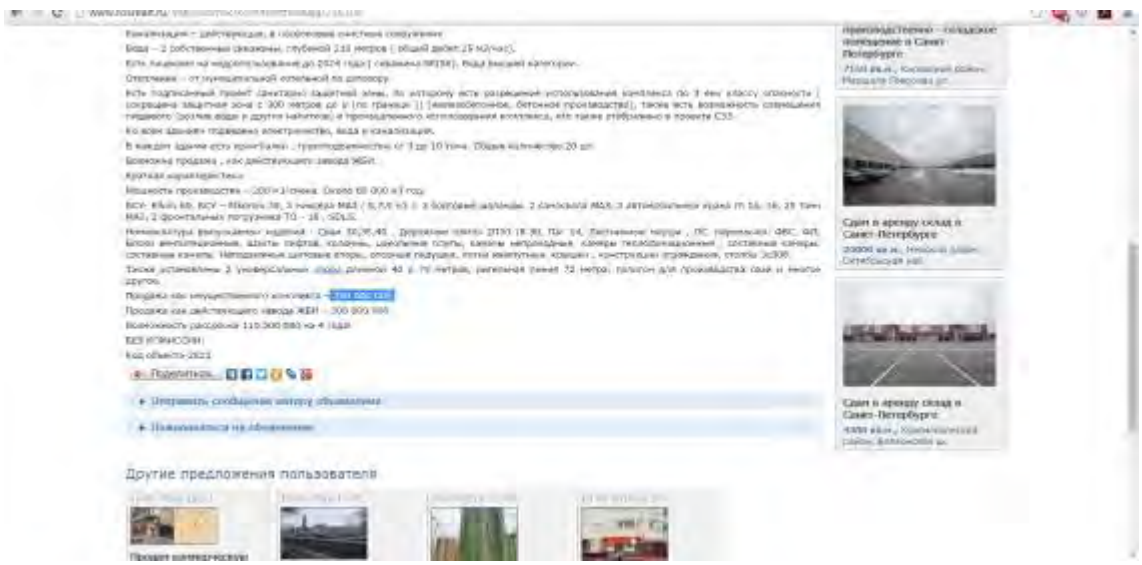


Аналог № 2

В результате интервьюирования представителя продавца стоимость объекта составила 110 000 000 руб. с НДС

Аналог № 3

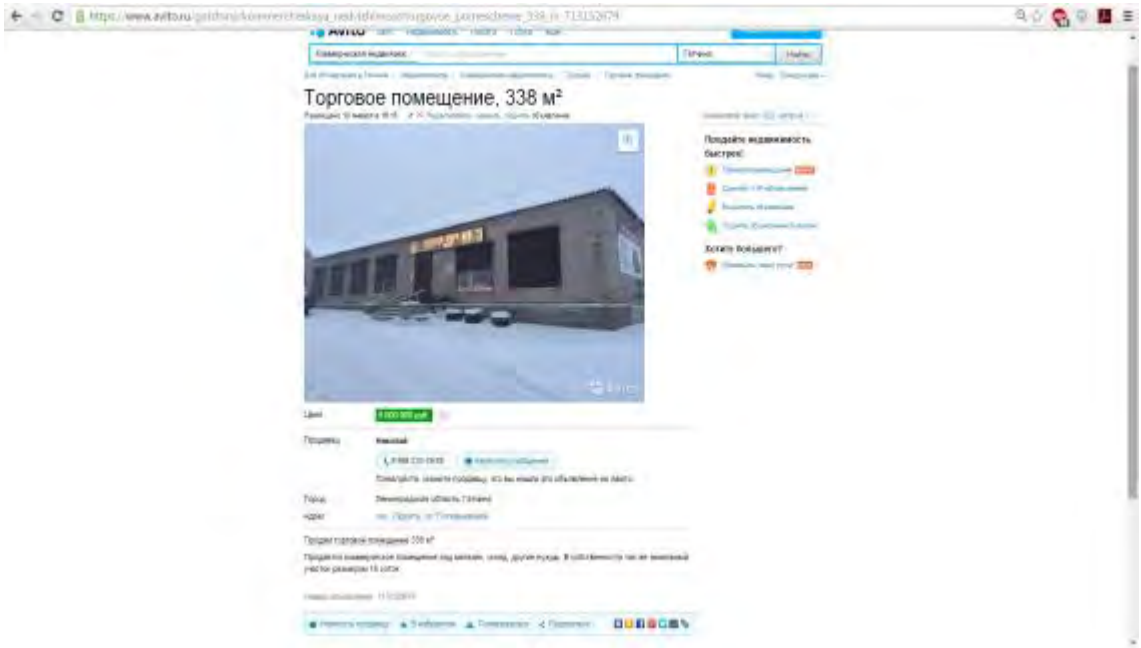

Производственный цех/база 68000 кв.м. на продажу во Всеволожском районе
68000 кв.м.
350 000 000 руб.
8-911-772-6572, Александр
258106
15
26.01.2016
10


Другие предложения пользователя

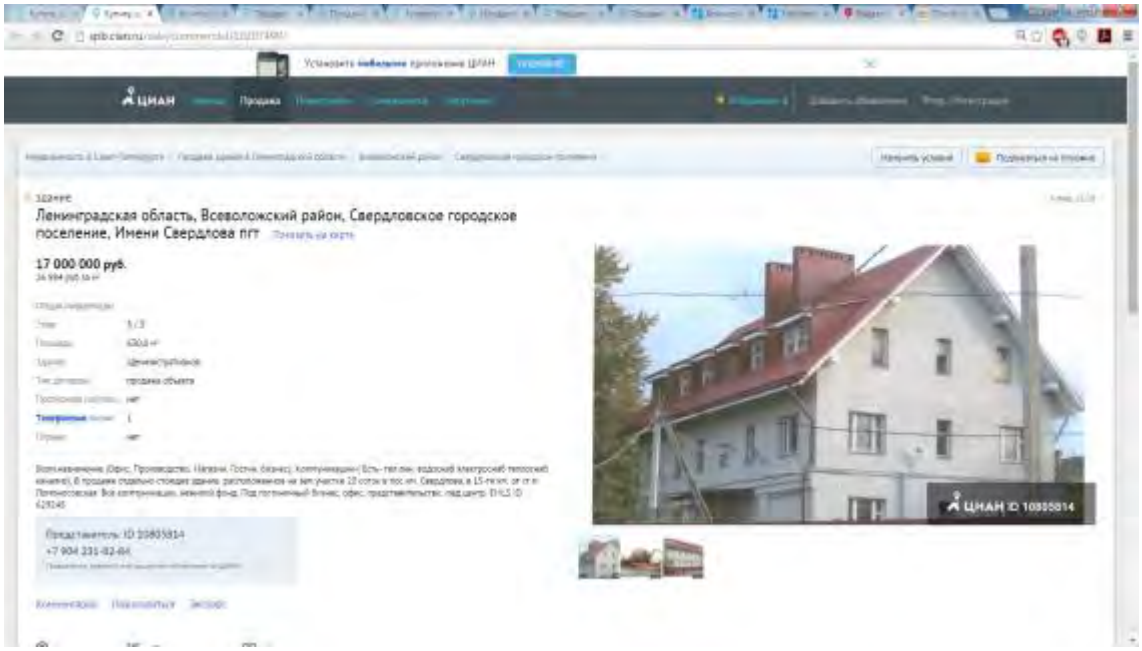
Скриншоты аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода, для здания бани на 50 мест

Аналог № 1

Аналог № 2

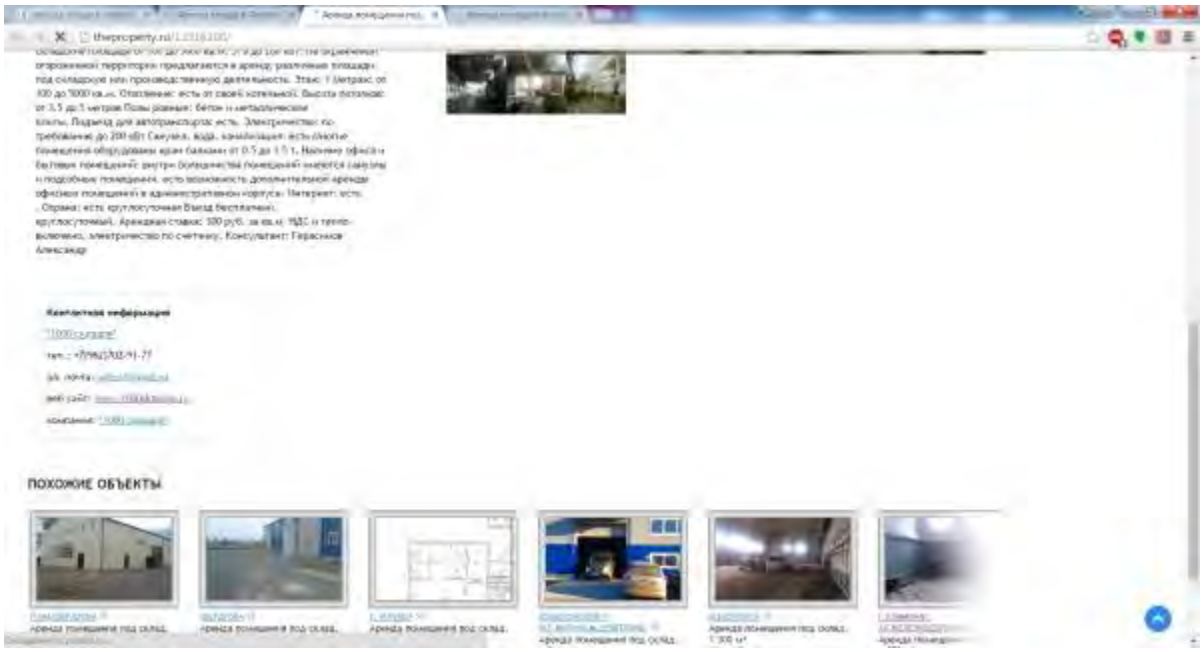


Аналог № 3

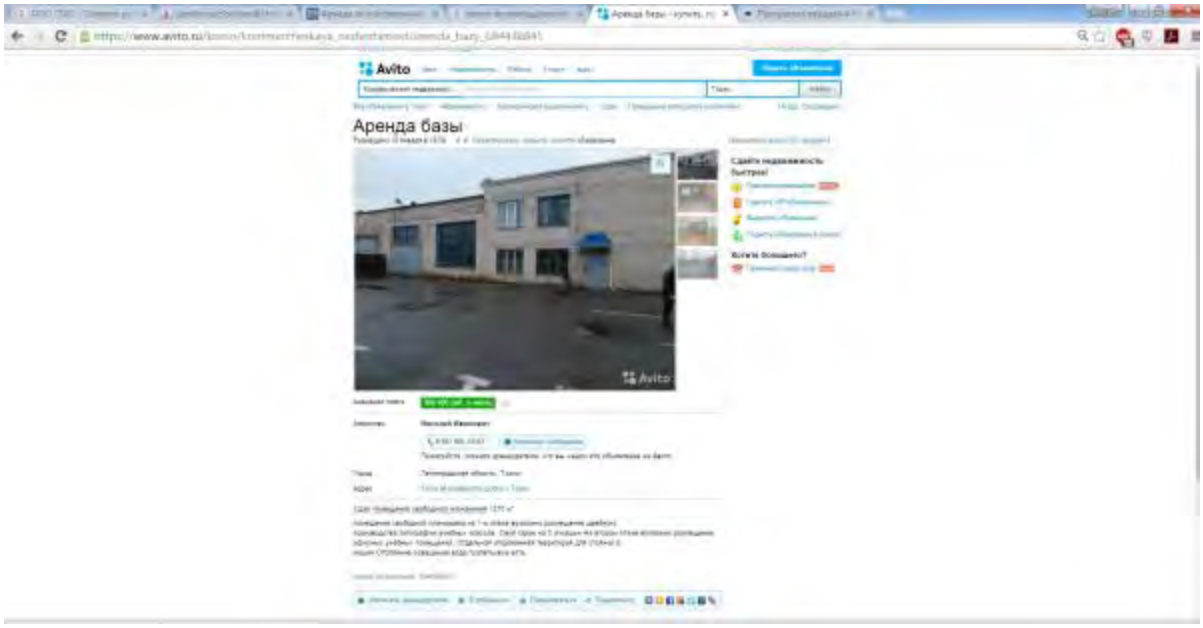


Скриншоты аналогов, используемых в рамках доходного подхода

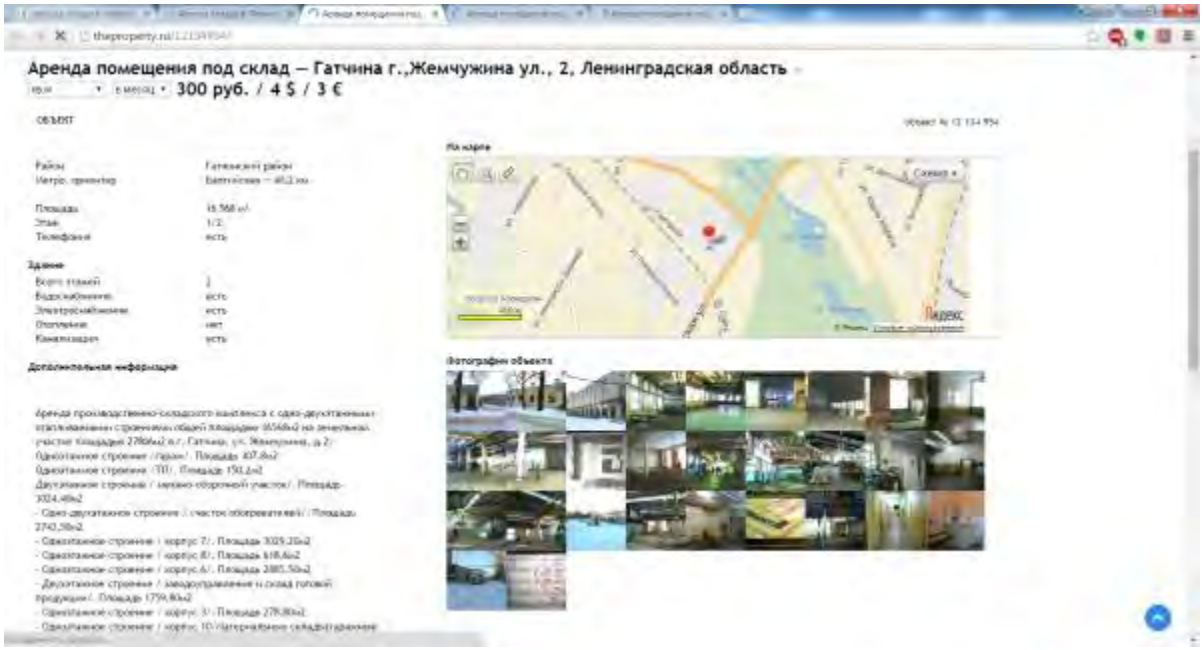
Аналог № 1



Аналог № 2



Аналог № 3

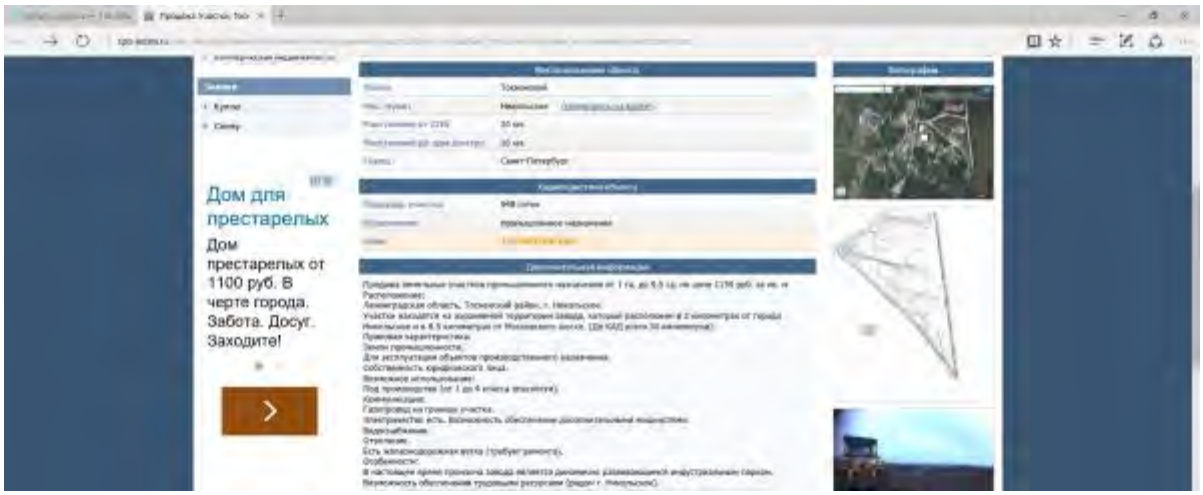

Аренда помещения под склад – Гатчина г.,Жемчужина ул., 2, Ленинградская область
300 руб. / 4 $ / 3 €
ОБЪЕКТ
На карте
Фотографии объекта
Дополнительная информация

Контактная информация
ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ

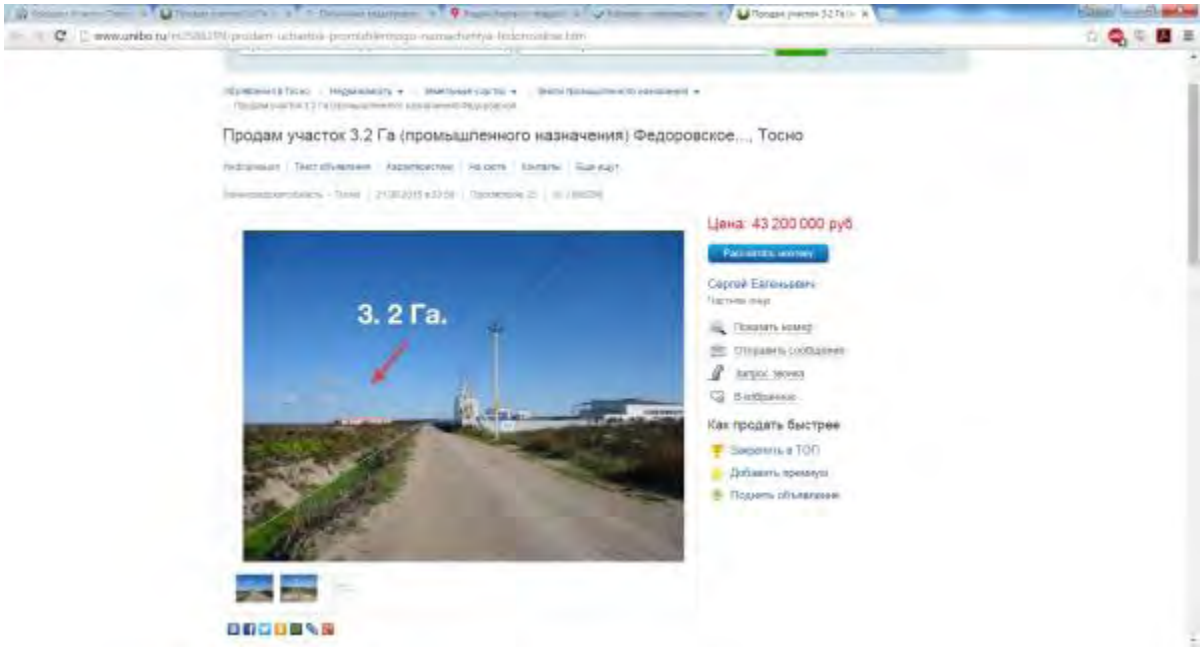
П3 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

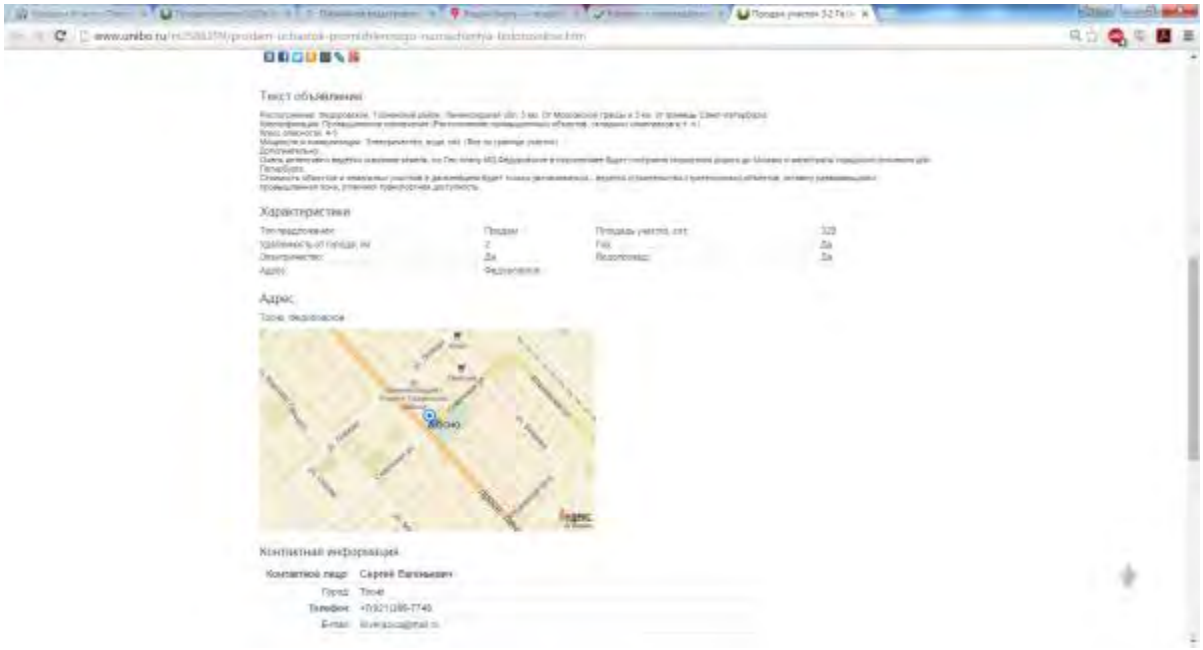
Скриншоты аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельного участка, относящегося к производственно-складскому комплексу

Аналог № 1

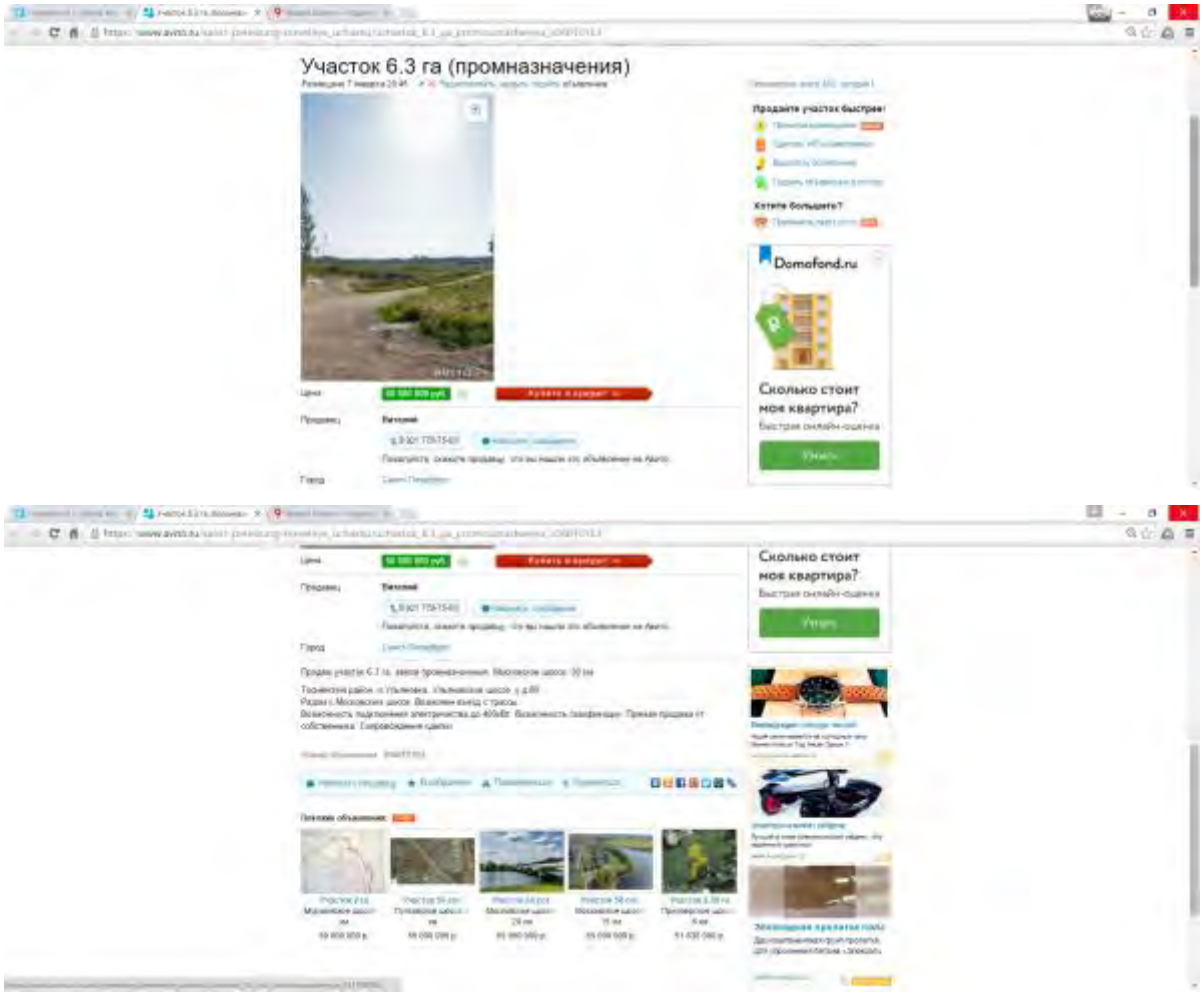


Аналог № 2


Продам участок 3.2 Га (промышленного назначения) Федоровское..., Тосно
3. 2 Га.
Цена: 43 200 000 руб
Как продать быстрее

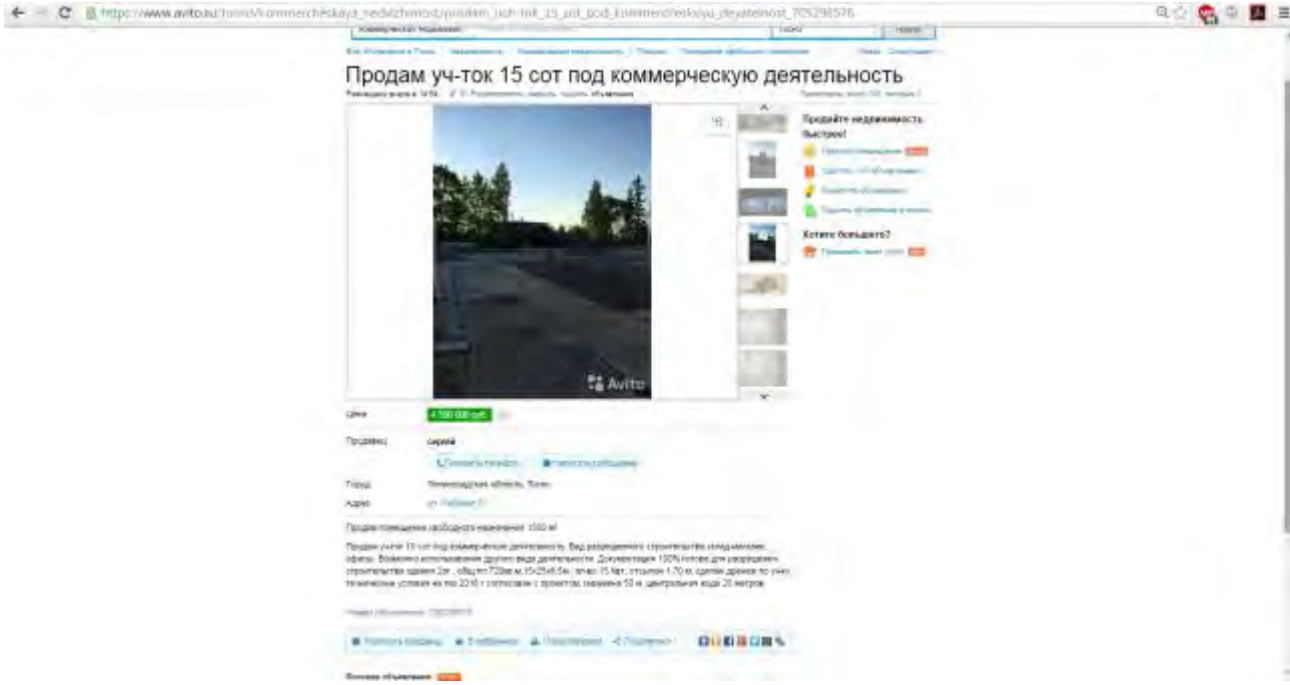

Текст объявления
Характеристики
Адрес
Контактная информация

Аналог № 3

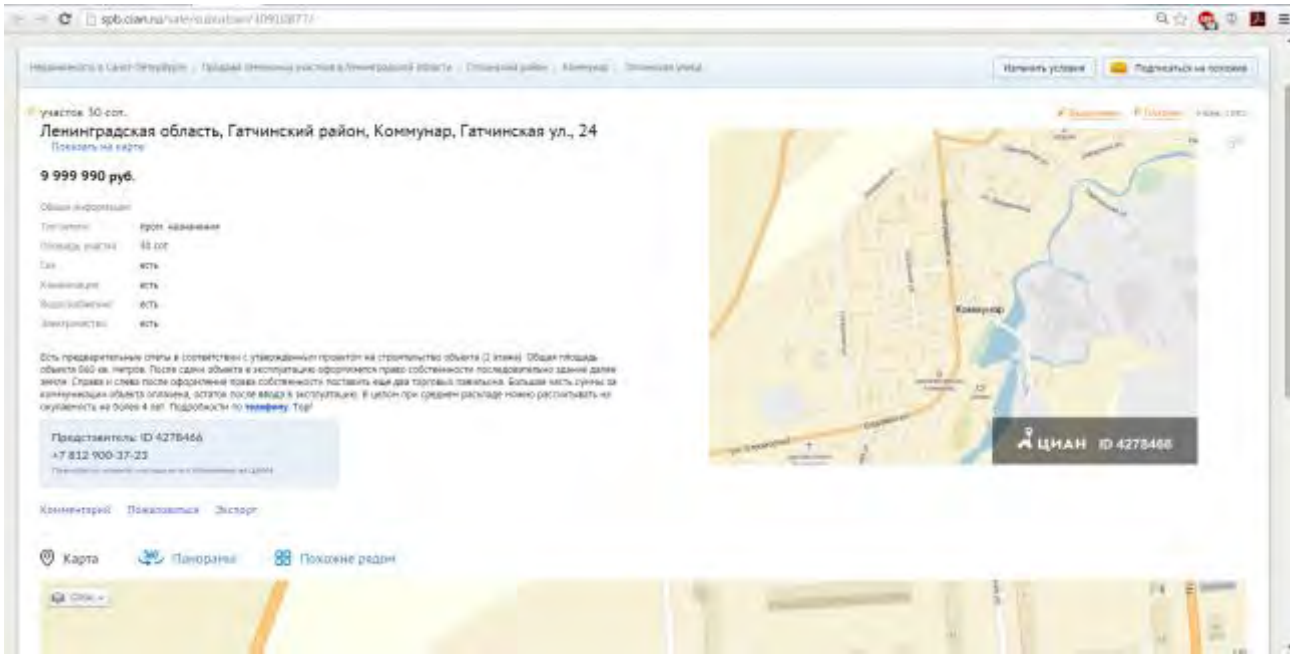

Участок 6.3 га (промназначения)
Продайте участок быстро!
Хотите больше?
Domofond.ru
Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать
Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать

Скриншоты аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости земельного участка, относящегося к зданию бани на 50 мест

Аналог № 1



Аналог № 2



Аналог № 3

Копии методологических источников информации, использованной в расчетах

«Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.)

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69	0,73
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

149

«Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.)

Таблица 9.2.2.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 1000 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,78	0,82
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,78
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

165

«Справочник оценщика недвижимости» Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.)

4.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение		
	Средне-е	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81
Расположение относительно автомагистралей			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,24	1,35
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке			
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15
Площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,83	0,81	0,84

135

П3 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

Описание состояния здания для ориентировочной оценки физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21-40	Удовлетворительное	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	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждения ступеней
61-80	Плохое	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	Негодное к эксплуатации	Здание 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 брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник: Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М., Финансы и статистика, 2004; Александров В.Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. - СПб, 2000.

Копии источников информации для оценки движимого имущества хранятся в архиве Оценщика

П4

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

П4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

П4.1 МЕТОДОЛОГИЯ

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- Доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.
- Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Обоснование выбора/отказа от использования: наличие информации о ценах предложения сходных земельных участков позволило использовать данный метод для определения стоимости прав на оцениваемый земельный участок. В качестве аналогов выступали предложения по продаже земельных участков под промышленную застройку в Ленинградской области.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод основан на расчете цены всего объекта недвижимости (здания и земельного участка) на основе цен сопоставимых объектов и последующем вычитании стоимости недвижимости с отнесением остатка на стоимость земли.

Обоснование выбора/отказа от использования: земельный участок, являющийся Объектом оценки, в соответствии с техническим заданием на оценку, оценивается как условно свободный от всех улучшений, в то время как рассматриваемый метод используется для оценки застроенных земельных участков. Таким образом, метод выделения не применяется в рамках настоящего Отчета.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка производится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Обоснование выбора/отказа от использования: земельный участок оценивается как условно свободный от всех улучшений, в то время как рассматриваемый метод используется для оценки застроенных земельных участков. Таким образом, метод выделения не применяется в рамках настоящего Отчета.

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

П4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка может быть получен двумя путями:

- Путем капитализации земельной ренты, полученной на основе разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, определенного на основании капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Для оценки стоимости рассматриваемых земельных участков применялся ***метод сравнения продаж.***

П4.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 155 003 КВ. М

Критерии отбора аналогов

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями продавцов и агентств недвижимости Ленинградской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого участка и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; площадь, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Ключевыми критериями выбора участков выступали следующие параметры:

- категория и назначение земли – земельный участок, на котором расположен оцениваемый Объект недвижимости, имеет категорию земли населенных пунктов с разрешенным видом использования «для производственных целей». Назначение отобранных в качестве аналогов земельных участков – размещение объектов производственно-складского назначения.
- местоположение – земельный участок расположен в Тосненском районе на удалении 35 км от КАД;
- передаваемые права на землю – оцениваемый земельный участок оформлен в собственность, в качестве аналогов использовались участки на праве собственности;
- площадь участков – оцениваемый участок имеет площадь 155 003 кв. м, включая площадь сервитута равную 5 157 кв. м. Оценке подлежит площадь равная 149 846 кв. м без учета площади сервитута. В

качестве аналогов были подобраны участки общей площадью от 32 000 кв. м до 94 830 кв. м с внесением соответствующих корректировок по рассматриваемому параметру;

- инженерное оснащение (наличие коммуникаций) – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется как свободного от всех улучшений, но, учитывая тот факт, что участок находится на территории производственного комплекса, можно сделать вывод о том, что все необходимые коммуникации подведены к границам оцениваемого участка. Оценщиком отобраны аналоги с коммуникациями по границе или с точками подключения, расположенными в непосредственной близости от самих участков, или с частично заведенными коммуникациями с внесением корректировки по рассматриваемому параметру.

В результате проведенного анализа с учетом описанных ранее критериев отбора аналогов были выбраны предложения земельных участков. Карта местоположения и описание аналогов приведены далее. Единицей сравнения является 1 сот. общей площади земельных участков.

И. П. 1 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов

Источник: http://www.maps.yandex.ru/

Т. П. 1 Описание оцениваемого земельного участка и подобранных аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата оценки/Дата предложения	22.01.2016	Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, г. Никольское, Тосненский район	Ленинградская область, д. Федоровское, Тосненский район	Ленинградская область, п. Ульяновка, Ульяновское шоссе, у д. 80, Тосненский район
Удаленность от КАД, км	35	30	22	30
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для производственных целей	Для эксплуатации объектов производственного назначения	Для размещения производственно-складских объектов	Для размещения производственно-складских объектов
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв. м	149 846,0	94 830	32 000	63 000
Площадь земельного участка, сот.	1 498,46	948,30	320,00	630,00
Инженерное оснащение	Как УСЗУ (с коммуникациями по границе или в непосредственной близости)	Имеется электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	По границе	По границе
Наличие ж/д ветки	Как УСЗУ (без учета улучшений)	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Дополнительные характеристики	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют
Цена предложения объекта, руб., НДС не облагается	-	110 000 000	43 200 000	60 000 000
Цена предложения объекта, руб./ сот., НДС не облагается	-	115 997	135 000	95 238
Контактное лицо	-	Петр, тел.: +7 (981) 897-88-57	Сергей Евгеньевич, тел.: +7 (921) 388-7748	Виталий, тел.: +7 (921) 773-75-03
Ссылка	-	http://www.spb-estate.ru/sale_sites.php?tableid=99&itemid=12442&pagemark=search&ff349_1=100&ff342_m%5b%5d=6&table_sort=edited&othertblsort=desc	http://www.unibo.ru/m2586299/prodam-uchastok-promishlennogo-naznacheniya-fedorovskoe.htm	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.3_ga_promnaznacheniya_306610183

Источник: анализ Оценщика

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Т. П. 2 Корректировка цен аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	115 997	135 000	95 238
Корректировка на торг, %	-	-30%	-30%	-30%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	81 198	94 500	66 667
Назначение земельного участка	Для производственных целей	Для эксплуатации объектов производственного назначения	Для размещения производственно-складских объектов	Для размещения производственно-складских объектов
Корректировка на назначение земельного участка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	81 198	94 500	66 667

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 15	Ленинградская область, г. Никольское, Тосненский район	Ленинградская область, д. Федоровское, Тосненский район	Ленинградская область, п. Ульяновка, Ульяновское шоссе, у д. 80, Тосненский район
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	81 198	94 500	66 667
Удаленность от КАД, км	35	30	22	30
Корректировка на удаленность от КАД, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	81 198	94 500	66 667
Расположение относительно крупных автодорог	Участок расположен в непосредственной близости от крупных автодорог	Внутриквартально (находится в глубине чужой производственной территории)	Участок расположен в непосредственной близости от крупных автодорог	Участок расположен в непосредственной близости от крупных автодорог
Корректировка на расположение относительно крупных автодорог, %		29%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается		104 745	94 500	66 667
Площадь земельного участка, кв. м	1 498,46	948,30	320,00	630,00
Корректировка на площадь земельного участка, %	-	-7%	-22%	-13%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	97 413	73 710	58 000
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	97 413	73 710	58 000
Инженерное оснащение	Как УСЗУ (с коммуникациями по границе или в непосредственной близости)	Имеется электроснабжение, водопровод, канализация, отопление	По границе	По границе

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на инженерное оснащение, %	-	-20%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	77 930	73 710	58 000
Наличие ж/д ветки	Как УСЗУ (без учета улучшений)	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие ж/д ветки %		-12%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается		68 578	73 710	58 000
Количество внесенных поправок	-	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют
Вес	-	22,2%	38,9%	38,9%
Итоговая удельная рыночная стоимость, руб./сот. НДС не облагается	66 460			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли – продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов.

По данным риелторских агентств в Ленинградской области[42] скидка на цены продажи для земельных участков производственно-складского назначения, составляет 10-30%. По данным справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том 3), диапазон скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляет 8-23%.

В текущей экономической ситуации рынок земельных участков малоактивен, предложения превышают спрос и тем самым увеличиваются сроки экспозиции объектов на рынке.

Учитывая вышеизложенное, а также назначение участка, его местоположение и масштаб, величина скидки на торг приняты Оценщиком на уровне максимального значения указанных выше диапазонов - (-30%).

Таким образом, к ценам аналогов №1-3 применяется понижающие корректировка на уровне (-30%).

Корректировка на дату предложения

Все отобранные предложения актуальны по состоянию на дату оценки, что было подтверждено в ходе разговора с агентами и представителями собственников по аналогам, в связи, с чем внесение поправки к ценам аналогов по данному критерию не требуется.

Корректировка на назначение земельного участка

Оцениваемый земельный участок имеет назначение (вид разрешенного использования) «для производственных целей», отобранные участки-аналоги также предназначены для размещения объектов производственно-складского назначения. Оцениваемый земельный участок и отобранные аналоги сопоставимы по данному параметру, внесение корректировки не требуется

Корректировка на местоположение

[42] Источник информации: Людмила, тел.: 7 (812) 600-99-29 (PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области); Антон, тел. 7 (812) 946-68-08 - представитель продавца производственно-складского объекта

Данная корректировка включает в себя корректировку на локальное расположение оцениваемого объекта. Оцениваемый объект и аналоги расположены в Тосненском районе Ленинградской области, поэтому применение корректировки не требуется.

Корректировка на удаленность от КАД (Кольцевой автомобильной дороги)

Оцениваемый объект расположен от КАД на расстоянии 35 км, аналоги №1 и №3 - 30 км от КАД, аналог №2 - 22 км от КАД.

Согласно анализу рынка производственно-складской недвижимости Ленинградской области (см. раздел 4.2. настоящего Отчета), показатель удаленности от КАД является крайне значимым и важным при значениях до 20 км. При увеличении расстояния между объектом и административным центром влияние рассматриваемого параметра на цену предложения постепенно переходит к минимальным значениям и стремится к нулю.

В соответствии с выше изложенным, удаленность аналогов и оцениваемого объекта признается сопоставимой, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на расположение относительно крупных автодорог

Оцениваемый объект и аналоги №2, №3 расположены в непосредственной близости от крупных автодорог, аналог №1 расположен внутриквартально в глубине чужой производственной территории, это говорит о том, что доступ к объекту ограничен.

Корректировка выражается в соотношении расположения объекта непосредственно вблизи крупных автодорог и удаленности от них.

В рамках настоящего расчета, величина поправки на расположение относительно крупных автодорог рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера[43]. Отношение удельной цены/ставки аренды объектов, расположенных в непосредственной близости к крупным автодорогам, к удельной цене/ставке аренды объектов, расположенных на удалении с ограниченным доступом, составляет коэффициент 1,29. Соответственно, корректировка для аналога №1 составила 29%, т. е. ((1,29/1-1)*100%).

Корректировка на площадь

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Оцениваемый земельный участок и аналоги №1-3 имеют различную площадь, вследствие чего необходимо внести корректировку к ценам аналогов по рассматриваемому параметру. Поправка выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены предложения от средней площади земельного участка.

Величина поправки была определена методом статистического моделирования цены. Выборка для определения зависимости цены участков с разрешенным видом использования для возведения производственно-складских объектов от их площади представлена предложениями по продаже участков промышленного назначения различной площади в Солнечногорском районе Московской области, так как Оценщиком не было выявлено достаточного количества предложений о продаже подобных комплексов во Ленинградской области. Несмотря на то, что участки промышленного назначения, предлагаемые к продаже в отдельно взятом Солнечногорском районе Московской области, имеют стоимость отличную от стоимости аналогичных объектов в Ленинградской области, тенденция изменения цены в зависимости от площади в данных регионах России, по мнению Оценщика, сопоставима.

[43] Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 136

Т. П. 3 Выборка предложений по продаже земельных участков промышленного назначения в Солнечногорском районе Московской области

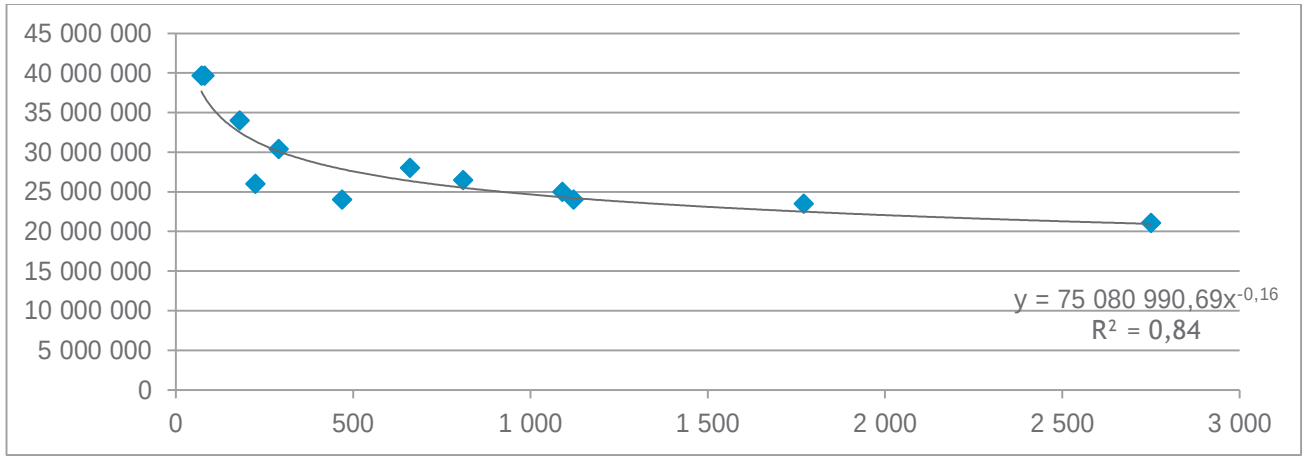
Местоположение	Удален-ность от МКАД, км	Линия	Корректи-ровка на линию	Вид права	Коммуникации	Площадь, сот	Цена руб., НДС не облагается	Цена за 1 сот., руб., НДС не облагается	Скорректированная цена за 1 сот., руб., НДС не облагается	Источник
Московская область, Солнечногорский район, п. Литвиново	33	1-ая линия	1	Собственность	По границе	2 750	21 067 900	210 679	210 679	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-litvinovo-20964688/
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское (Чашниково д.)	24	2-ая линии	1,03	Собственность	По границе	1 770	23 500 000	235 000	242 050	коммерческое предложение по телефону и на почту
Московская область, Солнечногорский район, Берсеневка д./Радищево пос.	29	2-ая линии	1,03	Собственность	По границе	1 121	24 000 000	240 000	247 200	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-bersenevka-107361380/
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское (Чашниково д.)	24	1-ая линия	1	Собственность	По границе	1 090	25 000 000	250 000	250 000	коммерческое предложение по телефону и на почту
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское (Чашниково д.)	24	2-ая линии	1,03	Собственность	По границе	810	26 500 000	265 000	272 950	коммерческое предложение по телефону и на почту
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское (Чашниково д.)	24	Частично 1-ая линия	1	Собственность	По границе	660	28 000 000	280 000	280 000	коммерческое предложение по телефону и на почту
Московская область, Солнечногорский район, п. Хоругвино	35	1-ая линия, но небольшой дороги	1	Собственность	По границе	469	24 000 000	240 000	240 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/KHorugvino_107961/
Московская область, Солнечногорский район, п. Дулепово	49	в 150 метрах от Ленинградского шоссе	1,03	Собственность	По границе	290	30 380 000	303 800	312 914	http://www.geodevelopment.ru/catalog/dulepovo_4962/
Московская область, Солнечногорский район, п. Хоругвино	35	1-ая линия	1	Собственность	По границе	224	26 000 000	260 000	260 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/KHorugvino_107967/
Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово	30	2-ая линия	1,03	Собственность	По границе	180	33 998 500	339 985	350 185	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_v_esipovo_1_8_ga/
Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово	31	1-ая линия	1	Собственность	По границе	80	39 664 900	396 649	396 649	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_na_1_linii_v_esipovo_0_8_ga/

Местоположение	Удален-ность от МКАД, км	Линия	Корректи-ровка на линию	Вид права	Коммуникации	Площадь, сот	Цена руб., НДС не облагается	Цена за 1 сот., руб., НДС не облагается	Скорректированная цена за 1 сот., руб., НДС не облагается	Источник
Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово	39	1-ая линия	1	Собственность	По границе	72	39 664 900	396 649	396 649	http://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/prom_na_1_linii_leningradskogo_shosse_0_72_ga/

Источник: расчеты Оценщика

На основании данной информации был построен график изменения цены предложения в зависимости от площади рассматриваемых земельных участков и построен тренд.

И. 7.1 График изменения цены земельного участка (руб.) в Солнечногорском районе Московской области от его площади (сот.)



Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, была рассчитана корректировка на общую площадь для каждого объекта-аналога.

Т. П. 4 Расчет корректировки на площадь земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, сот.	149 846,00	94 830,00	32 000,00	63 000,00
Расчетная стоимость, определенная по тренду, руб./сот.	116 217,86	125 044,55	148 782,58	133 500,10
Корректировка, %		-7%	-22%	-13%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировки по рассматриваемому параметру к ценам аналогов №1, 2 и 3 составили (-7%), (-22%) и (-13%) соответственно.

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка на вид права на земельный участок

Оцениваемый земельный участок и аналоги №1-3 оформлены в собственность. Внесение корректировки по рассматриваемому параметру не требуется.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Удельная стоимость 1 сот. оцениваемого земельного участка определяется как для условно свободного от всех улучшений (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - по границе). У аналогов №2,3 электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление также по границе, а у аналога №1 данные инженерные коммуникации заведены на участок. Таким образом, аналоги №2 и 3 являются сопоставимыми по рассматриваемому параметру, а к цене аналога №1 необходимо внести корректировку.

Для целей определения корректировки по рассматриваемому параметру Оценщик использовал данные ООО «Центр экономического анализа и экспертизы» (ссылка: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm/).

Т. П. 5 Значение коэффициентов, учитывающих наличие коммуникаций

Наименование инженерных коммуникаций	Диапазон влияния наличия инженерных коммуникаций на цену предложения земельного участка
Электроснабжение	10-20%
Газоснабжение	10-25%
Прочие коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	5-15%
Источник информации	«Центр экономического анализа и экспертизы» (ссылка: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm/)

Источник: ООО «Центр экономического анализа и экспертизы» (ссылка: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm/)

Оценщиком было принято решение применять среднее значение приведенных коэффициентов.

Таким образом, значения корректировок на наличие коммуникаций для аналогов №1, 2 и 3 составили, округленно, (-20%), 0% и 0% соответственно.

Расчет корректировки для аналога №1 производился по следующей формуле:

$$Кэ, в, к, от. = 1/(1+(15\%+10\%)) - 1 = -20\%.$$

Корректировка на наличие ж/д ветки

Аналоги №2,3, равно как и оцениваемый земельный участок не имеют на своей территории ж/д ветки, в то время как у аналога №1 ж/д ветка имеется. Поэтому, необходимо внесение корректировки на дополнительные характеристики для аналога №1.

Для целей определения корректировки по рассматриваемому параметру Оценщик проанализировал «Справочник оценщика недвижимости» Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» под редакцией Лейфер Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения, Нижний Новгород, 2014 г.). Отношение удельной цены земельного участка с ж/д веткой к удельной цене аналогичного объекта без ж/д ветки составляет коэффициент 1,14. Таким образом, корректировка на наличие ж/ветки для аналогов №2,3 составит 0%, а для аналога №1 - (-12%), т.е. ((1/1,14-1)*100%).

Итоговая величина стоимости 1 сотки земельного участка рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога.

В результате внесения корректировок средневзвешенная цена 1 сотки рассматриваемого земельного участка составила 66 460 руб., НДС не облагается.

П4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 648 КВ. М

Критерии отбора аналогов

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями продавцов и агентств недвижимости Ленинградской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого участка и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; площадь, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Ключевыми критериями выбора участков выступали следующие параметры:

- категория и назначение земли – земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект недвижимости, имеет категорию земли населенных пунктов с разрешенным видом использования «для эксплуатации бани». Назначение отобранных в качестве аналогов земельных участков – размещение объектов коммерческого назначения.
- местоположение – земельный участок расположен в Тосненском районе на удалении 35 км от КАД;
- передаваемые права на землю – оцениваемый земельный участок оформлен в собственность, в качестве аналогов использовались участки на праве собственности и аренды;
- площадь участков – оцениваемый участок имеет площадь 1 648 кв. м, включая площадь сервитута равную 491 кв. м. Оценке подлежит площадь равная 1 187 кв. м без учета площади сервитута. В качестве аналогов были подобраны участки общей площадью от 1 340 кв. м до 3 000 кв. м; корректировок;
- инженерное оснащение (наличие коммуникаций) – рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется как свободного от всех улучшений, но, учитывая тот факт, что участок находится на территории производственного комплекса, можно сделать вывод о том, что все необходимые коммуникации подведены к границам оцениваемого участка. Оценщиком отобраны аналоги с коммуникациями по границе или с точками подключения, расположенными в непосредственной близости от самих участков, или с частично заведенными коммуникациями с внесением корректировки по рассматриваемому параметру.

В результате проведенного анализа с учетом описанных ранее критериев отбора аналогов были выбраны предложения земельных участков. Карта местоположения и описание аналогов приведены далее. Единицей сравнения является 1 сот. общей площади земельных участков.

П4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

И. П. 2 Карта местоположения Объекта оценки и аналогов

Источник: http://www.maps.yandex.ru/

Т. П. 6 Описание оцениваемого земельного участка и подобранных аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Дата оценки/Дата предложения	22.01.2016	Январь 2016	Январь 2016	Январь 2016
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 31	Ленинградская область, г. Тосно, ул. Рабочая, д. 51, Тосненский район	Ленинградская область, г. Тосно, ул. Рабочая, Тосненский район	Ленинградская область, п. Коммунар, Гатчинская ул., 24, Гатчинский район
Удаленность от КАД, км	35	35	35	25
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации бани	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Площадь земельного участка, кв. м	1 187,0	1 500	1 340	3 000
Площадь земельного участка, сот.	11,870	15,00	13,40	30,00
Инженерное оснащение	Как УСЗУ (с коммуникациями по границе или в непосредственной близости)	Имеется ТУ на газоснабжение, остальные по границе	Имеется ТУ на электричество, остальные по границе	По границе

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Дополнительные характеристики	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют	Строения отсутствуют
Цена предложения объекта, руб., НДС не облагается	-	4 500 000	4 500 000	9 999 990
Цена предложения объекта, руб./сот., НДС не облагается	-	300 000	335 821	333 333
Контактное лицо	-	Сергей, тел. 7 (921) 589-88-28	Елена, тел. 7 (921) 958-08-96	тел. 7 (812) 900-37-23
Ссылка	-	https://www.avito.ru/tosno/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_uch-tok_15_sot_pod_kommercheskuyu_deyatelnost_705298576	https://www.avito.ru/tosno/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_sot._promnaznacheniya_716864033	http://spb.cian.ru/sale/suburban/30910877/

Источник: анализ Оценщика

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Т. П. 7 Корректировка цен аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена земельного участка, руб./1 сот. НДС не облагается	-	300 000	335 821	333 333
Корректировка на торг, %	-	-30%	-30%	-30%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	210 000	235 075	233 333
Назначение земельного участка	Для эксплуатации бани	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Корректировка на назначение земельного участка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	210 000	235 075	233 333
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 31	Ленинградская область, г. Тосно, ул. Рабочая, д. 51, Тосненский район	Ленинградская область, г. Тосно, ул. Рабочая, Тосненский район	Ленинградская область, п. Коммунар, Гатчинская ул., 24, Гатчинский район
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	-24%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	210 000	235 075	177 333
Удаленность от КАД, км	35	35	35	25
Корректировка на удаленность от КАД, %	-	0%	0%	0%

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	210 000	235 075	177 333
Площадь земельного участка, кв. м	11,87	15,00	13,40	30,00
Корректировка на площадь земельного земельного участка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	210 000	235 075	177 333
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	15%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	210 000	235 075	203 933
Инженерное оснащение	Как УСЗУ (с коммуникациями по границе или в непосредственной близости)	Имеется ТУ на газаснабжение, остальные по границе	Имеется ТУ на электричество, остальные по границе	По границе
Корректировка на инженерное оснащение, %	-	-9%	-9%	0%
Скорректированная цена земельного участка, руб./сот. НДС не облагается	-	191 100	213 918	203 933
Количество внесенных поправок		2	2	3
Вес. %		35,7%	35,7%	28,6%
Итоговая удельная рыночная стоимость, руб./сот. НДС не облагается	206 916			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли – продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов.

По данным риелторских агентств в Ленинградской области[44] скидка на цены продажи для земельных участков производственно-складского назначения, составляет 10-30%. По данным справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера («Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том 3), диапазон скидки на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 8-23%.

В текущей экономической ситуации рынок земельных участков малоактивен, предложения превышают спрос и тем самым увеличиваются сроки экспозиции объектов на рынке.

[44] Источник информации: Людмила, тел.: 7 (812) 600-99-29 (PETERLAND – консалтинговая компания, работающая на рынках недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области); Антон, тел. 7 (812) 946-68-08 - представитель продавца производственно-складского объекта

Учитывая вышеизложенное, а также назначение участка и его местоположение, величина скидки на торг приняты Оценщиком на уровне максимального значения указанных выше диапазонов - (-30%).

Таким образом, к ценам аналогов №1-3 применяется понижающие корректировка на уровне (-30%).

Корректировка на дату предложения

Все отобранные предложения актуальны по состоянию на дату оценки, что было подтверждено в ходе разговора с агентами и представителями собственников по аналогам, в связи, с чем внесение поправки к ценам аналогов по данному критерию не требуется.

Корректировка на назначение земельного участка

Оцениваемый земельный участок имеет назначение (вид разрешенного использования) «для эксплуатации бани», отобранные участки-аналоги предназначены для размещения объектов коммерческого назначения. Учитывая, что назначение оцениваемого земельного участка также относится к коммерческому назначению, то отобранные аналоги сопоставимы по данному параметру, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на местоположение

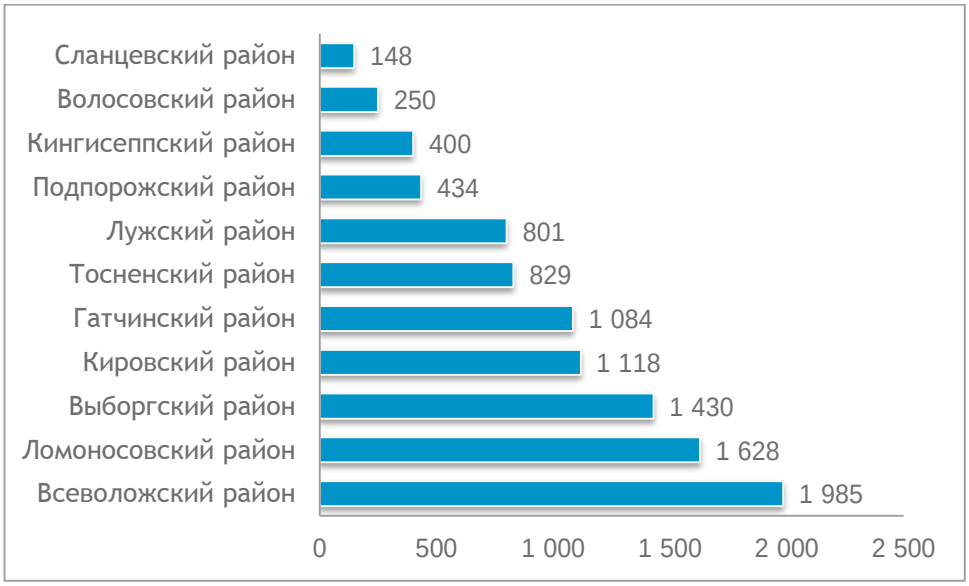
Данная корректировка включает в себя корректировку на локальное расположение оцениваемого объекта.

Оцениваемый объект и отобранные аналоги расположены в разных районах Ленинградской области: оцениваемый объект, аналог №1 и №2 - в г. Тосно Тосненского района, аналог №3 - в пос. Коммунар Гатчинского района.

В связи с ограниченностью рынка продаж земельных участков под коммерческую недвижимость сопоставимого с оцениваемым объектом уровня в различных районах Ленинградской области было принято решение рассчитать корректировку на основании данных анализа рынка продаж земельных участков производственно-складского назначения Ленинградской области. По мнению Оценщика, тенденция зависимости цены от района расположения сохраняется для всех типов нежилой недвижимости низкого класса.

В ходе анализа рынка земельных участков производственно-складской недвижимости была выявлена зависимость средней стоимости 1 кв. м от местоположения, а именно, района области. В таблице ниже приведены данные по средней стоимости 1 кв. м земельных участков производственно-складского назначения в зависимости от района области.

И. П. 3 Средние удельные цены предложения земельных участков промышленно-складского назначения в разрезе районов Ленинградской области, руб./кв. м



Источник: http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/

Расчет корректировки на местоположение производился методом сравнения средних цен по следующей формуле:

$$К=(\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}}-1) \times 100\%, \text{ где}$$

К - величина корректировка, %

Соо - средняя стоимость 1 кв. м земельного участка производственно-складского назначения, расположенного в районе местоположения оцениваемого объекта;

Соа - средняя стоимость 1 кв. м земельного участка производственно-складского назначения, расположенного в районе местоположения аналога.

Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице ниже.

Т. П. 8 Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, Московское ш., д. 31	Ленинградская область, г. Тосно, ул. Рабочая, д. 51, Тосненский район	Ленинградская область, г. Тосно, ул. Рабочая, Тосненский район	Ленинградская область, п. Коммунар, Гатчинская ул., 24, Гатчинский район
Стоимость, руб./кв. м	829,0	829,0	829,0	1084,0
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	-24%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на удаленность от КАД (Кольцевой автомобильной дороги)

Оцениваемый объект расположен от КАД на расстоянии 35 км, аналоги №1 и №2 - 35 км от КАД, аналог №3 - 25 км от КАД.

Принимая во внимание, что оцениваемый земельный участок относится к участкам под коммерческую застройку (объект торгового назначения, сфера услуг, общепит и пр.), то ключевым фактором местоположения будет являться именно локальное местоположение (район, населенный пункт), поэтому в данном случае, удаленность от КАД оказывает минимальное влияние или вовсе не оказывает. Корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на площадь

Оцениваемый объект имеет площадь здания - 1 187 кв. м, аналог №1 - 1 500 кв. м, аналог №2 - 1 340 кв. м и аналог №3 - 3 000 кв. м.

Данная корректировка учитывает снижение цены на земельные участки при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

На основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера[45] площади оцениваемого объекта и аналогов относятся к одному ценовому диапазону для площадей от 1 000 до 5 000 кв. м, что позволяем сделать вывод о сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов.

Таким образом, корректировок по данному фактору не вводится.

Корректировка на вид права на земельный участок

Оцениваемый земельный участок и аналоги №1, №2 оформлены в собственность, аналог №3 на праве аренды. Необходимо внести корректировки по рассматриваемому параметру.

На основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера[46] отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,87. Таким образом, корректировка на вид прав на земельный участок для аналога №3 составит 15%, т.е. ((1/0,87-1)*100%).

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Удельная стоимость 1 сот. оцениваемого земельного участка определяется как для условно свободного от всех улучшений (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - по границе). У аналога №1 имеются ТУ на газоснабжение, остальные коммуникации по границе; а аналога №2 имеются ТУ на электроснабжение, остальные коммуникации по границе; а аналога №3 коммуникации по границе.

[45] Справочник оценщика недвижимости. Том 13. Корректирующие коэффициенты для земельных участков. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 132

[46] Справочник оценщика недвижимости. Том 13. Корректирующие коэффициенты для земельных участков. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014, стр. 124

Для целей определения корректировки по рассматриваемому параметру Оценщик использовал данные ООО «Центр экономического анализа и экспертизы» (ссылка: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm/).

Т. П. 9 Значение коэффициентов, учитывающих наличие коммуникаций

Наименование инженерных коммуникаций	Диапазон влияния наличия инженерных коммуникаций на цену предложения земельного участка
Электроснабжение	10-20%
Газоснабжение	10-25%
Прочие коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	5-15%
Источник информации	«Центр экономического анализа и экспертизы» (ссылка: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm/)

Источник: ООО «Центр экономического анализа и экспертизы» (ссылка: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm/)

Оценщиком было принято решение применять минимальные значения приведенных коэффициентов, так как имеются только ТУ.

Таким образом, значения корректировок для аналогов №1, №2 и №3, составили, округленно, (-9%), (-9%) и 0% соответственно.

Расчет корректировки для аналога №1 производился по следующей формуле:

Кгаз ТУ = 1/(1+10%) - 1 = (- 9%)

Расчет корректировки для аналога №2 производился по следующей формуле:

Кэл. ТУ = 1/(1+10%) - 1 = (- 9%)

В результате внесения корректировок средневзвешенная цена 1 сотки рассматриваемого земельного участка составила 206 916 руб., НДС не облагается.

П4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

П5

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

П5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

П О Л И С № 0993R/776/90302/4-04

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков **№ 0993R/776/90302/4-04** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: НАО «Евроэксперт»
Юридический адрес : 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3
ИНН 7709542694 **резидент**

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в связи с нарушением Страхователем договора на проведение оценки;*

или возместить вред имуществу третьих лиц, причиненный в результате нарушения Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями и дополнениями), федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности,

а также с компенсацией Страхователю судебных и внесудебных расходов, связанных с наступлением его ответственности за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или за вред имуществу третьих лиц

Страховой случай: *причинение убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в связи с нарушением Страхователем договора на проведение оценки;*

или имущественный вред, причиненный третьим лицам действиями (бездействием) оценщика или оценщиков вследствие нарушений требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями и дополнениями), федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

а также компенсировать Страхователю судебные и внесудебные расходы, связанные с наступлением его ответственности за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или за вред имуществу третьих лиц.

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма: 501 000 000,00 (Пятьсот один миллион) рублей - *по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: 501 000 000,00 (Пятьсот один миллион) рублей

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Полиса страхования: *Полис страхования* **№ 0993R/776/90302/4-04** *вступает в силу с 00 часов 00 минут «23» апреля 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «15» апреля 2016г. включительно.*

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора или в течение срока исковой давности, установленного действующим законодательством РФ, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия настоящего Договора»

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

_____ Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.
На основании Доверенности № 9287/14 от 17.11.2014

Место и дата выдачи полиса: 23 апреля 2015г

Страхователь:
НАО «Евроэксперт»

_____ Сетракова Е.В.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 0991R/776/70010/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя о подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков **№ 0991R/776/70010/6** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: НАО «Евроэксперт»
Юридический адрес : 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3
ИНН 7709542894 **резидент**

Объект страхования: *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договоров на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями и дополнениями), федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

А также с компенсацией Страхователю судебных и внесудебных расходов, связанных с наступлением его ответственности за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или за вред имуществу третьих лиц.

Страховой случай: *события, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма по каждому страховому случаю составляет: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей – *по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай составляет 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «16» апреля 2016г. и действует по 24 часа 00 минут «15» апреля 2017г.

Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, а также, если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявляемые Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия настоящего Договора.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»
_____ Кожемякин А.А.

Страхователь:
НАО «Евроэксперт»
_____ Синогейкина Е.Г.

М.П. Кожемякин А.А.
На основании Доверенности №9287/14 от «17» ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 28 января 2016г.
г. Москва 2016 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Суздалева Дарья Александровна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «08» августа 2014г.
за регистрационным № 009116

Дата выдачи «13» мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков С.А. Табакова

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-049816/15 от 28.07.2015 г.

«28» июля 2015 г. г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-049816/15 от 28.07.2015 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Суздалева Дарья Александровна**
Паспортные данные: **4511, 206137 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Левобережный, Выдан 10.06.2011 г., код подразделения 770-022**

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С **«30» июля 2015 года по «31» декабря 2016 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30.000.000,- (Тридцать миллионов) Рублей**.
Лимит ответственности по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30.000.000,- (Тридцать миллионов) Рублей**.
Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) Рублей**.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования № 433-049816/15 от 28.07.2015 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Суздалева Дарья Александровна

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования профессиональных рисков ...)
на основании Доверенности № 433/327-5/18 от 24.06.20...

№ 31

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы аппликаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Федотов Александр Сергеевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «13» января 2012г.
за регистрационным № 007787

Дата выдачи «13» мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков С.А. Табакова

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-086055/15 от 24.12.2015 г.

«24» декабря 2015 г. г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-086055/15 от 24.12.2015 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Федотов Александр Сергеевич**
Паспортные данные: 45 12 884391, выдан: Отделом УФМС России по гор. Москве по району Измайлово, код подразделения 770-051, 20.12.2012 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С **«01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **300.000,- (Триста тысяч) рублей.**
Лимит ответственности по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **300.000,- (Триста тысяч) рублей**
Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) Рублей**.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования № 433-086055/15 от 24.12.2015 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Федотов Александр Сергеевич

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела - Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 472985/15 от 11.12.2015 г.).

П6

ПРИЛОЖЕНИЕ 6 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

П6 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

_____ № _____

на № ___

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 20.04.2015 № 77/021/006/2015-693

На основании запроса от 15.04.2015, поступившего на рассмотрение 15.04.2015, сообщаем, что правообладателю

ОАО "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, адрес места нахождения: Ленинградская область, г.Тосно, ш. Московское, 15 в период с 06.04.2010 по 06.04.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества :

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:127
		наименование объекта:		Здание склада металла (арматурного цеха)
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		504, 8 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	1.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-344
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение (обременение) права:		
		1.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:1261
		наименование объекта:		Здание трансформаторной подстанции №2
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		44, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	2.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-331
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных

				устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	2.3.	Ограничение (обременение) права:		
		2.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:360
		наименование объекта:		Здание цеха металлоконструкций
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		400, 9 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	3.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-334
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	3.3.	Ограничение (обременение) права:		
		3.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:1254
		наименование объекта:		Здание столовой
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		539, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15
	4.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		22.01.1999
		номер государственной регистрации:		47-01/29-1/1998-12709
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь"от 1992г.(без даты) от 01.01.1992; Акт оценки стоимости зданий , сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: 13.10.1999 г. Председателем Леноблкомимущества
		дата государственной регистрации прекращения права:		01.10.2012
	4.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
5.	5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0510001:20
		наименование объекта:		Земельный участок
		назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:		37 905 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, Тосненский район, массив "Ушаки", уч.№109/3 (центральная часть уч.№109), за озером в бр.Шапки (район д.Староселье).
	5.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		19.06.2006
		номер государственной регистрации:		47-78-29/024/2006-191
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка от 24.05.2005

		дата государственной регистрации прекращения права:		29.04.2013
	5.3.	Ограничение (обременение) права:		
		5.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47-78-29/023/2009-050
		5.3.2.	вид:	1033кв.м.-охранная зона электрических сетей (Вл-10Кв), 1033кв.м.-охранная зона электрических сетей (Вл-10Кв)
			номер государственной регистрации:	47-78-29/024/2006-241
6.	6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:277
		наименование объекта:		Здание производственного корпуса №2 КПД серии 111-108К
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		11 598, 2 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	6.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		07.07.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-312
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	6.3.	Ограничение (обременение) права:		
		6.3.1.	вид:	Ипотека, 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15., усл.№ 47-29-2/2004-312, Здание производственного корпуса №2 КПД серии 111-108К, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 11683, 20 кв. м, инв.№ 11538 -3, лит. 3, 31
			номер государственной регистрации:	47-78-29/036/2008-205
7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:1262
		наименование объекта:		Здание цеха металлизации закладных деталей, лаборатории
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		354, 8 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	7.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-345
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	7.3.	Ограничение (обременение) права:		
		7.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:523
		наименование объекта:		Сооружение склада готовой продукции КПД цеха №1
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		3 852 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	8.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая

		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-327
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	8.3.	Ограничение (обременение) права:		
		8.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
9.	9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:441
		наименование объекта:		Здание проходной с пожарным сараем
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		25, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	9.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-332
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	9.3.	Ограничение (обременение) права:		
		9.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:534
		наименование объекта:		Здание ремонтно-механических мастерских для ремонта строительных машин
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		727, 9 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	10.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-335
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	10.3.	Ограничение (обременение) права:		
		10.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
11.	11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:353
		наименование объекта:		Здание компрессорной
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		279, 2 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

	11.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-336
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	11.3.	Ограничение (обременение) права:		
		11.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
12.	12.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0000000:26808
		наименование объекта:		Нежилое одноэтажное кирпичное здание бани
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		426 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.31
	12.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		22.01.1999
		номер государственной регистрации:		47-01/29-1/1998-12711
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода Стройдеталь от 1992г. (без даты); Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода Стройдеталь, выдавший орган: председателем Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом Совершаемой Л.П. 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	12.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
13.	13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0510001:21
		наименование объекта:		Земельный участок
		назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:		37 905 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, Тосненский район, массив "Ушаки", уч.109/4 (юго-восточная часть уч.№109), за озером в бр.Шапки (район д.Староселье).
	13.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		22.05.2006
		номер государственной регистрации:		47-78-29/004/2006-039
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка от 25.04.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:		29.04.2013
	13.3.	Ограничение (обременение) права:		
		13.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47-78-29/023/2009-050
		13.3.2.	вид:	5254 кв.м.-охранная зона электрических сетей (ВЛ-10 Кв), 5254 кв.м.-охранная зона электрических сетей (ВЛ-10 Кв)
			номер государственной регистрации:	47-78-29/023/2006-304
14.	14.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:58
		наименование объекта:		Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		Протяженность 187 м.
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	14.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность

		дата государственной регистрации:	25.09.2009
		номер государственной регистрации:	47-78-29/067/2009-205
		основание государственной регистрации:	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	14.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
15.	15.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:26:0601008:537
		наименование объекта:	Газопровод
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	Протяженность 278, 3 м.
		адрес (местоположение) объекта:	Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.09.2009
		номер государственной регистрации:	47-78-29/067/2009-203
		основание государственной регистрации:	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	15.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
16.	16.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:26:0601008:437
		наименование объекта:	Наружный водопровод на территории завода
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	Протяженность 2032, 8 м.
		адрес (местоположение) объекта:	Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.11.2009
		номер государственной регистрации:	47-78-29/087/2009-081
		основание государственной регистрации:	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	16.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
17.	17.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:26:0601008:522
		наименование объекта:	Здание насосной станции №4
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	30 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:	04.08.2004
		номер государственной регистрации:	47-01/29-2/2004-337
		основание государственной регистрации:	План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь",

				утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	17.3.	Ограничение (обременение) права:		
		17.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
18.	18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:6
		наименование объекта:		Земельный участок
		назначение объекта:		Земли населенных пунктов, для производственных целей
		площадь объекта:		188 535 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15
	18.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		28.02.2013
		номер государственной регистрации:		47-47-29/021/2013-192
		основание государственной регистрации:		Договор №740 купли-продажи земельного участка от 06.12.2012; Акт приема-передачи земельного участка от 06.12.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	18.3.	Ограничение (обременение) права:		
		18.3.1.	вид:	750кв.м.-охранная зона водопровода; 304кв.м.-водоохранная зона ПЗП руч.Попов; 750кв.м.-водоохранная зона и ПЗП руч.Попов; 923кв.м.-охранная зона газопровода; , 750кв.м.-охранная зона водопровода; 304кв.м.-водоохранная зона ПЗП руч.Попов; 750кв.м.-водоохранная зона и ПЗП руч.Попов; 923кв.м.-охранная зона газопровода;
			номер государственной регистрации:	47-47-29/021/2013-192
19.	19.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:356
		наименование объекта:		Подъездные железнодорожные пути протяженностью 3205, 3 п.м
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	19.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		09.09.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-429
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	19.3.	Ограничение (обременение) права:		
		19.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/029/2012-212
20.	20.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:51
		наименование объекта:		Здание над артезианской скважиной №4 глубиной 60 м.
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		15, 1 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	20.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-319

		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	20.3.	Ограничение (обременение) права:		
		20.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
21.	21.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:128
		наименование объекта:		Сооружение градирни ГПВ - 185
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		174 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	21.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-322
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	21.3.	Ограничение (обременение) права:		
		21.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
22.	22.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:54
		наименование объекта:		Сооружение полигона №1
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		401, 9 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	22.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-323
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	22.3.	Ограничение (обременение) права:		
		22.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
23.	23.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:532
		наименование объекта:		Сооружение склада готовой продукции КПД цеха №2
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		4 329 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	23.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-326

		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	23.3.	Ограничение (обременение) права:		
		23.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
24.	24.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:521
		наименование объекта:		Хозяйственно-фекальная канализация на территории завода
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		2 156, 6 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	24.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		25.09.2009
		номер государственной регистрации:		47-78-29/067/2009-202
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	24.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
25.	25.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:586
		наименование объекта:		Наружные канализационные сети
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		Протяженность 299, 3 м.
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	25.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		25.09.2009
		номер государственной регистрации:		47-78-29/067/2009-206
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	25.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
26.	26.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0000000:27380
		наименование объекта:		Наружные электрические сети на территории завода
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		Протяженность 1200, 0 м.
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	26.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		06.11.2009
		номер государственной регистрации:		47-78-29/087/2009-080
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999,

				выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	26.3.		Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
27.	27.1.		Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:26:0000000:28686
			наименование объекта:	Внешние сети теплофикации на территории завода
			назначение объекта:	Нежилое
			площадь объекта:	Протяженность 3657, 2 м.
			адрес (местоположение) объекта:	Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	27.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	06.11.2009
			номер государственной регистрации:	47-78-29/087/2009-083
			основание государственной регистрации:	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	27.3.		Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
28.	28.1.		Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:26:0601008:447
			наименование объекта:	Здание насосной станции №2
			назначение объекта:	Нежилое
			площадь объекта:	7, 1 кв. м
			адрес (местоположение) объекта:	187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	28.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность, доля в праве целая
			дата государственной регистрации:	04.08.2004
			номер государственной регистрации:	47-01/29-2/2004-339
			основание государственной регистрации:	План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	28.3.		Ограничение (обременение) права:	
		28.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
29.	29.1.		Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:26:0601008:1265
			наименование объекта:	Здание котельной
			назначение объекта:	Нежилое
			площадь объекта:	996, 4 кв. м
			адрес (местоположение) объекта:	187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	29.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность, доля в праве целая
			дата государственной регистрации:	04.08.2004
			номер государственной регистрации:	47-01/29-2/2004-340
			основание государственной регистрации:	План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	29.3.		Ограничение (обременение) права:	

		29.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
30.	30.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:432
		наименование объекта:		Здание над артезианской скважиной №3 глубиной 50 м.
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		15, 2 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	30.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-320
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	30.3.	Ограничение (обременение) права:		
		30.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
31.	31.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:434
		наименование объекта:		Здание склада цемента, здание с бункерами подогрева заполнителей, отдел переработки и хранения керамзита, здание склада заполнителей
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		3 283, 9 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	31.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-341
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	31.3.	Ограничение (обременение) права:		
		31.3.1.	вид:	Ипотека, 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15., усл.№ 47-29-2/2004-341, Здание склада цемента, здание с бункерами подогрева заполнителей, отдел переработки и хранения керамзита, здание склада заполнителей, назначение: нежилое, общая площадь 3283, 90 кв. м, инв.№ 11538-Ю, лит. Ю, Ю1
			номер государственной регистрации:	47-78-29/070/2008-247
32.	32.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:56
		наименование объекта:		Здание инвентарного растворного узла, здание БСУ с транспортными галерсями
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		1 886, 5 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	32.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-342

		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	32.3.	Ограничение (обременение) права:		
		32.3.1.	вид:	Ипотека, 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15., усл.№ 47-29-2/2004-342, Здание инвентарного растворного узла, здание БСУ с транспортными галереями. Нежилое. Площадь - 1886, 5кв.м. Инв.№11538-Т. Лит.Т, Т1.
			номер государственной регистрации:	47-78-29/070/2008-247
33.	33.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:52
		наименование объекта:		Сооружение полигона №3
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		84 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	33.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-325
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	33.3.	Ограничение (обременение) права:		
		33.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
34.	34.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:430
		наименование объекта:		Здание трансформаторной подстанции №3/88
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		45, 1 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	34.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-330
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	34.3.	Ограничение (обременение) права:		
		34.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
35.	35.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:444
		наименование объекта:		Здание насосной станции №3
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		6 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

	35.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-338
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	35.3.	Ограничение (обременение) права:		
		35.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
36.	36.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:354
		наименование объекта:		Здание мазутного хранилища
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		88, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	36.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		15.12.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-31/2004-401
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь", выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	36.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
37.	37.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0609001:19
		наименование объекта:		Земельный участок
		назначение объекта:		Земли населенных пунктов, размещение насосной станции технической воды
		площадь объекта:		1 324 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, у левого берега реки Тосна, 50 метров от западной границы СНТ "Стройдеталь"
	37.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		19.09.2012
		номер государственной регистрации:		47-47-29/085/2012-250
		основание государственной регистрации:		Договор №711 купли-продажи земельного участка от 20.07.2012; Акт приема-передачи земельного участка от 20.07.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:		25.02.2013
	37.3.	Ограничение (обременение) права:		
		37.3.1.	вид:	562кв.м.-прибрежная защитная полоса р.Тосна; 1324кв.м.-ВОЗ р.Тосна, 562кв.м.-прибрежная защитная полоса р.Тосна; 1324кв.м.-ВОЗ р.Тосна
			номер государственной регистрации:	47-47-29/085/2012-250
38.	38.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:192
		наименование объекта:		автомобильная дорога с асфальтовым покрытием на территории завода
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		16 485 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	38.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность

		дата государственной регистрации:		25.09.2009
		номер государственной регистрации:		47-78-29/067/2009-201
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	38.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
39.	39.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:16
		наименование объекта:		Земельный участок
		назначение объекта:		Земли населенных пунктов, для эксплуатации бани
		площадь объекта:		1 678 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.31
	39.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		25.02.2010
		номер государственной регистрации:		47-78-29/003/2010-062
		основание государственной регистрации:		Договор №483 купли-продажи земельного участка от 25.12.2009; Акт приема-передачи земельного участка от 25.12.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	39.3.	Ограничение (обременение) права:		
		39.3.1.	вид:	88кв.м., 236кв.м.-охранная зона канализации; 37кв.м.-охранная зона кабеля связи; 25кв.м.-охранная зона водопровода; 25кв.м.-охранная зона теплотрассы; 80кв.м.-охранная зона электрических сетей (Вл-04 Кв), 88кв.м., 236кв.м.-охранная зона канализации; 37кв.м.-охранная зона кабеля связи; 25кв.м.-охранная зона водопровода; 25кв.м.-охранная зона теплотрассы; 80кв.м.-охранная зона электрических сетей (Вл-04 Кв)
			номер государственной регистрации:	47-78-29/003/2010-062
40.	40.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:57
		наименование объекта:		Здание служебно-бытовое
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		161, 5 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15
	40.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		01.07.2011
		номер государственной регистрации:		47-47-29/043/2011-129
		основание государственной регистрации:		Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1978-Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	40.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
41.	41.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:59
		наименование объекта:		Здание главного корпуса ж/б цеха
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		5 507, 5 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	41.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-346

		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	41.3.	Ограничение (обременение) права:		
		41.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
42.	42.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:1263
		наименование объекта:		Здание склада ГСМ-заправочной
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		17, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	42.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		15.12.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-31/2004-400
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь", выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	42.3.	Ограничение (обременение) права:		
		42.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
43.	43.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:1264
		наименование объекта:		Склад (тир)
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		377, 6 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15
	43.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		01.07.2011
		номер государственной регистрации:		47-47-29/043/2011-127
		основание государственной регистрации:		Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1980 -Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	43.3.	Ограничение (обременение) права:		
		43.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
44.	44.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:442
		наименование объекта:		Здание ЦРП
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		84, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	44.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		01.07.2011
		номер государственной регистрации:		47-47-29/043/2011-125
		основание государственной регистрации:		Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1981

				-Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	44.3.	Ограничение (обременение) права:		
		44.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
45.	45.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0000000:3949
		наименование объекта:		Здание насосной станции технической воды
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		125, 1 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, у левого берега реки Тосна, 50 метров от западной границы СНТ "Стройдеталь"
	45.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		01.07.2011
		номер государственной регистрации:		47-47-29/043/2011-128
		основание государственной регистрации:		Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1982 -Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		25.02.2013
	45.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
46.	46.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:448
		наименование объекта:		Здание склада сборно-металлического
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		919, 3 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	46.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		26.06.2001
		номер государственной регистрации:		47-01/29-7/2001-246-1
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	46.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
47.	47.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:1266
		наименование объекта:		Здание заводоуправления с подвалом (литер А)
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		824, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	47.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		30.05.2001
		номер государственной регистрации:		47-01/29-5/2001-14-1
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		

	47.3.	Ограничение (обременение) права:		
		47.3.1.	вид:	Ипотека, 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15., усл.№ 47-29-5/2001-14-1, Здание заводоуправления с подвалом (литер А), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 824, 40 кв. м, инв.№ 11538, лит. А
			номер государственной регистрации:	47-78-29/070/2008-247
48.	48.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:520
		наименование объекта:		Здание заводоуправления (литер Б)
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		55 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	48.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		30.05.2001
		номер государственной регистрации:		47-01/29-5/2001-14-2
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь", выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	48.3.	Ограничение (обременение) права:		
		48.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
49.	49.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:524
		наименование объекта:		Здание очистных сооружений на территории завода
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		391, 9 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	49.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-321
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	49.3.	Ограничение (обременение) права:		
		49.3.1.	вид:	Ипотека, 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15., усл.№ 47-29-2/2004-321, Здание очистных сооружений на территории завода. Нежилое. Площадь - 391, 9кв.м. Инв.№11538-У. Лит.У. Этажность - 1.
			номер государственной регистрации:	47-78-29/070/2008-247
50.	50.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:195
		наименование объекта:		Здание гаража с боксом на 3 автомашины
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		85, 4 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	50.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-329

		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	50.3.	Ограничение (обременение) права:		
		50.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
51.	51.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0510001:15
		наименование объекта:		Земельный участок
		назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:		327 800 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, Тосненский район, массив "Ушаки", восточнее пос.Шапки справа от дороги на Белоголово, уч.135.
	51.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		22.05.2006
		номер государственной регистрации:		47-78-29/004/2006-038
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка от 25.04.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:		29.04.2013
	51.3.	Ограничение (обременение) права:		
		51.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47-78-29/023/2009-050
		51.3.2.	вид:	6185кв.м., 1008кв.м., 1653кв.м.-участок ЗАО "Ушаки" в постоянном (бессрочном) пользовании; 760кв.м., 416кв.м., 618кв.м., 2593кв.м.-обременение прохода и проезда, 6185кв.м., 1008кв.м., 1653кв.м.-участок ЗАО "Ушаки" в постоянном (бессрочном) пользовании; 760кв.м., 416кв.м., 618кв.м., 2593кв.м.-обременение прохода и проезда
			номер государственной регистрации:	47-78-29/004/2006-067
52.	52.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0510001:17
		наименование объекта:		Земельный участок
		назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
		площадь объекта:		33 600 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, Тосненский район, массив "Ушаки", северная часть уч.№132, в бр.Шапки (район д.Староселье).
	52.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		22.05.2006
		номер государственной регистрации:		47-78-29/004/2006-040
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка от 25.04.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:		29.04.2013
	52.3.	Ограничение (обременение) права:		
		52.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	47-78-29/023/2009-050
53.	53.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0000000:26429
		наименование объекта:		Кабельная линия электропередач
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		Протяженность 2965, 0 м.
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

	53.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		06.11.2009
		номер государственной регистрации:		47-78-29/087/2009-079
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	53.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
54.	54.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0000000:26756
		наименование объекта:		Наружная кабельная линия
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		Протяженность 3528, 8 м.
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	54.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		06.11.2009
		номер государственной регистрации:		47-78-29/087/2009-082
		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	54.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
55.	55.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:42
		наименование объекта:		Здание прачечной
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		53, 2 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.
	55.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность, доля в праве целая
		дата государственной регистрации:		04.08.2004
		номер государственной регистрации:		47-01/29-2/2004-328
		основание государственной регистрации:		План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	55.3.	Ограничение (обременение) права:		
		55.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
56.	56.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:588
		наименование объекта:		Ограждение территории завода
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		Протяженность 1436, 2пог.м.
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	56.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		25.09.2009
		номер государственной регистрации:		47-78-29/067/2009-204

		основание государственной регистрации:		План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992, выдавший орган: 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества; Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь" от 13.10.1999, выдавший орган: председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	56.3.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
57.	57.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:1267
		наименование объекта:		Участок по ремонту электрических двигателей
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		105, 7 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15
	57.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		01.07.2011
		номер государственной регистрации:		47-47-29/043/2011-126
		основание государственной регистрации:		Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1979 -Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	57.3.	Ограничение (обременение) права:		
		57.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
58.	58.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:269
		наименование объекта:		Центральный склад
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		186, 9 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15
	58.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		01.07.2011
		номер государственной регистрации:		47-47-29/043/2011-123
		основание государственной регистрации:		Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1976 -н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	58.3.	Ограничение (обременение) права:		
		58.3.1.	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	47-47-29/039/2013-293
59.	59.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		47:26:0601008:55
		наименование объекта:		Тепловозное депо
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		75, 9 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:		Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15
	59.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		01.07.2011
		номер государственной регистрации:		47-47-29/043/2011-124
		основание государственной регистрации:		Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1977 -н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области
		дата государственной регистрации прекращения права:		

59.3.	Ограничение (обременение) права:		
59.3.1.	вид:	Аренда	
	номер государственной регистрации:	47-47-29/029/2012-212	

Выписка выдана: Садовская Л.А., представитель по доверенности: Конкурсный управляющий ОАО "Завод Стройдеталь" Логинов О. А.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра, за исключением Управления Росреестра по Краснодарскому краю. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА — Молчанова А.П.

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) — (подпись) — (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.** Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно.** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:
Еврейская АО,
Республика Тыва,
Новосибирская область,
Московская область,
Республика Коми,
Брянская область,
Республика Крым,
Калининградская область,
Республика Мордовия,
Камчатский край и Корякский АО,
Хабаровский край,
Мурманская область,
Липецкая область,
Москва,
Санкт-Петербург,
Ростовская область,
Астраханская область,
Ставропольский край,
Амурская область,
Севастополь,
Республика Саха (Якутия),
Курская область,
Республика Башкортостан,
Тамбовская область,
Орловская область,
Ямало-Ненецкий АО,
Рязанская область,
Калужская область,
Республика Северная Осетия,
Республика Адыгея,
Томская область,
Смоленская область,
Тюменская область,
Вологодская область,
Челябинская область,
Республика Калмыкия,
Республика Ингушетия,
Курганская область,
Костромская область,
Республика Карелия,
Удмуртская Республика,
Омская область,
Республика Марий Эл,
Ленинградская область,
Ярославская область,
Волгоградская область,
Республика Хакасия,
Тульская область,
Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО,
Саратовская область,
Республика Алтай,
Алтайский край,
Сахалинская область,
Новгородская область,
Ханты-Мансийский АО,
Кировская область,
Воронежская область,
Тверская область,
Карачаево-Черкесская Республика,
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО,
Республика Дагестан,
Нижегородская область,
Республика Татарстан,
Республика Бурятия,
Псковская область,
Магаданская область и Чукотский АО,
Свердловская область,
Чеченская Республика,
Пензенская область,
Владимирская область,
Ивановская область,
Архангельская область и Ненецкий АО,
Белгородская область,
Кабардино-Балкарская Республика,
Ульяновская область,
Оренбургская область,
Чувашская Республика,
Приморский край,
Пермский край,
Кемеровская область,
Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО,
Самарская область,
конец списка

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: "01" июля 2011 года

Документы-основания: • Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1978-Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Здание служебно-бытовое, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 161,5 кв. м, инв.№ 11538-Ф, лит. Ф, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-47-29/043/2011-129

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июля 2011 года сделана запись регистрации № 47-47-29/043/2011-129

Регистратор Федорова М.А.

М.П. (подпись)

47 - АБ 401582

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: "01" июля 2011 года

Документы-основания: • Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1980-Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Склад (тир), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 377,6 кв. м, инв.№ 11538 Х, лит. Х, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-47-29/043/2011-127

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июля 2011 года сделана запись регистрации № 47-47-29/043/2011-127

Регистратор Федорова М. А.

М.П. (подпись)

47 - АБ 401583

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: "01" июля 2011 года

Документы-основания: • Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1976-н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Центральный склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 186,9 кв. м, инв.№ 11538 З-1, лит. З-1, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-47-29/043/2011-123

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июля 2011 года сделана запись регистрации № 47-47-29/043/2011-123

Регистратор Федорова М. А.

М.П. (подпись)

47 - АБ 401585

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: "01" июля 2011 года

Документы-основания: • Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1977-н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Тепловозное депо, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 75,9 кв. м, инв.№ 11538 Ш, лит. Ш, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/041/2010-265

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июля 2011 года сделана запись регистрации № 47-47-29/043/2011-124

Регистратор Федорова М. А.

М.П. (подпись)

47 - АБ 401589

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: "01" июля 2011 года

Документы-основания: • Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1981-Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Здание ЦРП, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 84,4 кв. м, инв.№ 11538 И-1, лит. И-1, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/041/2010-266

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июля 2011 года сделана запись регистрации № 47-47-29/043/2011-125

Регистратор Федорова М. А.

М.П. (подпись)

47 - АБ 401590

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: "01" июля 2011 года

Документы-основания: • Уведомление о подтверждении перехода права собственности на объект недвижимости от 10.05.2011 №1979-Н, выдавший орган: Государственное автономное учреждение Фонд имущества Ленинградской области

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Участок по ремонту электрических двигателей, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 105,7 кв. м, инв.№ 11538 Ч, лит. Ч, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-47-29/043/2011-126

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июля 2011 года сделана запись регистрации № 47-47-29/043/2011-126

Регистратор Федорова М.А.

М.П. (подпись)

47 - АБ 401584

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "17" апреля 2009 года

Документы-основания: План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Здание заводоуправления с подвалом (литер А), назначение: нежилое, 2 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 824,40 кв. м, инв.№ 11538, лит. А

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-5/2001-14-1

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" мая 2001 года сделана запись регистрации № 47-01/29-5/2001-14-1

Регистратор Федорова М.А.

М.П. (подпись)

78-АГ 994409

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "18" декабря 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание инвентарного растворного узла, здание БСУ с транспортными галереями. Нежилое. Площадь - 1886,5кв.м. Инв.№11538-Т. Лит.Т,Т1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-342

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-342

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 179339

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "17" апреля 2009 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Здание склада цемента, здание с бункерами подогрева заполнителей, отдел переработки и хранения керамзита, здание склада заполнителей, назначение: нежилое, общая площадь 3283,90 кв. м, инв.№ 11538-Ю, лит. Ю,Ю1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-341

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-341

Регистратор Федорова М.А.
М.П. (подпись)

78-АГ 994408

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание цеха металлоконструкций. Нежилое. Площадь - 400,9кв.м. Инв.№11538-Ц. Лит.Ц. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-334

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-334

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416297 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081840

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "18" декабря 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание цеха металлизации закладных деталей, лаборатории. Нежилое. Площадь - 354,8кв.м. Инв.№111538-О. Лит.О. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-345

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-345

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416308 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М. (подпись)

М.П.

78-АГ 179342

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "18" декабря 2007 года

Документы-основания: План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 29/00779. Новая редакция устава зарегистрирована постановлением главы администрации Тосненского района №1119 от 09.08.1996г. с изменениями от 29.11.1999г. ИНН:4716001877. Местонахождение: Ленинградская обл., г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание заводоуправления (литер Б). Нежилое. Площадь - 55,0кв.м. Инв.№11538. Лит.Б. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-5/2001-14-2

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" мая 2001 года сделана запись регистрации № 47-01/29-5/2001-14-2

повторное, взамен свидетельства серия ЛО 005 №147532

Регистратор Лаврова И.М.

М.П. (подпись)

78-АГ 179349

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание прачечной. Нежилое. Площадь - 53,2кв.м. Инв.№11538 Л1-1. Лит.Л1-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-328

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-328

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416291 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 081833

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание проходной с пожарным сараем. Нежилое. Площадь - 25,7кв.м. Инв.№11538-Э. Лит.Э. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-332

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-332

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416295 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 081838

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "24" июля 2008 года

Документы-основания: План приватизации Завода Стройдеталь от 1992г. (без даты) Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода Стройдеталь, утвержден председателем Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом Совершаемой Л.П. 13.10.1999г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 29/00779. Свидетельство о государственной регистрации серии ЛО-001 №48235. Новая редакция устава зарегистрирована постановлением главы администрации Тосненского района №1119 от 09.08.1996г. с изменениями от 29.11.1999г. ИНН:4716001877. Местонахождение: Ленинградская обл., г.Тосно, Московское шоссе, д.15.Фактическое местонахождение: Ленинградская обл., г.Тосно, Московское ш., д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Нежилое одноэтажное кирпичное здание бани. Нежилое. Площадь - 426,0кв.м. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.31

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-1/1998-12711

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" января 1999 года сделана запись регистрации № 47-01/29-1/1998-12711

Регистратор Пономарева М.А.

М.П. (подпись)

78-АГ 433882

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание гаража с боксом на 3 автомашины. Нежилое. Площадь - 85,4кв.м. Инв.№11538-К-1. Лит.К-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-329

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-329

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416292 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081834

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 29/00779. Свидетельство о государственной регистрации серии ЛО-001 №48235. Новая редакция устава зарегистрирована постановлением главы администрации Тосненского района №1119 от 09.08.1996г. с изменениями от 29.11.1999г. ИНН:4716001877. Местонахождение: Ленинградская обл., г.Тосно, Московское шоссе, д.15.Фактическое местонахождение: Ленинградская обл., г.Тосно, Московское ш., д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание склада сборно-металлического. Складское. Площадь - 919.3кв.м. Инв.№11538-Е. Лит.Е. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-7/2001-246

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" июня 2001 года сделана запись регистрации № 47-01/29-7/2001-246-1

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 509713 выданного 08.12.2004

Регистратор Лаврова И.М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081822

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание компрессорной. Нежилое. Площадь - 279,2кв.м. Инв.№11538-Р. Лит.Р. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-336

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-336

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416299 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081842

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание трансформаторной подстанции №3/88. Нежилое. Площадь - 45,1кв.м. Инв.№11538 Е-1. Лит.Е-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-330

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-330

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416293 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081836

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание трансформаторной подстанции №2. Нежилое. Площадь - 44,7кв.м. Инв.№11538 Ж-1. Лит.Ж-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-331

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-331

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416294 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 081837

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание котельной. Нежилое. Площадь - 996,4кв.м. Инв.№11538-М. Лит.М. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-340

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-340

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416303 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081846

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание ремонтно-механических мастерских для ремонта строительных машин. Нежилое. Площадь - 727,9кв.м. Инв.№11538-С. Лит.С. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-335

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-335

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416298 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 081841

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "18" декабря 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание склада металла (арматурного цеха). Нежилое. Площадь - 504,8кв.м. Инв.№11538-П. Лит.П. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-344

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-344

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416307 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 179341

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "18" декабря 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание главного корпуса ж/б цеха. Нежилое. Площадь - 5507,5кв.м. Инв.№11538-И. Лит.И,И1. Этажность - 3

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-346

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-346

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416309 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 179343

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Сооружение склада готовой продукции КПД цеха №1. Нежилое. Площадь - 3852кв.м. Инв.№11538-М-1. Лит.М1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-327

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-327

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416290 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И.М.

М.П. (подпись)

78-АГ 081832

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкоммуущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Сооружение полигона №1. Нежилое. Площадь - 401,9кв.м. Инв.№11538-С-1. Лит.С-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-323

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-323

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416286 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081828

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание очистных сооружений на территории завода. Нежилое. Площадь - 391,9кв.м. Инв.№11538-У. Лит.У. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-321

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-321

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416284 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081826

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "18" декабря 2007 года

Документы-основания: План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание мазутного хранилища. Нежилое. Площадь - 88,3кв.м. Инв.№11538-Н. Лит.Н. Этажность - 2

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-31/2004-401

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" декабря 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-31/2004-401

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 509711 выданного 15.12.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 179347

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "18" декабря 2007 года

Документы-основания: План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание склада ГСМ-заправочной. Нежилое. Площадь - 17,4кв.м. Инв.№11538-Ц-1. Лит.Ц-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-31/2004-400

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" декабря 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-31/2004-400

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 509712 выданного 15.12.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 179346

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Сооружение градирни ГПВ - 185. Нежилое. Площадь - 174кв.м. Инв.№11538-Л. Лит.Л. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-322

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-322

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416285 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081827

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Сооружение полигона №3. Нежилое. Площадь - 84,0кв.м. Инв.№11538-У-1. Лит.У-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-325

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-325

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416288 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 081830

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Сооружение склада готовой продукции КПД цеха №2. Нежилое. Площадь - 4329кв.м. Инв.№11538-Н-1. Лит.Н-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-326

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-326

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416289 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

м.п. (подпись)

78-АГ 081831

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "18" декабря 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Подъездные железнодорожные пути протяженностью 3205,3 п.м. Нежилое. Инв.№11538

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-429

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-429

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 490530 выданного 09.09.2004

Регистратор Лаврова И.М.

М.П. (подпись)

78-АГ 179344

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "25" сентября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: автомобильная дорога с асфальтовым покрытием на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 16485 кв. м, инв.№ 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/067/2009-201

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/067/2009-201

Регистратор Кирий Ю. А.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 412131

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание над артезианской скважиной №3 глубиной 50 м.. Нежилое. Площадь - 15,2кв.м. Инв.№11538-В-1. Лит.В-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-320

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-320

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416283 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

МП (подпись)

78-АГ 081825

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание над артезианской скважиной №4 глубиной 60 м.. Нежилое. Площадь - 15,1кв.м. Инв.№11538-Д-1. Лит.Д-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-319

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-319

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416282 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И. М.

М.П. (подпись)

78-АГ 081824

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "25" сентября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Ограждение территории завода, назначение: нежилое, Протяженность 1436,2пог.м., инв.№ 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/067/2009-204

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/067/2009-204

Регистратор Кирий Ю. А.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 412133

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "25" сентября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Наружные канализационные сети, назначение: нежилое, Протяженность 299,3 м., инв.№ 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/067/2009-206

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/067/2009-206

Регистратор Кирий Ю. А.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 412136

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "25" сентября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Газопровод, назначение: нежилое, Протяженность 278,3 м., инв.№ 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/067/2009-203

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/067/2009-203

Регистратор Кирий Ю. А.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 412134

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "06" ноября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Кабельная линия электропередач, назначение: нежилое, Протяженность 2965,0 м., инв.№ 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/087/2009-079

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/087/2009-079

Регистратор Архипова И. М.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 409922

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "06" ноября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Наружный водопровод на территории завода, назначение: нежилое, Протяженность 2032,8 м., инв.№ 11538, лит. 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/087/2009-081

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/087/2009-081

Регистратор Архипова И. М.

М.П. (подпись)

78-АД 409925

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "06" ноября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Наружная кабельная линия, назначение: нежилое, Протяженность 3528,8 м., инв.№ 11538, лит. 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/087/2009-082

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/087/2009-082

Регистратор Архипова И. М.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 409924

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "25" сентября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха, назначение: нежилое. Протяженность 187 м., инв.№ 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/067/2009-205

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/067/2009-205

Регистратор Кирий Ю. А.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 412132

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "25" сентября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Хозяйственно-фекальная канализация на территории завода, назначение: нежилое, общая площадь 2156,6 кв. м, инв.№ 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/067/2009-202

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" сентября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/067/2009-202

Регистратор Кирий Ю. А.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 412135

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "06" ноября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Внешние сети теплофикации на территории завода, назначение: нежилое, Протяженность 3657,2 м., инв.№ 11538, лит. 11538, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/087/2009-083

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/087/2009-083

Регистратор Архипова И. М.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 409923

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "06" ноября 2009 года

Документы-основания: • План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества. • Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Наружные электрические сети на территории завода, назначение: нежилое, Протяженность 1200,0 м., инв.№ 11438, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47-78-29/087/2009-080

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 47-78-29/087/2009-080

Регистратор Архипова И.М.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 409656

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание ремонтно-механических мастерских для ремонта строительных машин. Нежилое. Площадь - 727,9кв.м. Инв.№11538-С. Лит.С. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-335

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-335

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416298 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И.А. (подпись)

78-АГ 081841

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации завода "Стройдеталь" от 01.07.1992
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.1992г. завода "Стройдеталь", утвержденный председателем Леноблкомимущества от 13.10.1992

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 245. Внесено в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1024701893831 ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области 06.09.2002. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 47 №000872132 от 06.09.2002. Новая редакция устава зарегистрирована приказом Тосненского ТО УЮ-ЛОРП №Ю/1669 от 24.04.2002. ИНН:4716001877.Местонахождение: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание гаража с боксом на 3 автомашины. Нежилое. Площадь - 85,4кв.м. Инв.№11538-К-1. Лит.К-1. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-2/2004-329

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2004 года сделана запись регистрации № 47-01/29-2/2004-329

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 416292 выданного 04.08.2004

Регистратор Лаврова И.А. (подпись)

78-АГ 081834

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "12" ноября 2007 года

Документы-основания: План приватизации Завода "Стройдеталь", утвержден 01.07.1992г. председателем Леноблкомимущества
Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных устройств на 01.07.92г. завода "Стройдеталь", утвержден председателем Леноблкомимущества 13.10.1999г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" зарегистрировано решением Малого Совета Тосненского городского Совета народных депутатов Ленинградской области №537 от 24.12.1992. Реестровый номер 29/00779. Свидетельство о государственной регистрации серии ЛО-001 №48235. Новая редакция устава зарегистрирована постановлением главы администрации Тосненского района №1119 от 09.08.1996г. с изменениями от 29.11.1999г. ИНН:4716001877. Местонахождение: Ленинградская обл., г.Тосно, Московское шоссе, д.15.Фактическое местонахождение: Ленинградская обл., г.Тосно, Московское ш., д.15

Вид права: Собственность целая

Объект права: Здание склада сборно-металлического. Складское. Площадь - 919,3кв.м. Инв.№11538-Е. Лит.Е. Этажность - 1

Адрес объекта: 187000, Ленинградская область, Тосненский район, г.Тосно, ш.Московское, д.15.

Кадастровый (или условный) номер: 47-29-7/2001-246

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" июня 2001 года сделана запись регистрации № 47-01/29-7/2001-246-1

повторное, взамен свидетельства : серия 47-АА № 509713 выданного 08.12.2004

Регистратор Лаврова И.М. (подпись)

78-АГ 081822

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи: "25" февраля 2010 года

Документы-основания: • Договор №483 купли-продажи земельного участка от 25.12.2009 • Акт приема-передачи земельного участка от 25.12.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации бани, общая площадь 1678 кв. м, адрес объекта: Ленинградская область, г.Тосно, Московское шоссе, д.31

Кадастровый (или условный) номер: 47:26:06-01-008:0016

Существующие ограничения (обременения) права: 88кв.м., 236кв.м.-охранная зона канализации; 37кв.м.-охранная зона кабеля связи; 25кв.м.-охранная зона водопровода; 25кв.м.-охранная зона теплотрассы; 80кв.м.-охранная зона электрических сетей (Вл-04 Кв)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" февраля 2010 года сделана запись регистрации № 47-78-29/003/2010-062

Регистратор Кирий Ю. А.

М.П. (подпись)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

78-АД 713205

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Дата выдачи: "28" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор №740 купли-продажи земельного участка от 06.12.2012

• Акт приема-передачи земельного участка от 06.12.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь", ИНН: 4716001877, ОГРН: 1024701893831, дата гос.регистрации: 06.09.2002, наименование регистрирующего органа: ИМНС РФ по Тосненскому району Ленинградской области, КПП: 471601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 187000, Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 188 535 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, г.Тосно, ш.Московское, д.15

Кадастровый (или условный) номер: 47:26:0601008:6

Существующие ограничения (обременения) права: 750кв.м.-охранная зона водопровода; 304кв.м.-водоохранная зона ПЗП руч.Попов; 750кв.м.-водоохранная зона и ПЗП руч.Попов; 923кв.м.-охранная зона газопровода;

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 47-47-29/021/2013-192

Регистратор Федорова М. А.

М.П. (подпись)

47 А Б 742650

№ 13

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **1 этажн. здание служебно-бытовое (лит. Ф)**

назначение **служебно-бытовое**

использование **служебно-бытовое**

адрес объекта или местоположение **Ленинградская область**
Тосненский район
г.Тосно
Московское шоссе
дом № **15**

Составлен по состоянию на **5 февраля 2008г.**

Реестровый номер	**Т-1-245-276**
Кадастровый (условный) номер	**47-29-2/2004-321**
Инвентарный номер	**11538-Ф**

Год постройки: 1983

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"		целое

II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта ___.
2. Число этажей 1 .
3. Площадь застройки, кв.м 218.8 .
4. Объем здания, куб.м 689 .
5. Общая площадь, кв.м 161.5 .
6. Площадь, кв.м 161.5 .
7. Основная площадь, кв.м 114.7 .
8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м ___.
9. Число лестниц ___.
10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м ___.
11. Площадь квартир*, кв.м ___.
12. Год постройки 1983 .
13. Год последнего капремонта ___.
14. Стоимость восстановительная в ценах 1969г., руб. ___.
15. Стоимость действительная в ценах 1969г., руб.
16. Балансовая стоимость, руб. ___.
17. Физический износ, % 18 .
18. Эксплуатационная организация

* соответствует понятию общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья15 пункт 5)

Долевое участие

целое

IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Дворовая территория								Уличный тротуар				Арочные проезды	
Всего	в том числе							Всего	в том числе			Всего	в том числе
	асфальт. покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт
	проезд	тротуар		детские	спортивн.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

VI. Благоустройство площади строения*

	Площадь, кв.м										Количество		
				Отопление							Лифтов		
	Электро-освещение	Водопровод	Канализация	центральное	печное	Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	грузо-пассажирских	пассажирских	мусоропроводов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего	161,5	161,5	161,5	161,5						161,5			

* Разделы VII (Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом конструктивно – планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м общей площади квартиры) для нежилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не заполняются.

X. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ф	1	1										
			1	тамбур	2,08*1,15	2,4	2,4		2,4	3,00		
			2	коридор	2,35*5,76-0,12*0,40-0,25*0,40	13,4	13,4		13,4			
			3	кабинет	3,00*2,65	8,0	8,0	8,0				
			4	тамбур	0,92*1,26	1,2	1,2		1,2			
			5	тамбур	0,96*1,28	1,2	1,2		1,2			
			6	туалет	0,84*1,28	1,1	1,1		1,1			
			7	специальное помещение	3,00*4,14	12,4	12,4	12,4				
			8	тамбур	1,20*2,07	2,5	2,5		2,5			
			9	коридор	6,31*1,47+2,31*4,17	18,9	18,9		18,9			
			10	кабинет	6,01*3,94	23,7	23,7	23,7		2,75		
			11	кабинет	9,06*3,10	28,1	28,1	28,1				
			12	кабинет	2,23*4,70	10,5	10,5	10,5				
			13	кабинет	8,87*2,60	23,1	23,1	23,1				
			14	кабинет	2,62*3,39	8,9	8,9	8,9				
			15	тамбур	1,69*1,09	1,8	1,8		1,8			
			16	туалет	2,69*0,69	1,9	1,9		1,9			
			17	кладовая	1,40*1,69	2,4	2,4		2,4			
					Итого по 1 этажу	161,5	161,5	114,7	46,8			
				ВСЕГО		161,5	161,5	114,7	46,8			

XI. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений, расположенных на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
Ф	1-эт. здание служебно-бытовое	22,10*9,90	218,8	3,15	689
		Итого	218,8		

XII. Техническое описание строения или его основных частей и определение износа

ЗДАНИЕ СЛУЖЕБНО-БЫТОВОЕ ГОД ПОСТРОЙКИ **1983** СБОРНИК № 1
ЛИТЕРА **Ф** ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ **1** ТАБЛИЦА № **34**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициент	Удельн.вес после цк	Процент износа	Проц износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	железобетонный ленточный	мелкие трещины в цоколе,	5	1	5	20	1
2	Стены и перегородки	кирпичные толщиной в 2 кирпича	глубокие трещины	27	1	27	20	5,4
3	Перекрытие	железобетонные	трещины в плитах	17	1	17	20	3,4
4	Кровля	рулонная совмещенная	одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле	5	1	5	20	1
5	Полы	керамическая плитка, линолеум	отдельные мелкие выбоины и волосные трещины,	7	1	7	20	1,4
6	Проемы а) окна	по два створных переплета в проеме, окрашены, стеклопакеты	замазка местами отстала, частично отсутствуют штапики,	8	1	8	10	0,8
7	б) двери	заводского изготовления, окрашены	мелкие поверхностные трещины					
8	Отделка внутренняя	мокрая штукатурка стен, потолков, гипрок окраска	отставание и повреждение кромок местами	7	1	7	15	1,05
9	Сан и эл-тех.устр-ва			11	1	11	15	1,65
	Центр. отопление	от местной котельной						
	Водопровод	от городской сети						
	Канализация	сброс в местные сети						
	Электроосвещение	скрытая проводка, в металлотрубах						
	Вентиляция	естественная						
	Телефон	имеется						
10	Прочие работы	отмостка бетонная	мелкие трещины	3	1	3	15	0,45
			ИТОГО	90		90		16,15

Процент износа приведенный к 100 = 16,15* 100/90,00 = 18

носа

№ 1
№ 34

износа	Проц износа к строению
8	9
20	1
20	5,4
20	3,4
30	1
30	1,4
0	0,8
5	1,05
5	1,65
5	0,45
	16,15

XIII. Техническое описание нежилых пристроек неотапливаемых подвалов, служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса после ЦК.	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса
	ИТОГО				ИТОГО			

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса после ЦК.	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса
	ИТОГО				ИТОГО			

XIII. Техническое описание нежилых пристроек неотапливаемых подвалов, служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса после ЦК.	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса после ЦК.
	ИТОГО				ИТОГО			

XIV. Техническое описание сооружений на участке

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры, м			Площадь, кв.м	Объем, куб.м	Процент износа, %
			Длина	Ширина	Высота (глубина)			

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после цен. коэф.	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с попр.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
Ф	1-эт. здание служебно-бытовое	1	34	м3	20,70	0,90	18,63			18,63	689		18	
	ИТОГО													

Удел.веса после ЦК.

Процент износа, %

Балансовая стоимость согласно справки.

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка	См. т/п	Литер Л		
2	Поэтажный план дома	08.02.08	1/200	1	

«18» 02 2008 г. *Исполнил* Е.Ю. Суворова

«25» 02 2008 г. *Проверил* Т.Н.Виноградова

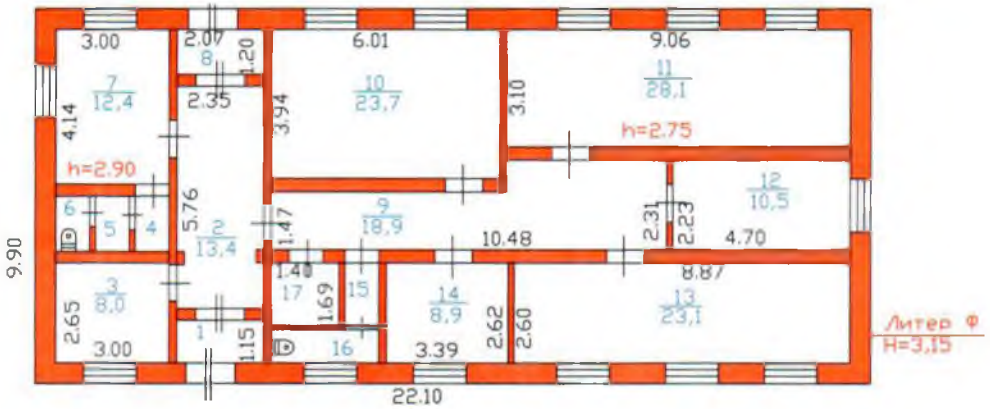
«25» 02 2008 г. *Директор БТИ* Т.П. Михалева

XIX. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____



РФ 47	ГУП "Леноблинвентаризация" Тосненское БТИ	инв.№
лист №1	Поэтажный план здания Московское ш., д.15. г. Тосно	М 1:200
Дата		ФИО
08.02.08	Исполнитель	Суворова Е Ю.
25.02.08	Проверил	Виноградова Т.Н.

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
6 ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР БТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов2

здания

Дата 28 января 2011 г.

Кадастровый номер –

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) **11538 Ш**

1. **Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование тепловозное депо**

1.2. **Адрес (местоположение)** :

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Тосненский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Тосненское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Тосно
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Московское
Номер дома	15	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	Ш	
Иное описание местоположения	-	

1.3. **Основная характеристика**: общая площадь, 75,9 кв.м

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. **Назначение**: нежилое здание

1.5. **Этажность**:
количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1991

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 47:26:06-01-008:0006

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.9. Примечание: паспорт составлен по состоянию на 15.10.2002г.

1.10. Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» Тосненское БТИ; регистрационный номер №104 от 09.11.2007 г., свидетельство об аккредитации РН-I №000384

Директор филиала Тосненское БТИ Т. П. Михалева

(подпись)

М.П.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W16.4.0140.05.10)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

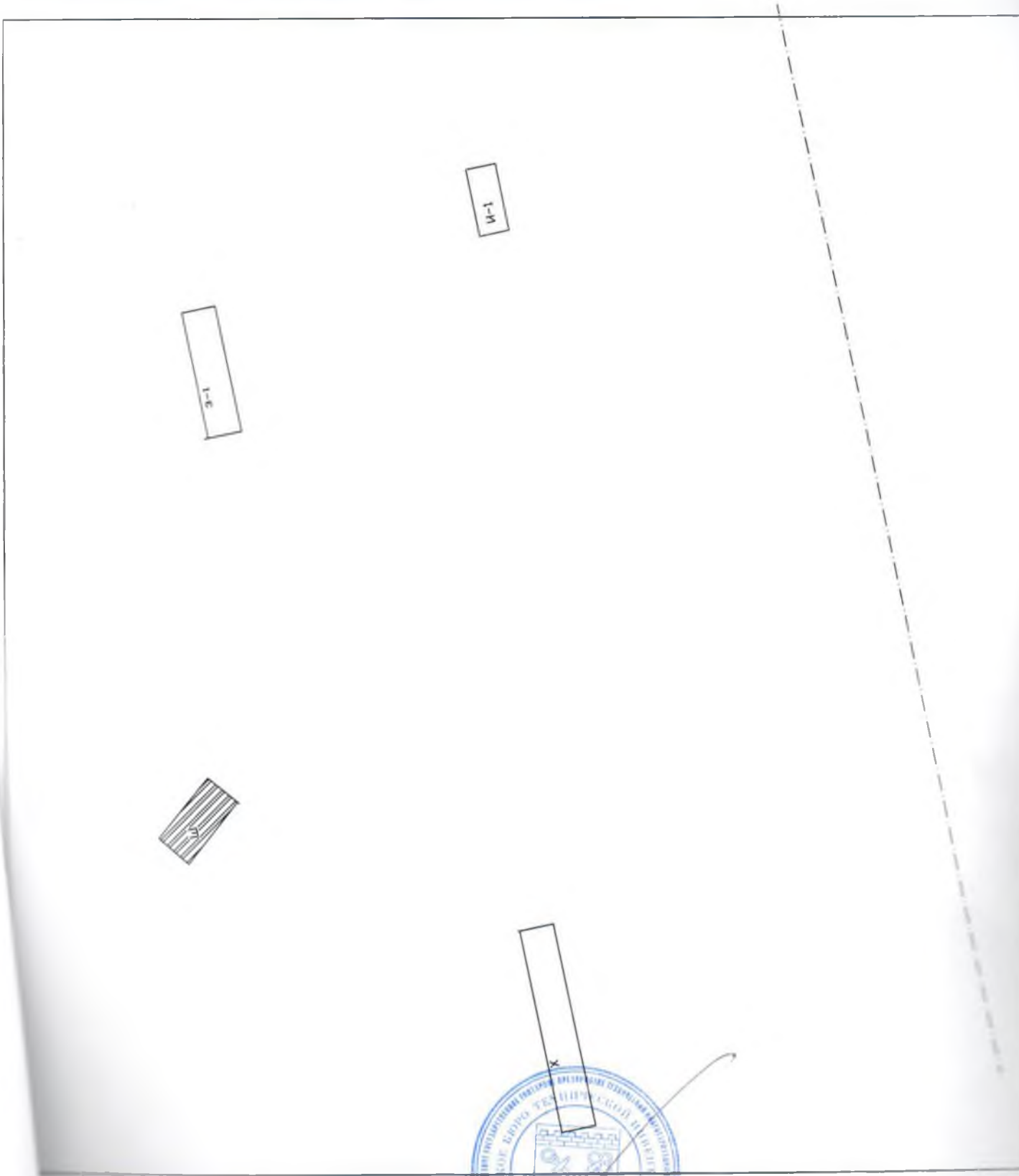
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №2, всего листов2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 11538Ш

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1000

Т. П. Михалева

М.П.

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
ДВУХ ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР Б

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

здания

Дата 21 декабря 2010 г.

Кадастровый номер –

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) **11538 Ч**

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование участок по ремонту электрических двигателей**

1.2. **Адрес (местоположение)**:

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Тосненский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Тосненское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Тосно
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Московское
Номер дома	15	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	Ч	
Иное описание местоположения	-	

1.3. **Основная характеристика**: общая площадь, 105,7 кв.м

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. **Назначение**: нежилое здание

1.5. **Этажность**:
количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 47:26:06-01-008:0006

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.9. Примечание: **паспорт составлен по состоянию на 15.10.2002 г.**

1.10. Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» Тосненское БТИ; регистрационный номер №104 от 09.11.2007 г., свидетельство об аккредитации РН-I №000384

Директор филиала Тосненское БТИ (подпись) Т. П. Михалева

М.П.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W16.4.0140.05.10)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №2, всего листов2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 11538Ч

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**

Масштаб 1:1000

Директор филиала Т. П. Михалева

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
ДВУХ ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР БТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов2

здания

Дата 28 января 2011 г.

Кадастровый номер –

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) **11538 И-1**

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование ЦРП**

1.2. **Адрес (местоположение)** :

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Тосненский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Тосненское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Тосно
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Московское
Номер дома	15	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	И-1	
Иное описание местоположения	-	

1.3. **Основная характеристика**: общая площадь, 84,4 кв.м

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. **Назначение**: нежилое здание

1.5. **Этажность**:
количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1976

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 47:26:06-01-008:0006

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.9. Примечание: паспорт составлен по состоянию на 01.11.2002г.

1.10. Филиал ГУП «Леноблинвентаризация» Тосненское БТИ; регистрационный номер №104 от 09.11.2007 г., свидетельство об аккредитации РН-I №000384

Директор филиала Тосненское БТИ Т. П. Михалева

(подпись)

М.П.

ГУП "Леноблинвентаризация"
АРМ БТИ (W16.4.0140.05.10)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

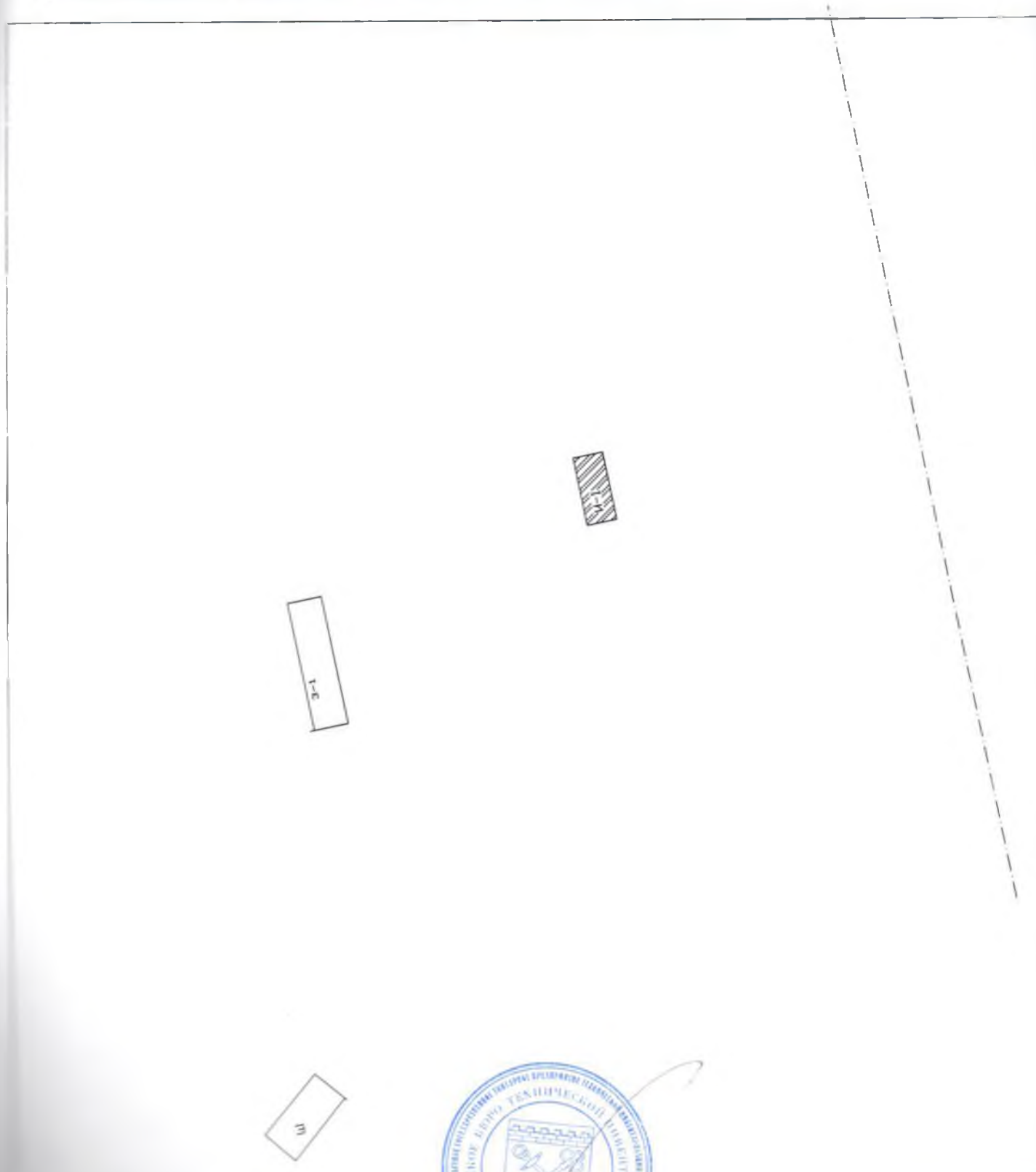
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №2, всего листов2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 11538И-1

2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:2000

Заместитель директора филиала

Т. П. Михалева

М.П.

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
ДВУХ ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР ПТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

здания

Дата 21 декабря 2010 г.

Кадастровый номер –

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) **11538 Х**

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование склад (тир)**

1.2. **Адрес (местоположение)** :

Субъект Российской Федерации	Ленинградская область	
Район	Тосненский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Тосненское
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Тосно
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Московское
Номер дома	15	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	Х	
Иное описание местоположения	-	

1.3. **Основная характеристика**: общая площадь, 377,6, кв.м

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. **Назначение**: нежилое здание

1.5. **Этажность**:
количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1984

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 47:26:06-01-008:0006

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -

1.9. Примечание: **паспорт составлен по состоянию на 15.10.2002 г.**

1.10. Филиал ГУП «Ленсблинвентаризация» Тосненское БТИ; регистрационный номер №104 от 09.11.2007 г., свидетельство об аккредитации РН-I №000384

Директор филиала Тосненское БТИ (подпись) Т. П. Михалева

М.П.

ГУП "Ленсблинвентаризация"
АРМ БТИ (V 16.4.0140.05.10)

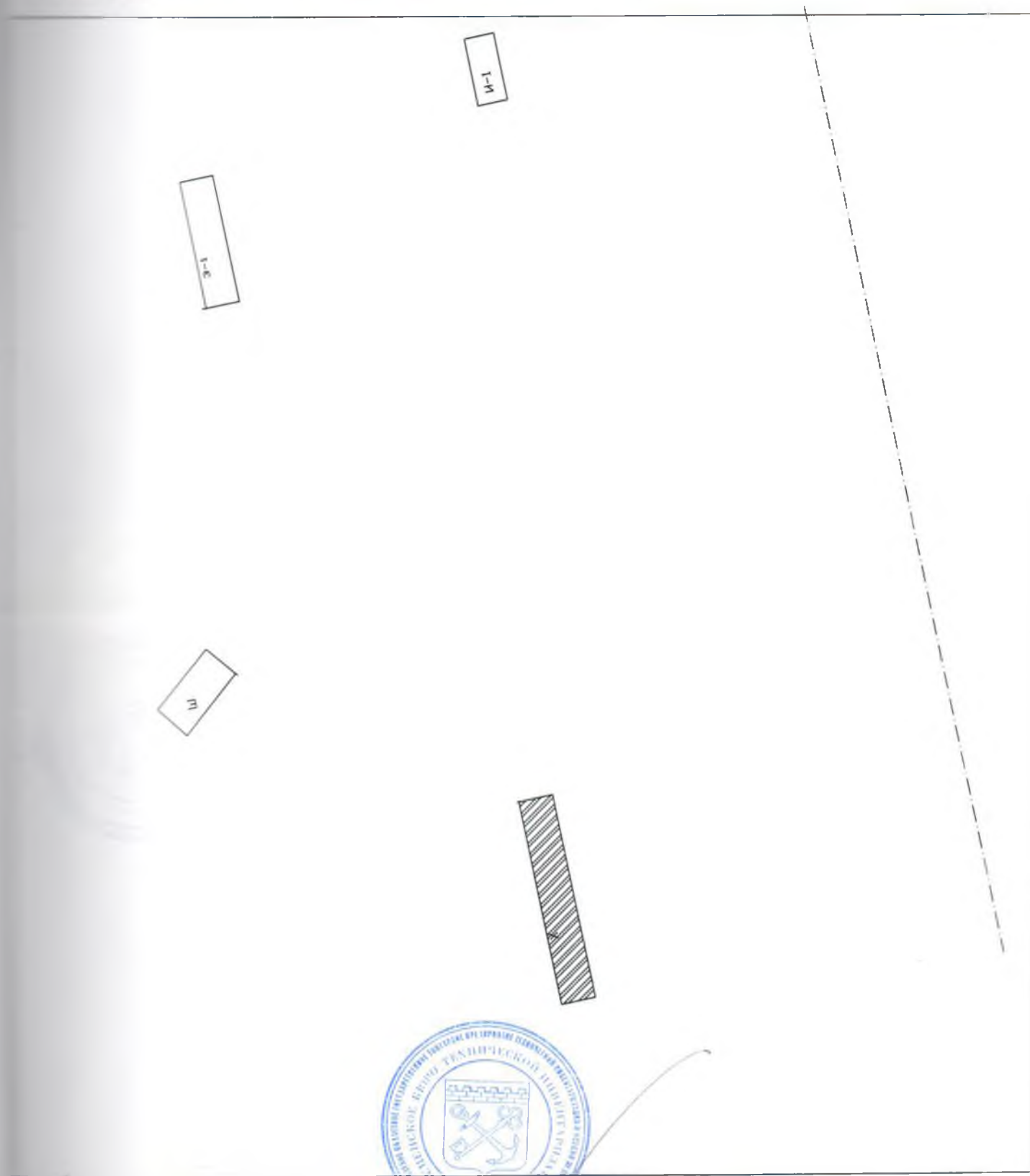
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 11538Х

2. Ситуационный **план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:1000

Директор филиала Т. П. Михалева

М.П.

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
ДВУХ ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР БТИ

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому пользованию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУ «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **1 этажн. здание ремонтно-механических мастерских для ремонта строительных машин (лит. С)**

назначение **ремонтно-механические мастерские**

использование **ремонтно-механические мастерские**

адрес объекта или местоположение **Ленинградская область**
Тосненский район
г.Тосно
Московское шоссе
дом № **15**

Составлен по состоянию на **03 июля 2007г.**

Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	**47-29-2/2004-335**
Инвентарный номер	**11538-С**

Год постройки: 1958

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 15.07.2002 г. № 27

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Фамилия, имя и отчество. Наименование организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие
23.11.2004	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"	регистрация ЛОРП от 04 августа 2004	целое

II. Учет запрещений и арестов

НАЛОЖЕНО	СНЯТО

III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта ___.
2. Число этажей 1 .
3. Площадь застройки, кв.м 838.5 .
4. Объем здания, куб.м 3815 .
5. Общая площадь, кв.м 727.9 .
6. Площадь, кв.м 727.9 .
7. Основная площадь, кв.м 655.9 .
8. Площадь балконов лоджий и террас, кв.м ___.
9. Число лестниц ___.
10. Уборочная площадь лестничных клеток, кв.м ___.
11. Площадь квартир*, кв.м ___.
12. Год постройки 1958 .
13. Год последнего капремонта ___.
14. Стоимость восстановительная в ценах 1969г., руб. ___.
15. Стоимость действительная в ценах 1969г., руб. ___.
16. Балансовая стоимость, руб. ___.
17. Физический износ, % 26 .
18. Эксплуатационная организация

* соответствует понятию общей площади жилых помещений, используемому в Жилищном Кодексе РФ (статья15 пункт 5)

IV. Общая стоимость в ценах текущего года, руб

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

V. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

Дворовая территория								Уличный тротуар				Арочные проезды		
Всего	в том числе							Всего	в том числе			Всего	в том числе	
	асфальт. покрытие		прочие замощения	площадь оборудов		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия
	проезд	тротуар		детские	спортивн.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

VI. Благоустройство площади строения*

	Площадь, кв.м										Количество		
				Отопление							Лифтов		
	Электро-освещение	Водопровод	Канализация	центральное	печное	Горячее водоснабжение	Ванны и души	Газоснабжение	Напольные электроплиты	Телефон	грузо-пассажирских	пассажирских	мусоропроводов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего	727,9	727,9	727,9	727,9									

* Разделы VII (Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат), VIII (Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно – планировочных особенностей), IX (Распределение площади нежилых помещений), XVI (Подсчет стоимости 1 кв.м площади квартиры) для нежилых строений, не имеющих в своем составе жилых помещений, не заполняются.

X. Экспликация к поэтажному плану дома (здания)

Литера	Этаж	Номер помещения, квартиры	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь, кв.м	в том числе			Высота помещения по внутр. обмеру, м	Самовол. переоборудов. площадь, кв.м	Примечание
							площадь, кв.м	из нее				
								основная, кв.м	вспомогательная, кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
С	1	1										
			1	Производственное	19,98*5,78-2*0,10*0,55	115,4	115,4	115,4		4,30		
			2	Производственное	15,74*11,90-4*0,55*0,65-2*0,55*0,30-2*0,55*0,40	185,1	185,1	185,1				
			3	Производственное	29,50*8,50-4*0,25*0,40-8*0,40*0,40	249,1	249,1	249,1				
			4	Производственное	6,35*4,25	27,0	27,0	27,0				
			5	Производственное	6,35*4,20	26,7	26,7	26,7				
			6	Производственное	4,20*2,48	10,4	10,4	10,4				
			7	Производственное	4,20*6,10	25,6	25,6	25,6				
			8	склад	2,85*5,10+(2,85+2,20)/2*0,83	16,6	16,6	16,6				
			9	тамбур	(1,95+1,32)/2*0,93	1,5	1,5		1,5			
			10	раздевалка	4,40*5,93-1,10*1,50	24,4	24,4		24,4			
			11	подсобное помещение	3,00*1,65	5,0	5,0		5,0			
			12	тамбур	2,86*1,10	3,2	3,2		3,2			
			13	тамбур	1,25*1,50	1,9	1,9		1,9			
			14	туалет	1,25*1,23	1,5	1,5		1,5			
			15	туалет	1,43*1,24	1,8	1,8		1,8			
			16	тамбур	1,43*1,48	2,1	2,1		2,1			
			17	раздевалка	3,50*2,85	10,0	10,0		10,0			
			18	коридор	3,40*3,05-1,80*1,48	7,7	7,7		7,7			
			19	коридор	2,80*2,70-1,85*1,34	5,1	5,1		5,1			
			20	душевая	2,88*2,70	7,8	7,8		7,8			
					Итого по 1 этажу	727,9	727,9	655,9	72,0			
				ВСЕГО		727,9	727,9	655,9	72,0			

XI. Исчисление площадей и объемов строений, сооружений, расположенных на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
С	1-эт. здание ремонтно-механических мастерских	18,80*20,85+12,00*18,78+14,00*15,80	838,5	4,55	3815
		Итого	838,5		

XII. Техническое описание строения или его основных частей и определение износа

РЕМОНТНО-МЕХАНИЧЕСКИЕ МАСТЕРСКИЕ ЛИТЕРА **С** ГОД ПОСТРОЙКИ **1958** ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ **1** СБОРНИК № **1** ТАБЛИЦА № **2в**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициент	Удельн.вес после ц к	Процент износа	Проц износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бетонный ленточный	отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, неравномерная осадка	8	1	8	25	2
2	Стены	кирпичные толщиной в 2 кирпича	отслоение и отпадение штукатурки стен карнизов и перемычек; ослабление кирпичной кладки	31	1	31	25	7,75
3	Перегородки	кирпичные	трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений					
4	Перекрытия	железобетонные	отдельные трещины, поверхностные отколы в растянутой зоне,	14	1	14	20	2,8
5	Крыша	рулонная совмещенная	повреждение деталей водоприемного устройства	6	1	6	35	2,1
6	Полы	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах,,выбоины	13	1	13	30	3,9
7	Проемы а) окна	по два глухих переплета в проеме, окрашены	оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах;	9	1	9	35	3,15
	б) двери	металлические ворота. заводские окрашены	дверные полотна имеют неплотный притвор, приборы частично неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены					
8	Отделка наружная	мокрая штукатурка, известковая окраска	потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки	3	1	3	35	1,05
	Отделка внутренняя	мокрая штукатурка стен, потолков, окраска	потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки					
9	Сан и эл-тех.устр-ва			12	1	12	20	2,4
	Центр. отопление	от местной котельной						
	Водопровод	от городской сети						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Канализация	сброс в существующие сети						
	Электроосвещение	скрытая проводка, в металлотрубах						
10	Прочие работы	отмостка бетонная	трещины	4	1	4	25	1
			ИТОГО	100		100		26,15

Процент износа приведенный к 100 = 26,15* 100/100,00 = 26

носа

№ 1
№ 2в

износа	Проц износа к строению
8	9
15	2
5	7.75
	2.8
	2.1
	3.9
	3.15
	1.05
	2.4
	1
	16.15

XIII. Техническое описание нежилых пристроек неотапливаемых подвалов, служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.весса после ЦК.	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса
	ИТОГО				ИТОГО			

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса после ЦК.	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса
	ИТОГО				ИТОГО			

XIII. Техническое описание нежилых пристроек неотапливаемых подвалов, служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса после ЦК.	Описание элементов	Удел.веса по табл.	Ценност. коэффиц.	Удел.веса после ЦК.
	ИТОГО				ИТОГО			

XIV. Техническое описание сооружений на участке

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры, м			Площадь, кв.м	Объем, куб.м	Процент износа, %
			Длина	Ширина	Высота (глубина)			

XV. Исчисление стоимости строений и сооружений в ценах 1969 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Ценностный коэффициент	Стоим. измер. после цен. коэф.	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с поир.	Объем, площадь, кол-во	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
С	1-эт. здание ремонтно-механических мастерских	1	2в	м3	12,70	1,00	12,70			12,70	3815		26	
	ИТОГО													

Балансовая стоимость согласно справки.

XVII. Пересчет инвентаризационной стоимости по коэффициентам индексации

В данном случае раздел не заполняется

XVIII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План (схема) земельного участка	См. т/п	Лит.Л		
2	Поэтажный план дома		1/200	1	

«06» июля 2007 г. *Исполнил* _____ Е.Ю. Суворова

«18» 07 2007 г. *Проверил* _____ Т.Н.Виноградова

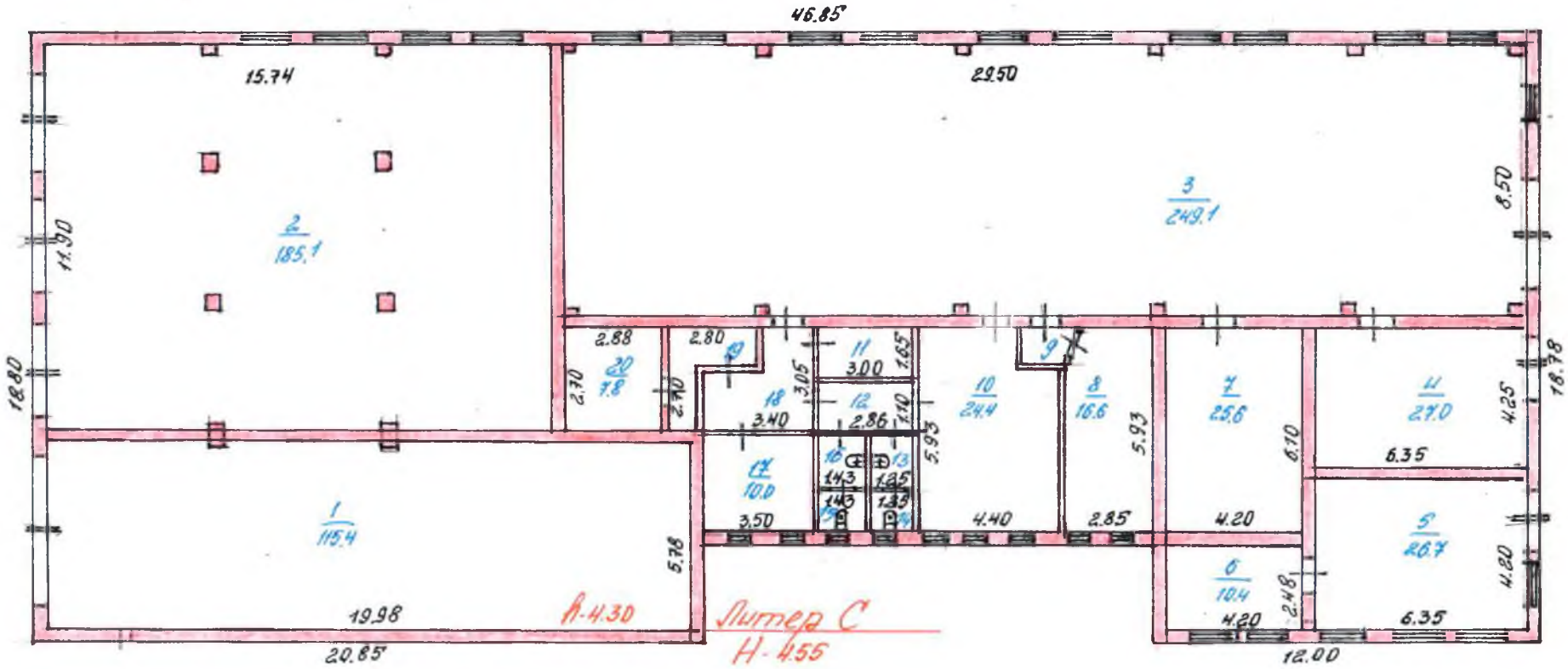
«18» 07 2007 г. *Начальник БТИ* _____ Т.П. Михалева

XIX. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Начальник БТИ* _____



По данным обследования 03.07.07 нулений не выявлено

	ГУ Тосненское РУПТИ		
Лист 1	Поэтажный план в г. Тосно, Московский пр. N15		М 1:200
дата	исполнитель	фамилия	подпись
15.10.2002г	специалист	Тюнина	
22.10.02	бригадир	Регентова	
	начальник	Николаева	

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому состоянию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на инженерные сети и сооружения

Наименование объекта:

наружная кабельная линия

адрес объекта или местоположение: **Ленинградская область**, **Тосненский район**, **г.Тосно**, **Московское шоссе**, **15**

Составлен по состоянию на 11 июня 2009г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер **11538**

Год постройки 1980

Согласовано:
«_____» 200_ г.
(должность)
(наименование организации)
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"		целое

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6
1	Общая протяженность	км	3,5288		
	а) воздушные ЛЭП низкого напряжения				
	б) воздушные ЛЭП высокого напряжения				
	в) кабельные ЛЭП низкого напряжения				
	г) кабельные ЛЭП высокого напряжения	км	3,5288		
2	Опоры:				
3	Провода:				

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
4	Кронштейны для светильников:				
5	Арматура уличного освещения:				
6	Кабели:				
	а) марки АСБ напряжением 10 кВ	км	3,5288		
7	Дорожные покрытия кабельных сетей:				

III. Элементы электрических

№ п/п	Наименование элементов ЛЭП	№ учетного участка	Год ввода в эксплуатацию	Источник питания (№ ТП или опор)	Провода		Кабели			Дорожное покрытие	Опоры	
					количество, шт.	протяженность км	количество жил	глубина заложения, м	протяженность км		№№ опор	количество шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Кабель подземный марки АСБ напряжением 10 кВ. Сечение:АСБ-10 3*95		1980					0,6	0.56			
2	Кабель подземный марки АСБ напряжением 10 кВ. Сечение:АСБ2Л 3*120		1980					0,7	2.9688			

сетей и их стоимость

Кронштейны (количество, шт.)	Светильники (количество, шт.)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Надбавки к стоим. измерителя	Коэффициент к стоим. измерителя	Стоимость измерит. с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Норм.срок служб, лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
		5	17 6	км	7600			7600	0,56				15		
		5	17 6	км	8700			8700	2,9688				15		
									ИТОГО:						

IV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Схема	16.06.09		1	
2					

«16» 06 2009 г. *Исполнил* _____ Е.Ю. Суворова

«26» 06 2009 г. *Проверил* _____ Т.Н.Виноградова

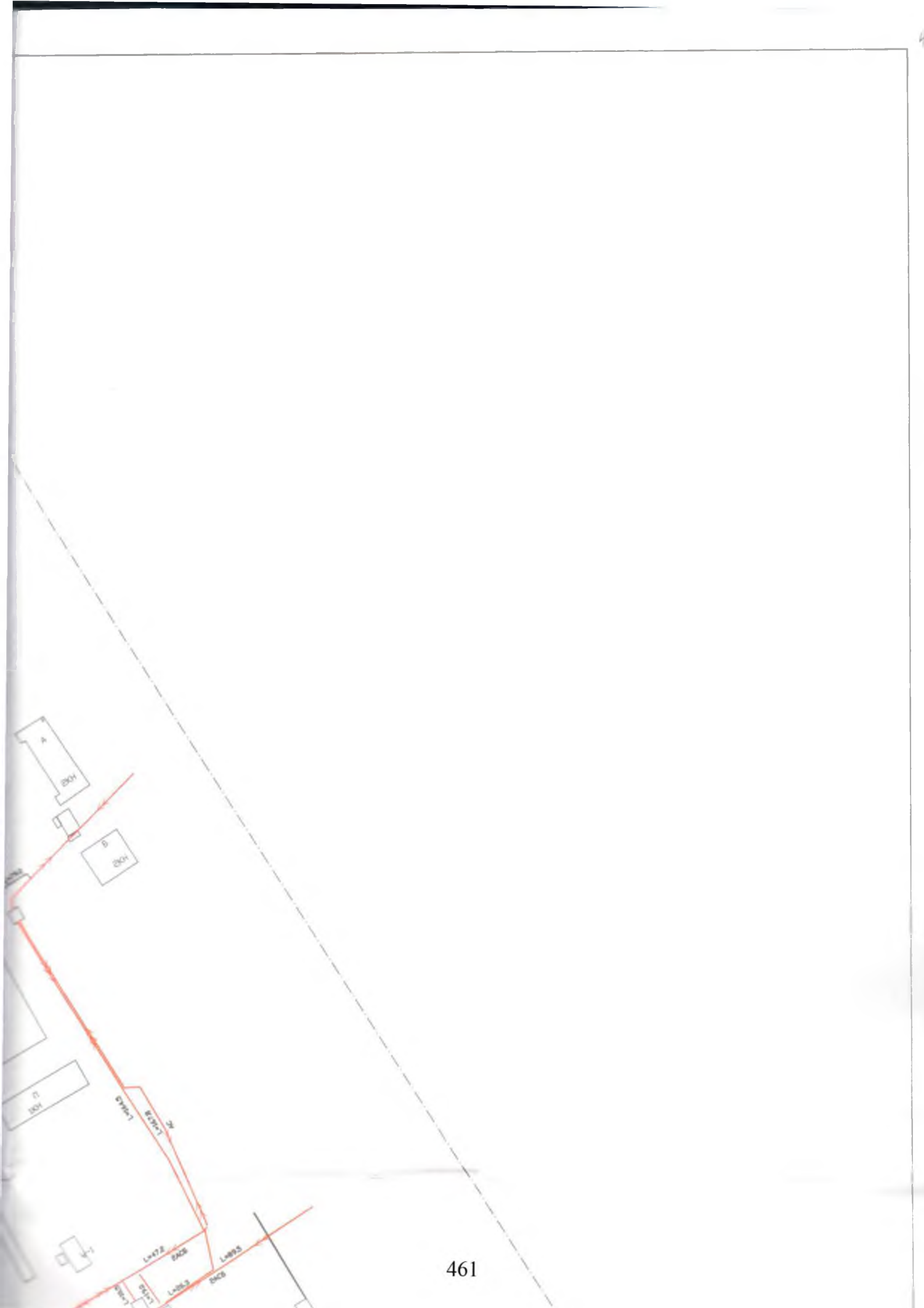
«26» 06 2009 г. *Директор БТИ* _____ Г.П. Михалева

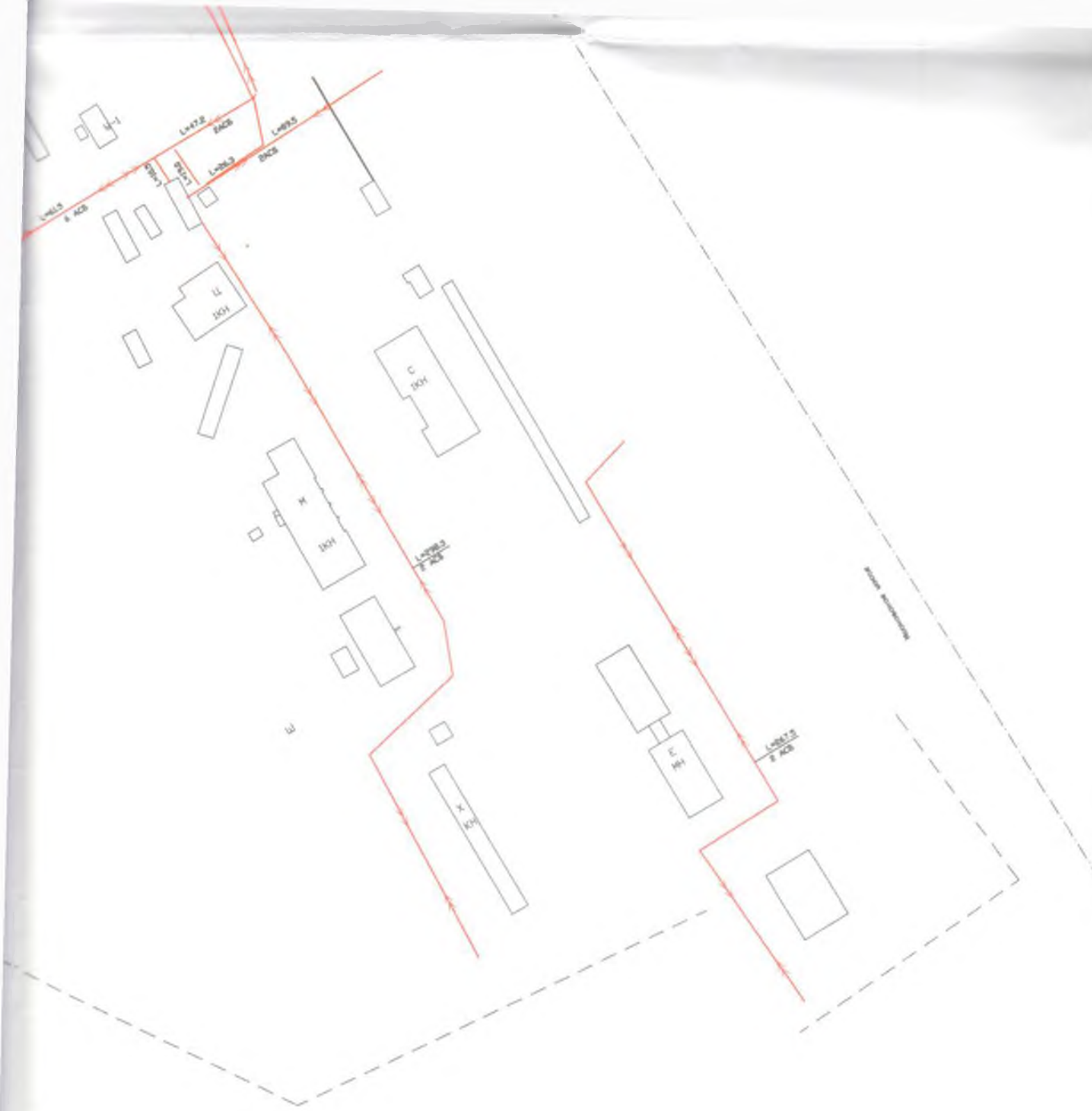
V. Последующие обследования

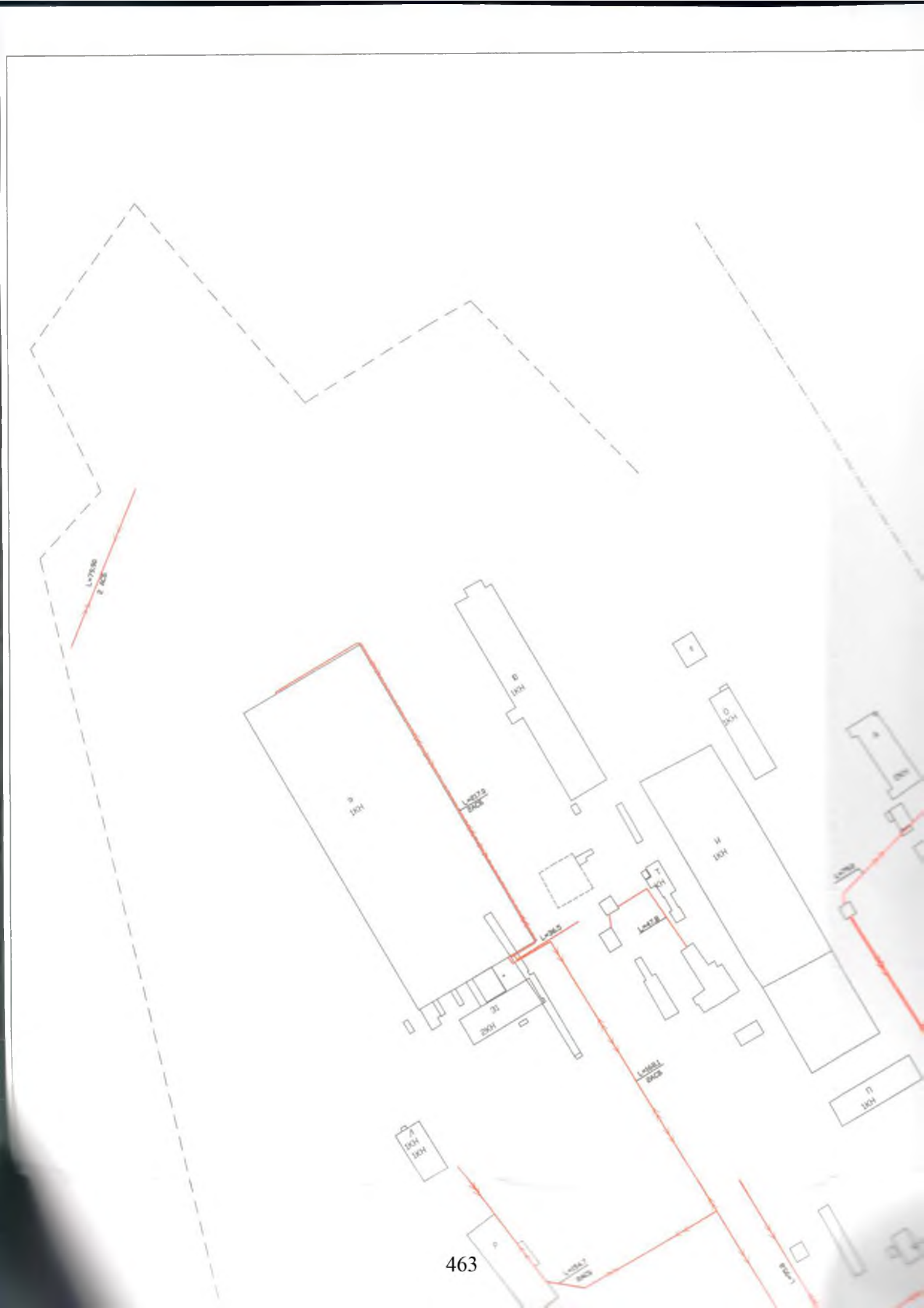
«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

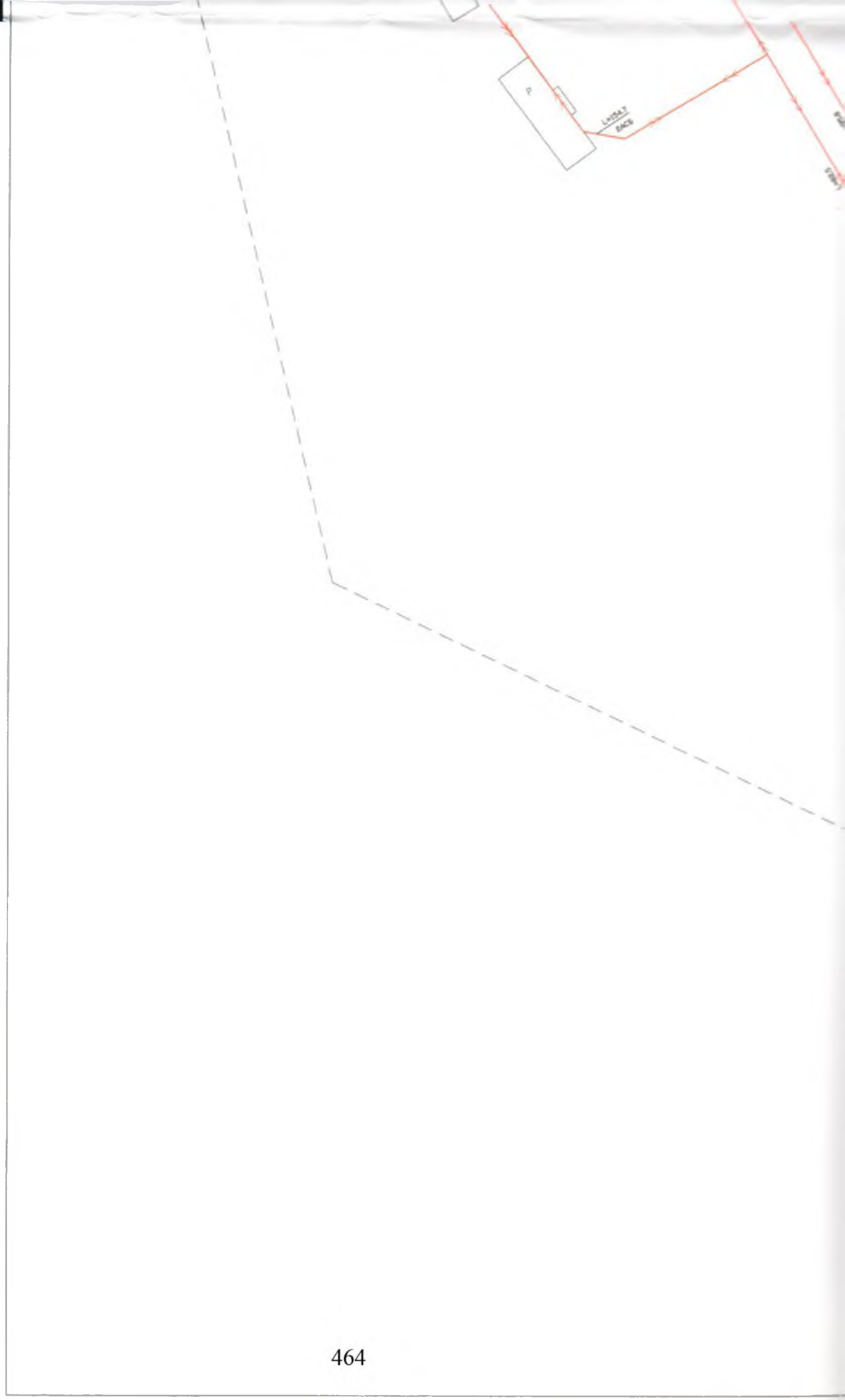
«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____


A
2КН
Б
2КН
Г
1КН
L=447,8
ПЭ
L=489,5
ПЭ
L=295,3
ПЭ


L=47,2
2АСБ
L=83,5
L=46,5
4 АСБ
L=38,2
2АСБ
L=98,2
2АСБ
L=98,2
2 АСБ
L=98,2
2 АСБ
1КН
1КН
1КН




P
LAYBAY
EACS

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
7 ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому состоянию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на инженерные сети и сооружения

Наименование объекта:

кабельная линия электропередач

адрес объекта или местоположение: **Ленинградская область**, **Тосненский район**, **г.Тосно**, **Московское шоссе**, **15**

Составлен по состоянию на 11 июня 2009г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер **11538**

Год ввода в эксплуатацию 1962

Согласовано:
«_____» 200_ г. _____
(должность)

_____
(наименование организации)

_____
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"		целое

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6
1	Общая протяженность	км	2,965		
	а) воздушные ЛЭП низкого напряжения				
	б) воздушные ЛЭП высокого напряжения				
	в) кабельные ЛЭП низкого напряжения	км	2,965		
	г) кабельные ЛЭП высокого напряжения				
2	Опоры:				
	а) стальные	шт	8		
3	Провода:				

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20 г.	20 г.
4	Кронштейны для светильников:				
5	Арматура уличного освещения:				
6	Кабели:				
	а) марки АСБ напряжением до 1 кВ	км	2,115		
	б) марки СБ напряжением до 1 кВ	км	0,6		
	в) марки АСБ напряжением до 1 кВ	км	0,25		
7	Дорожные покрытия кабельных сетей:				

III. Элементы электрических

№ п/п	Наименование элементов ЛЭП	№ учетного участка	Год ввода в эксплуатацию	Источник питания (№ ТП или опор)	Провода		Кабели			Дорожное покрытие	Опоры	
					количество, шт.	протяженность км	количество жил	глубина заложения, м	протяженность км		№№ опор	количество шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*185+1*95		1962					0,7	0,355			
2	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*150+1*70							0,7	0,085			
3	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*120+1*70							0,7	0,725			
4	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*95+1*50							0,7	0,095			
5	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*70+1*50							0,7	0,205			
6	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*75+1*50							0,7	0,05			
7	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*50+1*16							0,6	0,08			
8	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*35+1*16							0,7	0,25			
9	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*120+1*1*95							0,7	0,065			
10	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение: 3*95+1*50							0,7	0,25			
11	Кабель подземный марки СБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*75+1*50							0,7	0,12			
12	Кабель подземный марки СБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*35+1*16							0,7	0,48			
13	Кабель подземный марки АСБ напряжением до 1 кВ. Сечение:3*70+1*50							0,7	0,205			
14	опора металлическая прожекторного освещения Н=10м		1960									1
15	опоры металличесие прожекторного освещения Н=13м		1960									2
16	опора металлическая прожекторного освещения Н=21м		1960									1

сетей и их стоимость

Кронштейны (количество, шт.)	Светильники (количество, шт.)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Надбавки к стоим. измерителя	Коэффициент к стоим. измерителя	Стоимость измерит. с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Норм.срок служб, лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
		5	196	км	7400			7400	0,355				30		
		5	196	км	6800			6800	0,085				30		
		5	196	км	5600			5600	0,725				30		
		5	196	км	4790			4790	0,095				30		
		5	196	км	4130			4130	0,205				30		
		5	196	км	4130			4130	0,05				30		
		5	196	км	3680			3680	0,08				30		
		5	196	км	3330			3330	0,25				30		
		5	196	км	5600			5600	0,065				30		
		5	196	км	4790			4790	0,25				30		
		5	198	км	6300			6300	0,12				30		
		5	198	км	4310			4310	0,48				30		
		5	196	км	4130			4130	0,205				30		
		4	101	шт	226			226	1				30		
		4	101	шт	226			226	2				30		
		4	101	шт	226			226	1				30		

III. Элементы электрических

№ п/п	Наименование элементов ЛЭП	№ участка	Год ввода в эксплуатацию	Источник питания (№ ТП или опор)	Провода		Кабели			Дорожное покрытие	Опоры	
					количество, шт.	протяженность км	количество жил	глубина заложения, м	протяженность км		№№ опор	количество шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
17	опоры металлические прожекторного освещения Н=10м		1963									2
18	опоры металлические прожекторного освещения Н=16м		1960									2

сетей и их стоимость

Кронштейны (количество, шт.)	Светильники (количество, шт.)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по таблице	Надбавки к стоим. измерителя	Коэффициент к стоим. измерителя	Стоимость измерит. с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Норм.срок служб, лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
		4	101	шт	226			226	2				30		
		4	101	шт	226			226	2				30		
									ИТОГО:						

IV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Схема	23.06.09		1	
2					

«23» 06 2009 г. *Исполнил* _____ Е.Ю. Суворова

«24» 06 2009 г. *Проверил* _____ Т.Н.Виноградова

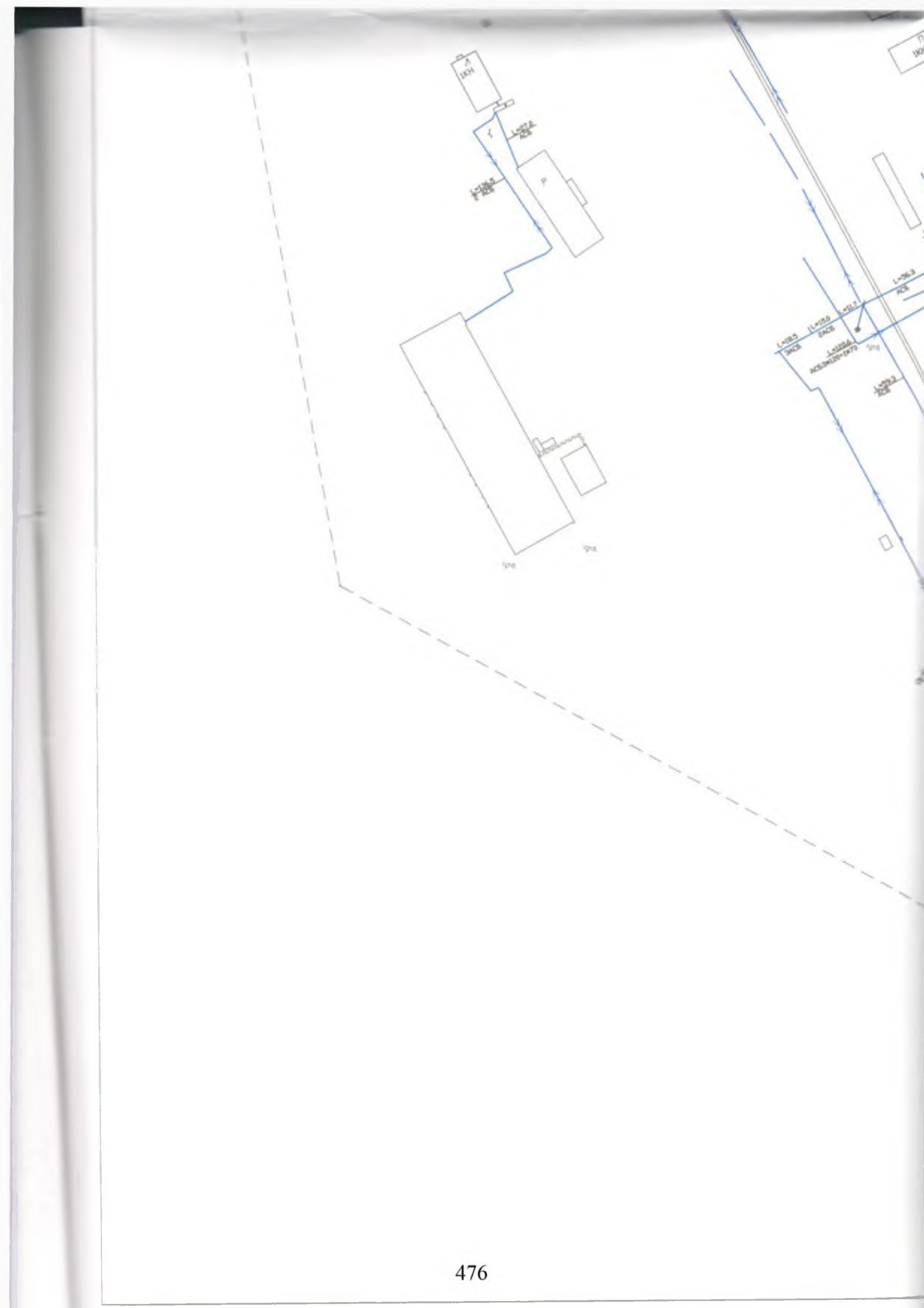
«___» _____ 2009 г. *Директор БТИ* _____ Т.П. Михалева

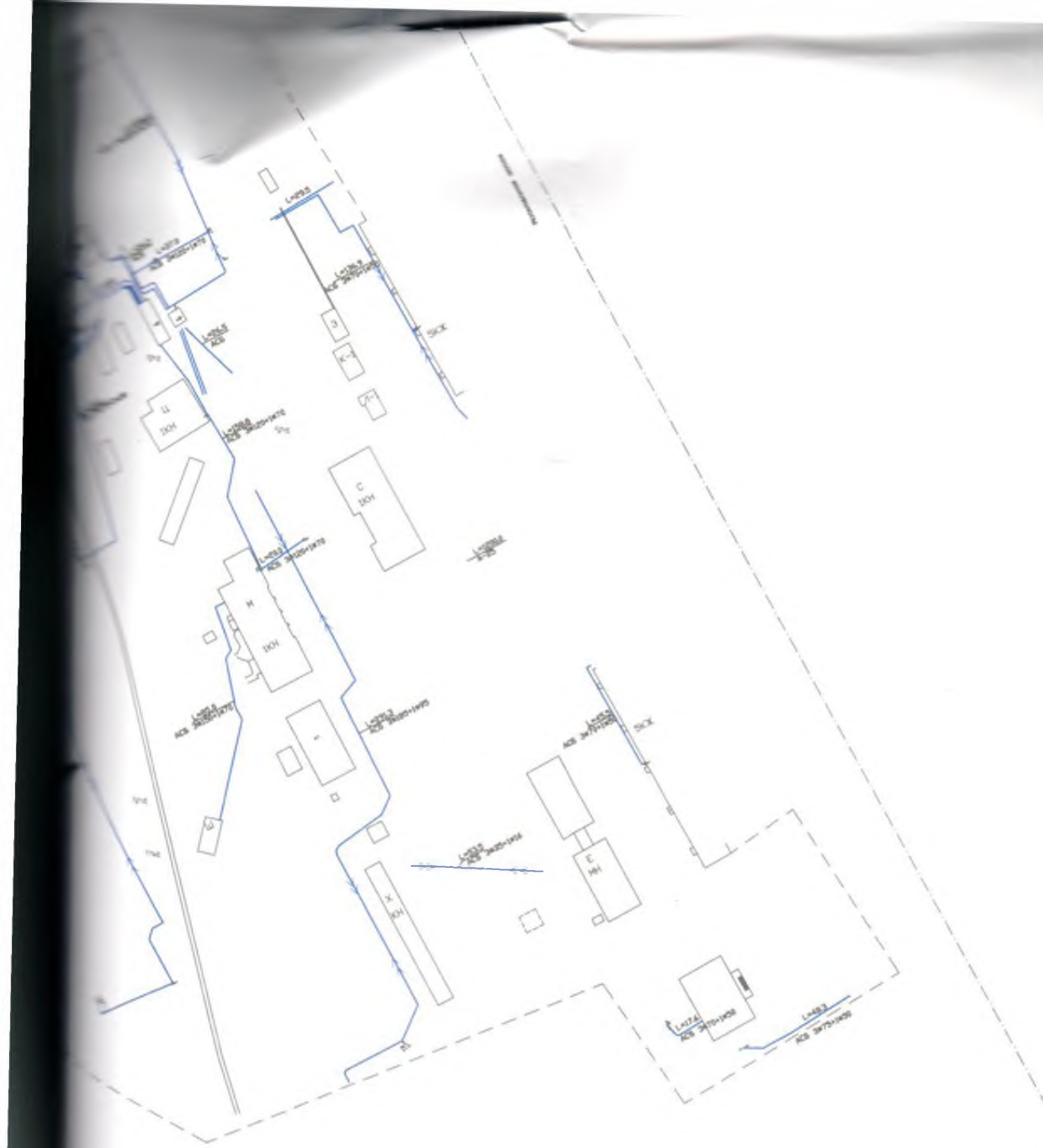
V. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____





РФ	ГУП "Леноблинвентаризация" Тосненское БТИ		инв.№
лист №1	Схема кабельной линии электропередач г. Тосно, Московское ш., 15		
Дата		ФИО	Подпись
23.06.09	Исполнитель	Суворова Е.Ю.	
26.06.09	Проверил	Виноградова Т.Н.	

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
6 ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР

Правоустанавливающим документом не является.
Составлен по фактическому состоянию.

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на инженерные сети и сооружения

Наименование объекта:

внешние сети теплофикации на территории завода

адрес объекта	**Ленинградская область**
или	**Тосненский район**
местоположение	**г.Тосно**
	Московское шоссе
	дом 15

Составлен по состоянию на 11 июня 2009г.

Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Инвентарный номер	**11538**

Год ввода в эксплуатацию 1971

Согласовано:
«_____» 200_ г. _____
(должность)

_____
(наименование организации)

_____
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"	пользователь	

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6
1	Протяженность тепловой сети	пог.м	3657,2		
	в том числе:				
	А. Протяженность воздушной прокладки				
	Б. Протяженность подземной прокладки	пог.м			
	из нее: а) в проходных каналах	пог.м			

III. Ведомость для определения

№ п/п	Наименование и характеристика объекта (трасса, опора, эстакада и т.д.)	№ участка, эстакады, опоры	Год постройки	Материал труб, эстакад, опор и т.д.	Материал изоляции трубопроводов	Диаметр труб, мм, сечение каналов	Протяженность трассы, м	Глубина (высота) прокладки трубопровода, м	Характеристика грунта
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	трубопроводы пара однотрубной сети		1971	сталь	с гидроизоляцией	159	524,5		
2	трубопроводы пара однотрубной сети		1971	сталь	с гидроизоляцией	108	183,9		
3	трубопроводы пара однотрубной сети		1971	сталь	с гидроизоляцией	89	384,1		
4	трубопроводы пара однотрубной сети		1971	сталь	с гидроизоляцией	57	101,6		
5	трубопроводы сети теплофикации (отопление водяное 2-х трубное)		1971	сталь	с гидроизоляцией	159	768,2		
6	трубопроводы сети теплофикации (отопление водяное 2-х трубное)		1971	сталь	с гидроизоляцией	108	391,4		
7	трубопроводы сети теплофикации (отопление водяное 2-х трубное)		1971	сталь	с гидроизоляцией	76	533,3		
8	трубопроводы сети теплофикации (отопление водяное 2-х трубное)		1971	сталь	с гидроизоляцией	57	378,8		
9	трубопроводы сети теплофикации (отопление водяное 2-х трубное)		1971	сталь	с гидроизоляцией	89	391,4		

стоимости элементов теплосети

Вес 1 пог.м труб с водой и изоляцией, кг	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Надбавки к стоимости измерителя	Коэффициенты к стоимости измерителя	Стоимость измерителя с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Норм.срок служб, лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
	5	140	км	188000			188000	0,5245				25		
	5	138	км	127000			127000	0,1839				25		
	5	138	км	127000			127000	0,3841				25		
	5	138	км	127000			127000	0,1016				25		
	5	125	км	160000			160000	0,7682				25		
	5	125	км	151000			151000	0,3914				25		
	5	125	км	126000			126000	0,5333				25		
	5	125	км	122000			122000	0,3788				25		
	5	125	км	126000			126000	0,3914				25		
								ИТОГО:						согласно справки

IV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема внешних сетей теплофикации на территории завода	24.06.2009		1	
2					

«24» июня 2009 г. *Исполнил* _____ М.А. Манакова

«26» 06 2009г. *Проверил* _____ Т.Н.Виноградова

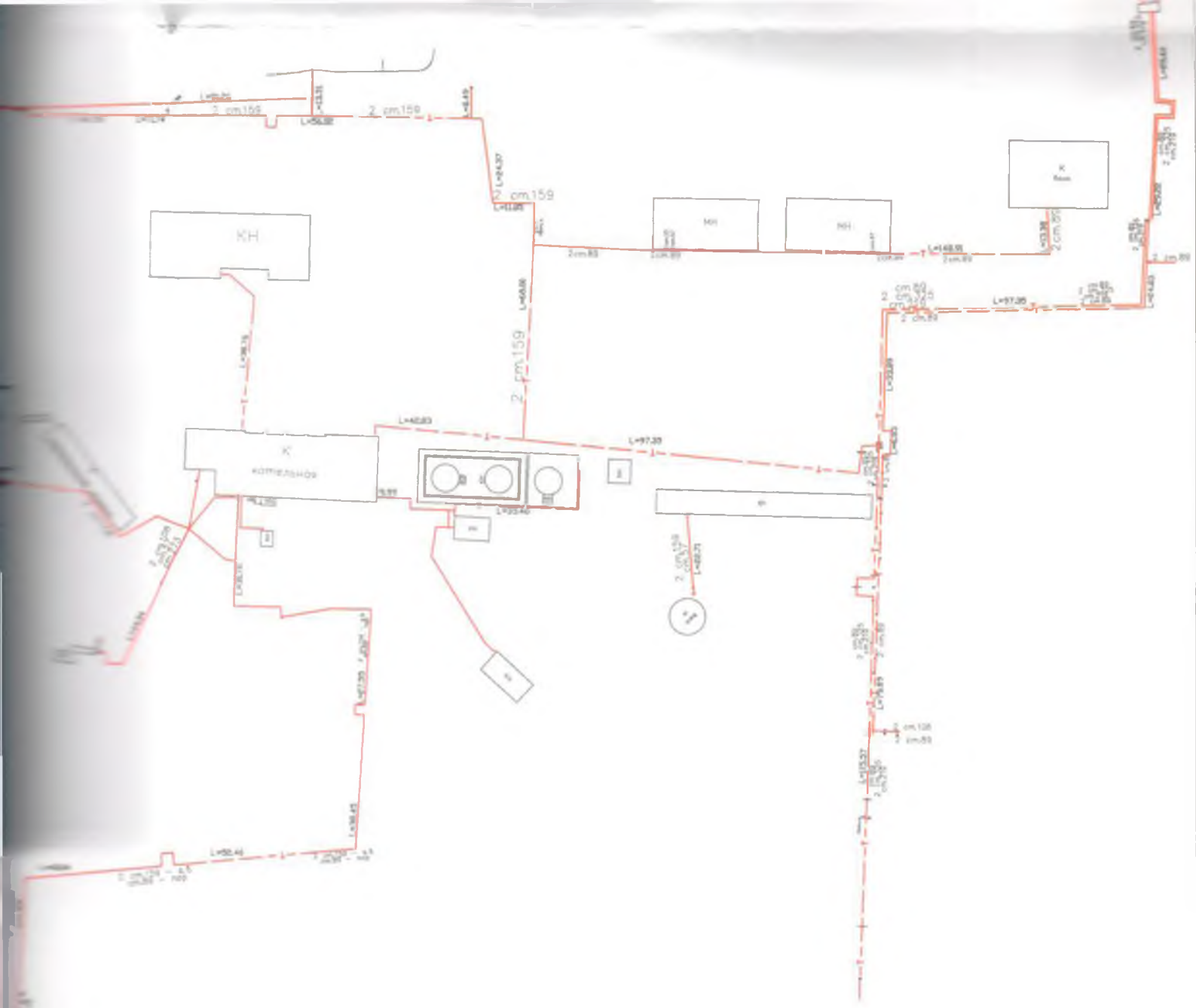
«26» 06 2009г. *Директор БТИ* _____ Т.П. Михалева

V. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

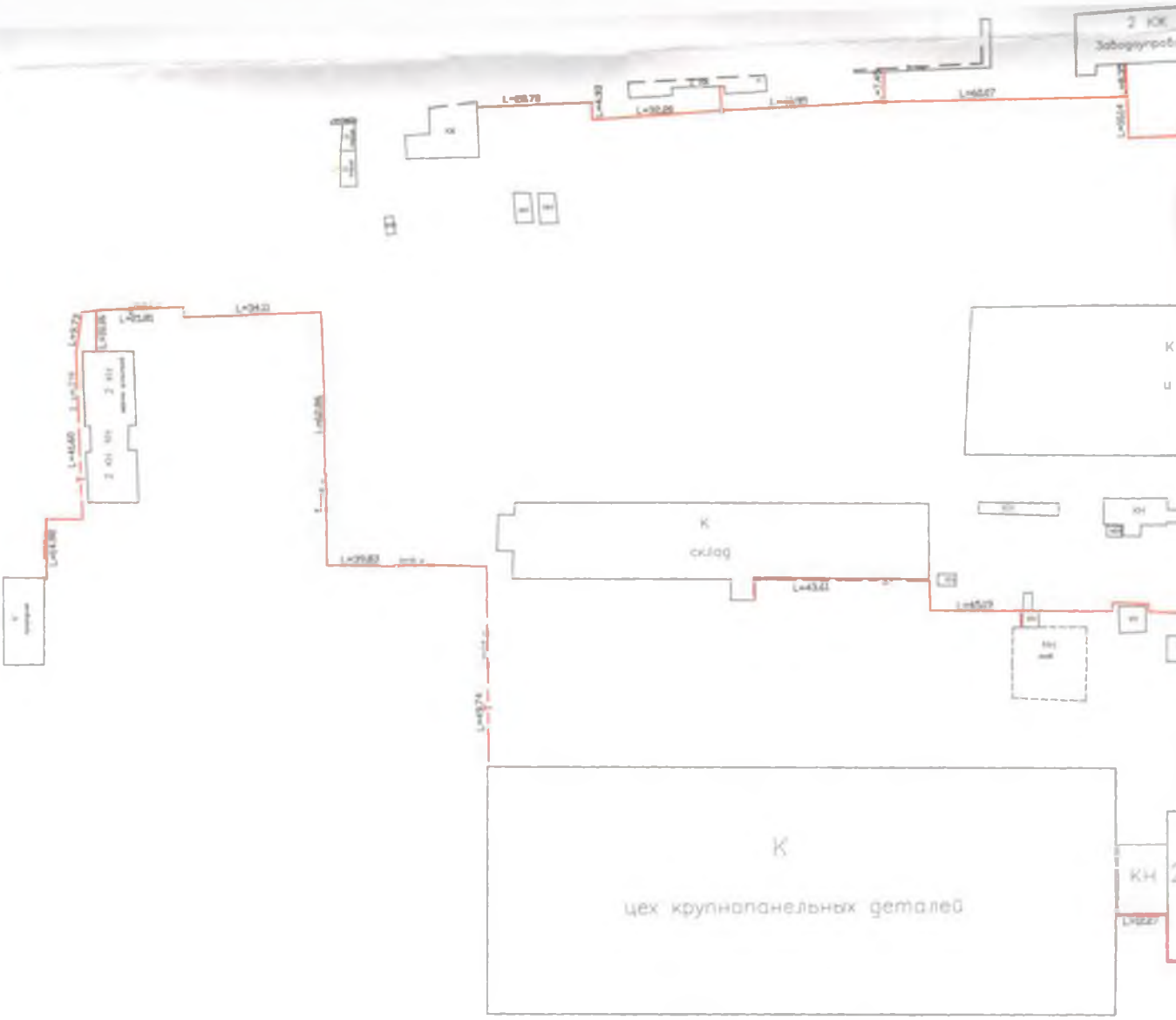
«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____



РФ 47	ГУП "Леноблинвентаризация" филиал "Тосненское БТИ"		инв. №11538
лист 1	Схема внешних сетей теплофикации на территории завода гор.Тосно Московское шоссе дом №15		
Дата		ФИО	Подпись
24.06.09	Исполнитель	Манакова М.А.	
26.06.09	Проверил	Виноградова Т.Н.	

2 К
Заводоуправление
2 К
столовая
К
цех
К
цех
2 КН
КН
К
цех железобетонных конструкций


К
склад
К
цех крупнопанельных деталей
КН

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
5 ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР БТИ

Правоустанавливающим документом не является.
Составлен по фактическому состоянию.

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на инженерные сети и сооружения

Наименование объекта:

наружный водопровод на территории завода

адрес объекта	**Ленинградская область**
или	**Тосненский район**
местоположение	**г.Тосно**
	Московское шоссе
	дом 15

Составлен по состоянию на 11 июня 2009г.

Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Инвентарный номер	**11538**

Год ввода в эксплуатацию 1971

Согласовано:
«_____» 200_ г. _____
(должность)

_____
(наименование организации)

_____
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"		целое

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6
	А. Водопровод				
1	I. Водоводы (протяженность):	пог.м	2032,8		
	а) из полиэтиленовых труб	пог.м	123,6		
	б) из чугунных труб	пог.м	1909,2		
2	II. Распределительная сеть (протяженность):				
3	Прочие устройства				

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6
	Б. Канализация				
1	I. Коллекторы (протяженность):				
2	II. Сеть (протяженность):				
3	Прочие устройства				

III. Определение стоимости сетей,

№ п/п	Наименование и месторасположение трубопроводов (указываются №№ колодцев, между которыми находится участок трубопровода или наименование и направление ответвлений, футляры и т.д.)	№ учетного участка	Год постройки	Материал	Диаметр труб, футляров, сечение для каналов, мм	Глубина залож. трубопров., высота гидранта, м	Условия прокладки	Краткая характеристика грунта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	сети водопровода		1971	чугунные	169	2		
2	сети водопровода		1971	полиэтиленовые	160	2		
3	сети водопровода		1971	чугунные	117	2		
4	сети водопровода		1971	чугунные	50	2		

водоводов, коллекторов

№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Надбавки к стоимости измерителя	Коэффициенты к стоимости измерителя	Стоимость измерителя с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Норм.срок служб, лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
27	19	м.пог	17,1			17,1	507,6	8680			25	6510	
27	7	м.пог	12,4			12,4	123,6	1533			25	1150	
27	19	м.пог	11,9			11,9	1349,5	16059			25	12044	
27	19	м.пог	8,5			8,5	52,1	443			25	332	
							ИТОГО:	26715				20036	

IV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема	16.06.09		1	
2					

«16» 06 2009 г. *Исполнил* _____ Е.Ю. Суворова

«26» 06 2009 г. *Проверил* _____ Т.Н.Виноградова

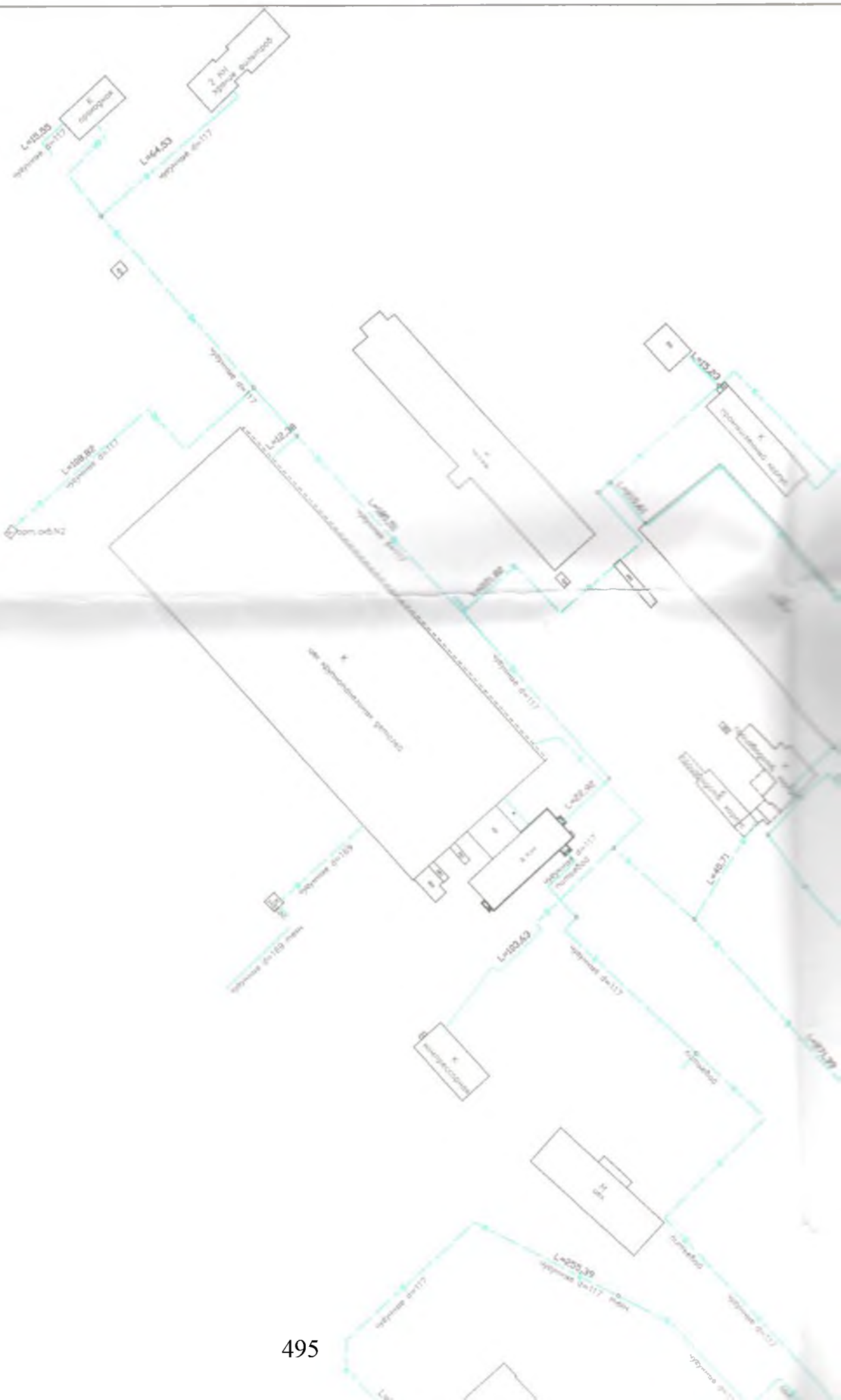
«___» _____ 2009 г. *Директор БТИ* _____ Т.П. Михалева

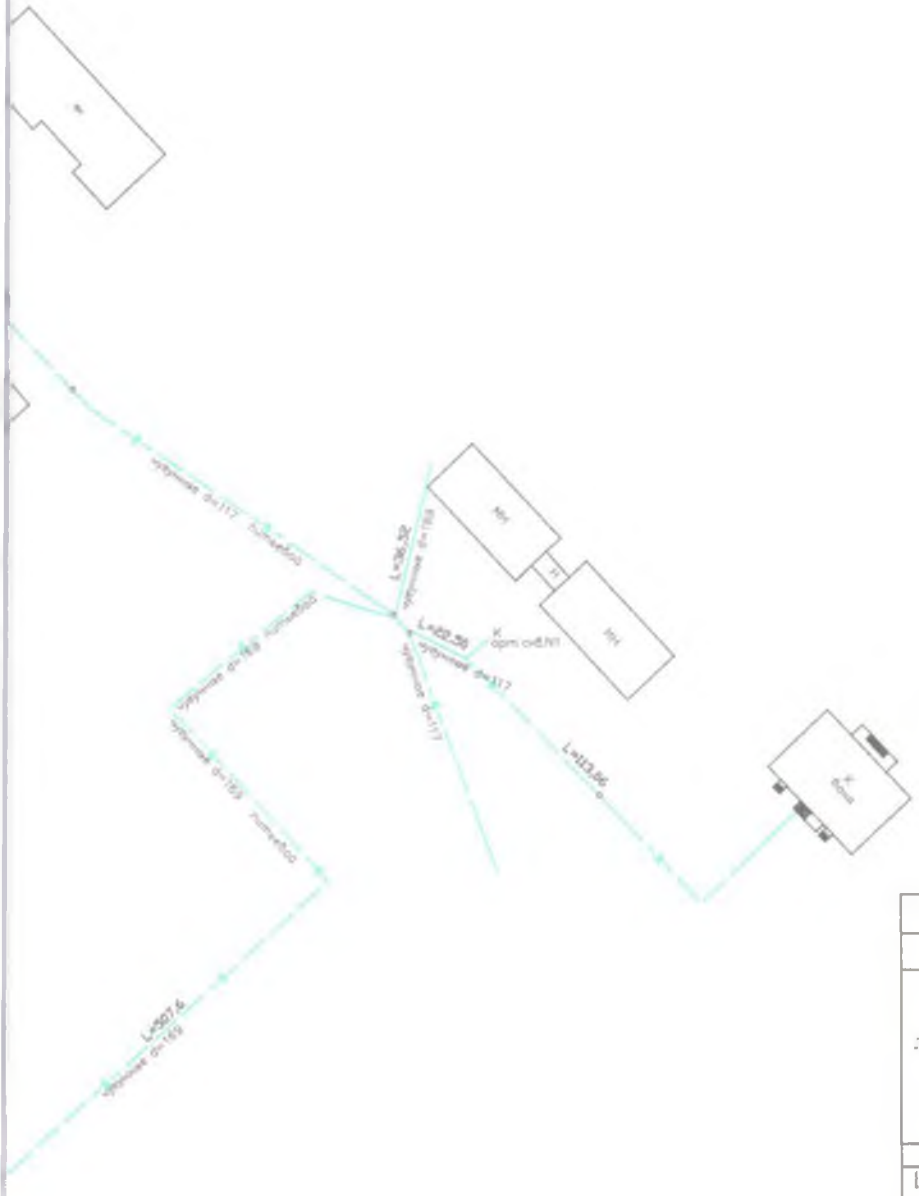
V. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____





РФ	ГУП "Леноблинвентаризация" Тосненское БТИ		инв.№
лист №1	Схема наружного водопровода на территории завода г Тосно, Московское шоссе, д.15		
Дата		ФИО	Подпись
16.06.09	Исполнитель	Суворова Е.Ю.	
16.06.09	Проверил	Виноградова Т.Н.	

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО

Правоустанавливающим документом не является.
Составлен по фактическому состоянию.

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на инженерные сети и сооружения

Наименование объекта:

хозяйственно- фекальная канализация на территории завода

адрес объекта	**Ленинградская область**
или	**Тосненский район**
местоположение	**г.Тосно**
	Московское шоссе
	Тосно, Московское шоссе, д 15

Составлен по состоянию на 6 июля 2009г.

Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Инвентарный номер	**11538**

Год ввода в эксплуатацию 1971

Согласовано:
«_____» 200_ г. _____
(должность)

_____
(наименование организации)

_____
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Д... у...
	Открытое акционерное общество"Завод Стройдеталь"	пользователь	

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20
1	2	3	4	5	
	А. Водопровод				
1	I. Водоводы (протяженность):				
2	II. Распределительная сеть (протяженность):				
3	Прочие устройства				

II. Общие сведения

Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
2	3	4	5	6
Б. Канализация				
[illegible] (протяженность):				
[illegible] (протяженность):	пог.м	2156,6		
[illegible] из асбестоцементных труб (безнапорная)	пог.м	698,6		
[illegible] из бетонных труб	пог.м	1054,7		
[illegible] из чугунных труб	пог.м	403,3		
[illegible] устройства				

III. Определение стоимости сетей,

№ п/п	Наименование и месторасположение трубопроводов (указываются №№ колодцев, между которыми находится участок трубопровода или наименование и направление ответвлений, футляры и т.д.)	№ учетного участка	Год постройки	Материал	Диаметр труб, футляров, сечение для каналов, мм	Глубина залож. трубопров., высота гидранта, м	Условия прокладки	Краткая характеристика грунта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Сети и коллекторы из бетонных труб при глубине заложения до 2 м		1971	бетон	600	2		
2	Сети и коллекторы из бетонных труб при глубине заложения до 2 м		1971	бетон	500	2		
3	Сети и коллекторы из бетонных труб при глубине заложения до 2 м		1971	бетон	400	2		
4	Сети и коллекторы из бетонных труб при глубине заложения до 2 м		1971	бетон	300	2		
5	Сети и коллекторы из бетонных труб при глубине заложения до 2 м		1971	бетон	250	2		
6	Сети и коллекторы из асбестоцементных безнапорных труб при глубине заложения до 2 м		1971	асбестоцементные	150	2		
7	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб		1971	чугунные	169	2		
8	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб		1971	чугунные	100	2		

водоводов, коллекторов

№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Надбавки к стоимости измерителя	Коэффициенты к стоимости измерителя	Стоимость измерителя с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Норм.срок служб, лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
27	51	м.пог	28,4			28,4	478				40		
27	51	м.пог	22,1			22,1	117,5				40		
27	51	м.пог	17,8			17,8	66,6				40		
27	51	м.пог	12,6			12,6	243,8				40		
27	51	м.пог	12,6			12,6	148,8				40		
27	35	м.пог	6,9			6,9	698,6				40		
27	44	м.пог	7,8			7,8	356,8				40		
27	44	м.пог	5,4			5,4	46,5				40		
							ИТОГО:						
		Балансовая стоимость согласно справки											

IV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема сетей канализации	07.07.2009г		1	
2					

«07» 07 2009 г. *Исполнил* С.Н. Планина

«08» 07 2009 г. *Проверил* Т.Н.Виноградова

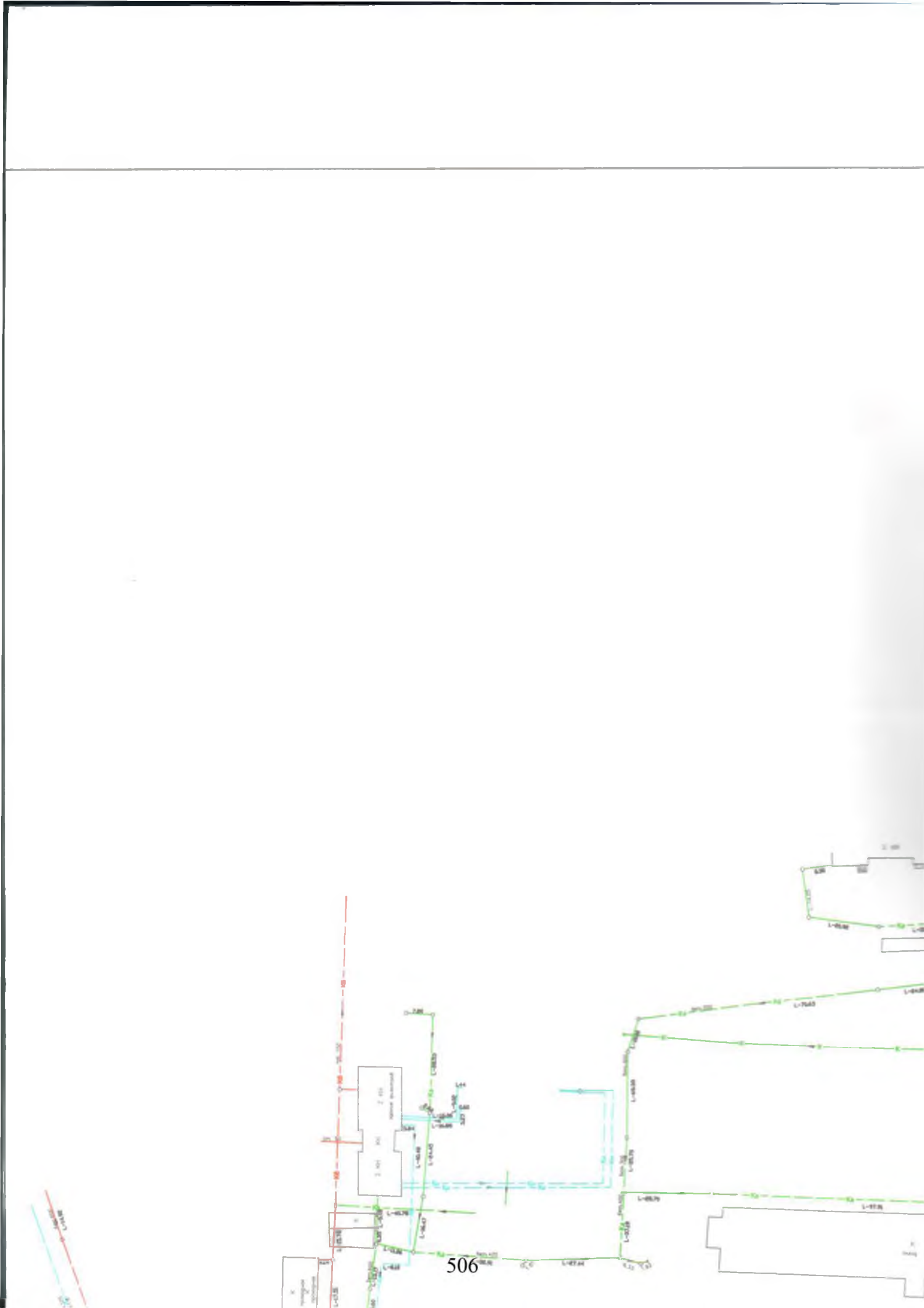
«08» 07 2009 г. *Директор БТИ* Т.П. Михалева

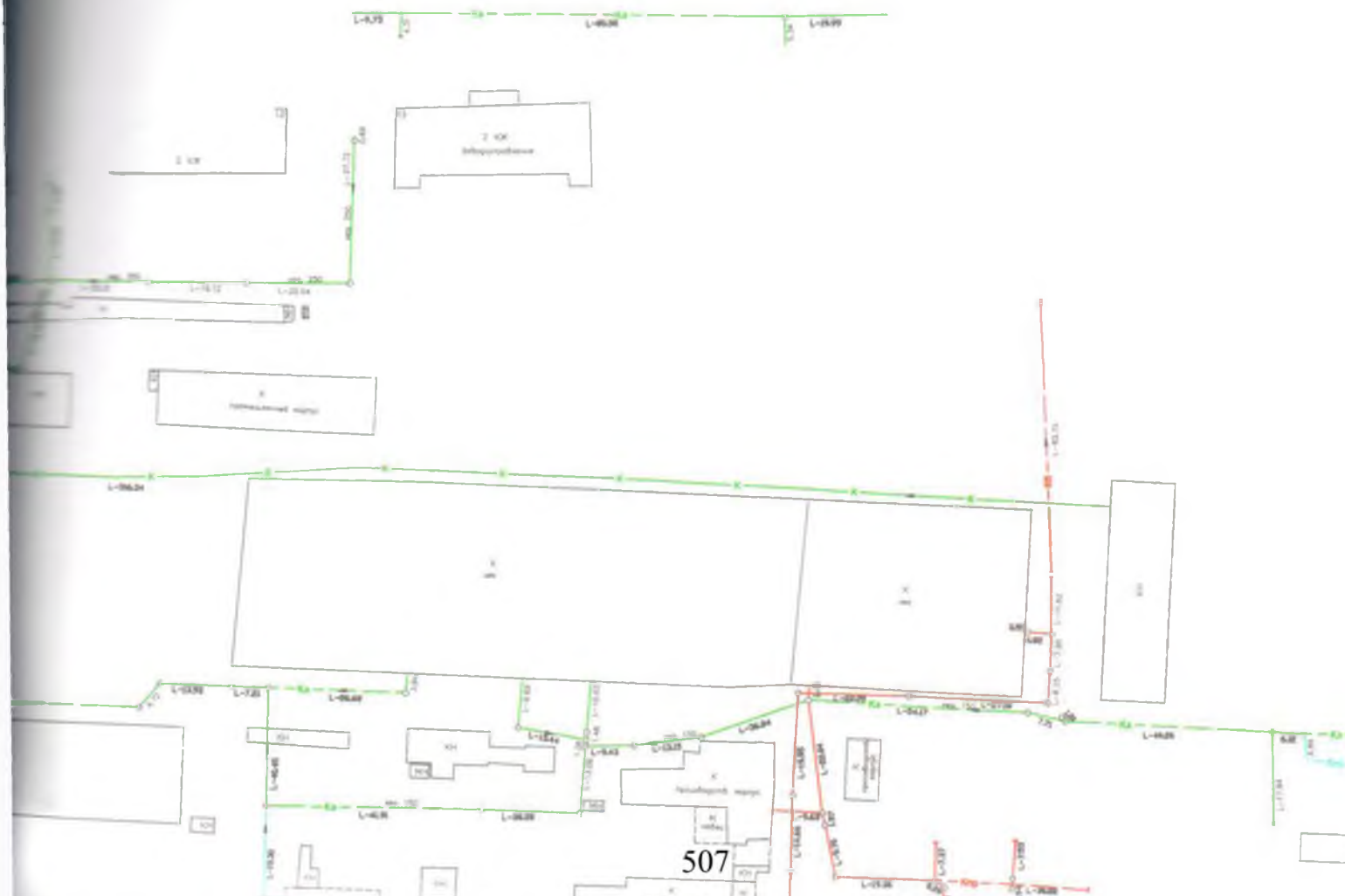
V. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

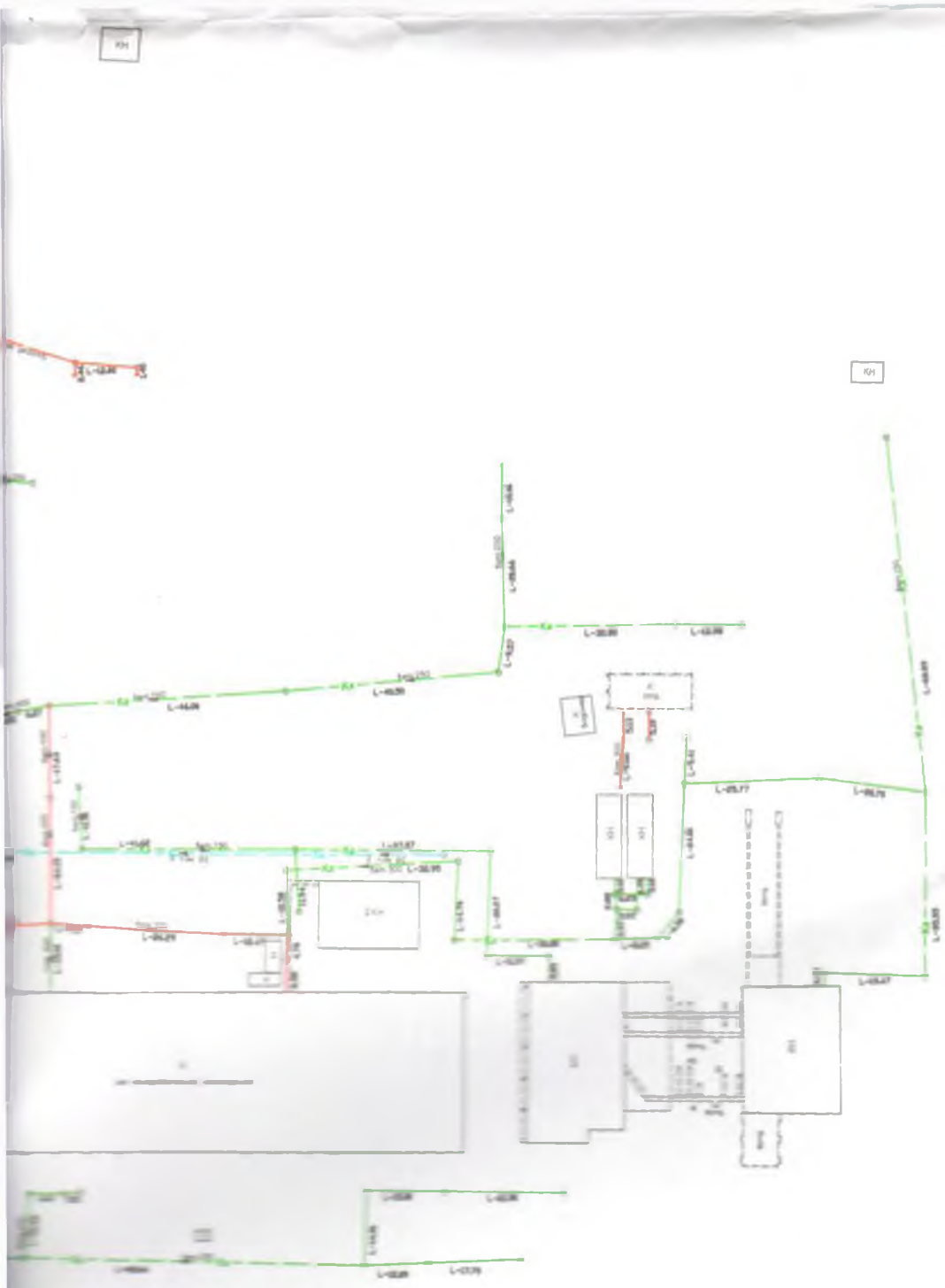
«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

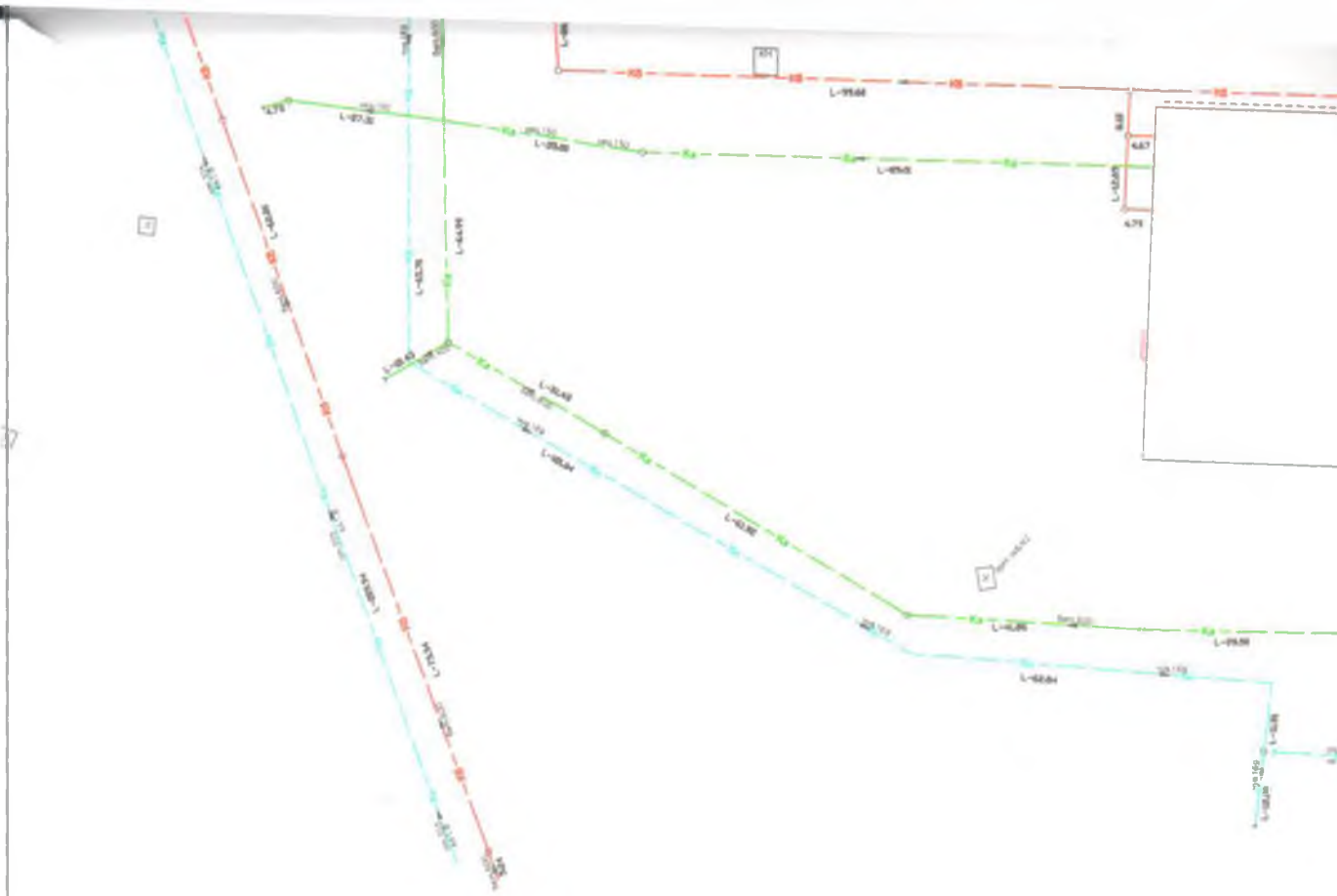
«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____





РФ 47	филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Тосненское БТИ		инв.№ 11538
лист №1	Схема сетей канализации, расположенных по адресу: г.Тосно,Московское шоссе, 15		
Дата		ФИО	Подпись
07.07.09	Исполнитель	Планина С.Н.	
	Проверил	Виноградова Т.Н.	





ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
5 ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР БТИ

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому состоянию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на инженерные сети и сооружения

Наименование объекта:

наружные канализационные сети

адрес объекта **Ленинградская область**
или **Тосненский район**
местоположение **г.Тосно, Московское шоссе, д.15**

Составлен по состоянию на 6 июля 2009г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер **11538**

Год постройки 1980

Согласовано:
«_____» 200_ г. _____
(должность)
_____
(наименование организации)
_____
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие
	Открытое акционерное общество"Завод Стройдетель"		целое

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6
	А. Водопровод				
1	I. Водоводы (протяженность):				
2	II. Распределительная сеть (протяженность):				
3	Прочие устройства				

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6
	Б. Канализация				
1	I. Коллекторы (протяженность):				
2	II. Сеть (протяженность):	пог.м	299,3		
	а) из чугунных труб	пог.м	299,3		
3	Прочие устройства				

III. Определение стоимости сетей,

№ п/п	Наименование и месторасположение трубопроводов (указываются №№ колодцев, между которыми находится участок трубопровода или наименование и направление ответвлений, футляры и т.д.)	№ участного участка	Год постройки	Материал	Диаметр труб, футляров, сечение для каналов, мм	Глубина залож. трубопров., высота гидранта, м	Условия прокладки	Краткая характеристика грунта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб		1980	чугунные	100	2	обычные	мокрый
2	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
3	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
4	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
5	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
6	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
7	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
8	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
9	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
10	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
11	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
12	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
13	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
14	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
15	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
16	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый

водоводов, коллекторов

№ строки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Надбавки к стоимости измерителя	Коэффициенты к стоимости измерителя	Стоимость измерителя с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Норм.срок служб, лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
27	44	м.пог	5,4			5,4	0,54				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	7,02				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	17,3				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	6,9				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	9,9				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	8,63				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	6,73				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	21,7				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	10,88				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	2,38				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	2,7				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	4,4				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	3,2				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	12,2				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	2,71				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	15,44				30		

III. Определение стоимости сетей,

№ п/п	Наименование и месторасположение трубопроводов (указываются №№ колодцев, между которыми находится участок трубопровода или наименование и направление ответвлений, футляры и т.д.)	№ учетного участка	Год постройки	Материал	Диаметр труб, футляров, сечение для каналов, мм	Глубина залож. трубопров., высота гидранта, м	Условия прокладки	Краткая характеристика грунта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
17	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
18	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
19	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
20	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
21	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
22	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
23	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
24	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
25	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
26	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый
27	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	150	2	обычные	мокрый
28	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	150	2	обычные	мокрый
29	Сети канализации и коллекторы из чугунных труб			чугунные	100	2	обычные	мокрый

водоводов, коллекторов

№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Надбавки к стоимости измерителя	Коэффициенты к стоимости измерителя	Стоимость измерителя с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Норм.срок служб, лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
27	44	м.пог	5,4			5,4	5,2				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	20,6				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	23,2				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	38,6				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	12,2				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	4,09				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	11				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	3,82				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	18				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	4,73				30		
27	44	м.пог	7,8			7,8	20,5				30		
27	44	м.пог	7,8			7,8	3,76				30		
27	44	м.пог	5,4			5,4	1,05				30		
							ИТОГО:						
			Балансовая стоимость согласно справки										

IV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема наружных канализационных сетей	07.07.2009г		1	
2					

«07» 07 2009 г. *Исполнил* С.Н. Планина

«08» 07 2009 г. *Проверил* Т.Н.Виноградова

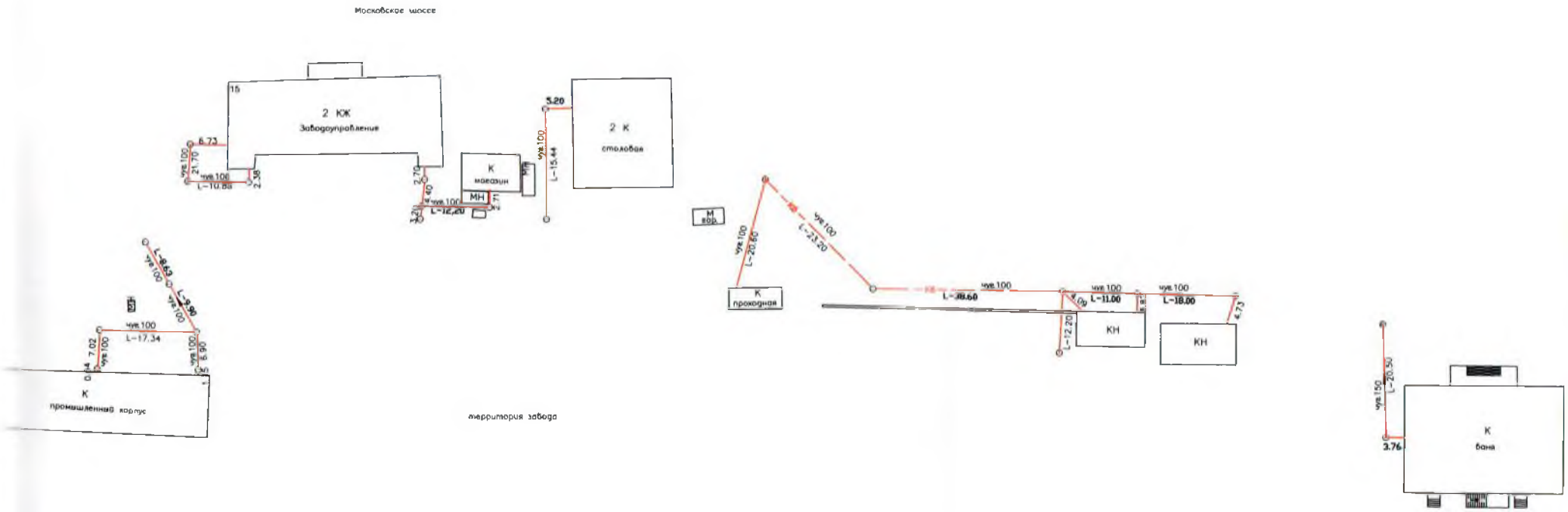
«08» 07 2009 г. *Директор БТИ* Т.П. Михалева

V. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____



РФ 47	филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Тосненское БТИ	инв.№ 11538
лист № 1	схема наружных канализационных сетей, расположенных по адресу : г.Тосно, Московское шоссе, 15	

Дата		ФИО	Подпись
07.07.09	Исполнитель	Планина С.Н.	
09.07.09	Проверил	Виноградова Т.Н.	

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
6 ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР БТИ

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому состоянию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на инженерные сети и сооружения

Наименование объекта:

газопровод

адрес объекта или местоположение: **Ленинградская область**, **Тосненский район**, **г.Тосно**, **Московское шоссе**, **15**

Составлен по состоянию на 29 июня 2009г.

Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Инвентарный номер	**11538**

Год ввода в эксплуатацию 1974

Согласовано:
«_____» 200_ г. _____
(должность)
_____
(наименование организации)
_____
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"		целое

II. Общие сведения

№ п/п	Наименование	Един. изм.	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6
1	Протяженность газопровода	пог.м	278.3		
	в том числе:				
	А. подземной прокладки	пог.м	278.3		
	Б. наземной прокладки	пог.м			
	В. надземной прокладки	пог.м			
	Г. подводной прокладки	пог.м			

III. Конструктивные элементы газопровода и определение износа

Год постройки

СБОРНИК №
ТАБЛИЦА №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Признаки износа	Удельн. вес по таблице	Ценностные коэффициент	Удельн.вес после цк	Процент износа	Проц износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	

Процент износа приведенный к 100 = * 100/ =

в данном случае раздел не заполняется поскольку в составе объекта не имеется сооружений, оцениваемых по конструктивным элементам

IV. Ведомость для определения

№ п/п	Наименование и характеристика элементов газопровода	№ участка, эстакад, опор	Год постройки	Материал труб, эстакад, опор и т.д.	Материал изоляции трубопроводов, тип электрической защиты	Диаметр труб, мм, сечение каналов	Протяженность трассы, м	Глубина (высота) прокладки газопровода, м	Характеристика грунта
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Газопроводы среднего давления из стальных труб		1974	сталь		159	278,3	1,3	

стоимости элементов газопровода

Толщина стенок труб, мм	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Надбавки к стоимости измерителя	Коэффициенты к стоимости измерителя	Стоимость измерителя с поправками	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	Норм.срок служб. лет	Остат.срок службы, лет	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб.	Балансовая стоимость, руб
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
	29	121	км	10560			10560	0.2783				25		

V. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема	03.07.09		1	
2					

«03» 07 2009 г. *Исполнил* Е.Ю. Суворова

«14» 07 2009 г. *Проверил* Т.Н.Виноградова

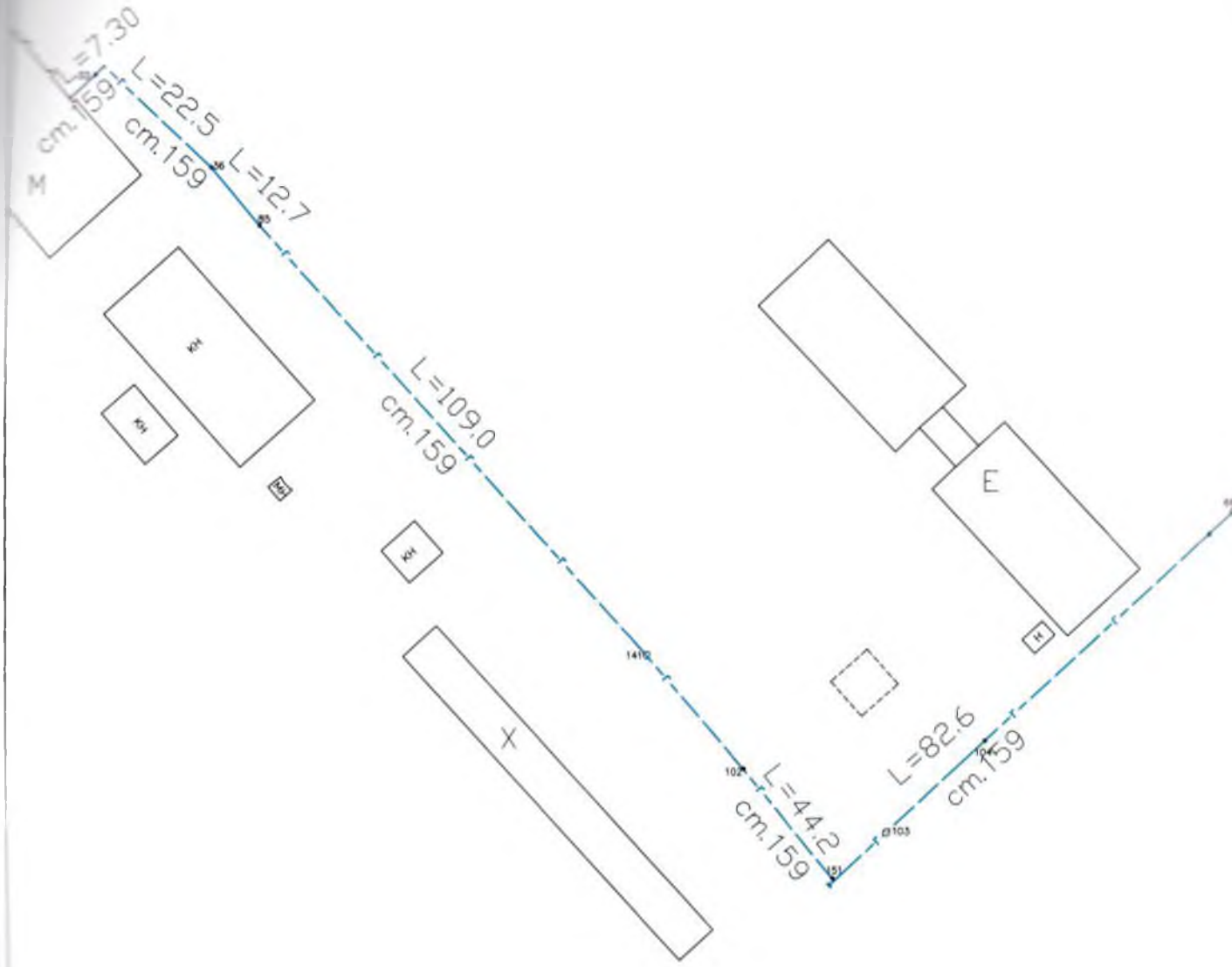
«14» 07 2009 г. *Директор БТИ* Т.П. Михалева

VI. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____



РФ	ГУП "Леноблинвентаризация"		инв.№
47	Тосненское БТИ		
лист №1	Схема газопровода г. Тосно, Московское ш., 15		
Дата		ФИО	Подпис
03.07.09	Исполнитель	Суворова Е.Ю.	
14.07.09	Проверил	Виноградова Т.Н.	

ПРОШИТО
ПРОНУМЕРОВАНО
В КОЛИЧЕСТВЕ
5 ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
ДИРЕКТОР БТУ

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому состоянию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на объекты внешнего благоустройства

Наименование объекта:

автомобильная дорога с асфальтовым покрытием на территории завода

адрес объекта	**Ленинградская область**
или	**Тосненский район**
местоположение	**г.Тосно**
	Московское шоссе
	15

Составлен по состоянию на 29 июня 2009г.

Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Инвентарный номер	**11538**

Год ввода в эксплуатацию 1957

Согласовано:
«____» 200_ г. _____
(должность)
_____
(наименование организации)
_____
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"		целое

II. Экспликация площади земельного участка, кв.м

№ п/п	Наименование площади	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5
	Площадь участка			
1	По документам			
2	Фактически			
	в том числе			
	- застроенная			
	- незастроенная			
	из нее (в том числе)			
	- замощенная			
	- площадки оборудованные			
	- под зелеными насаждениями			
	- грунт			
	- прочая			

III. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

№ п/п	Наименование площади	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5
1	**Дворовая территория**			
	Всего	16485		
	в том числе			
	асфальтовое покрытие			
	- проезд	15308		
	- тротуар			
	прочее замощение			
	площадки оборудованные			
	- детские			
	- спортивные			
	грунт	1177		
	зеленые насаждения			
2	**Уличный тротуар**			
	Всего			
	в том числе			
	асфальт			
	прочие замощения			
	зеленые насаждения			
	грунт			
3	**Арочные проезды**			
	Всего			
	в том числе			
	асфальт			
	прочие покрытия			

IV. Журнал подсчета площадей

№ элемента	Наименование	Материал	Формула подсчета площади	Площадь кв.м
1	2	3	4	5
1	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетонное	8,2*18,7+7,2*52,9+30,15*22,5+(7,2+12,5)/2*7,0+26,35*(4,5+12,0)/2+6,0*6,0/2+9,0*9,0/2+25,0*4,5+(6,65+6,0)/2*5,0+(6,0+7,6)/2*6,8+8,0*7,6+5,2*(8,0+6,3)/2+(6,3+8,1)/2*23,2+7,2*(27,0+48,0+21,5+44,6+48,55)	3378
2	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетонное покрытие	(8,1+5,6)/2*34,1+(5,6*15,5)/2*7,5+5,0*15,5+5,5*10,0/2+(4,0+15,0)/2*24,0+4,0*17,0+(4,0+6,0)/2*7,0+(15,0+18,5)/2*7,0+(8,0+15,0)/2*5,5+(7,0+4,0)/2*4,5+4,0*8,7/2+9,6*5,4/2+(8,8+16,5)/2*4,0+(5,5+8,8)/2*2,0	1309
3	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетонное	3,5*5,5+6,0*13,0/2+12,0*4,0/2+(11,0+14,5)/2*4,0+5,0*(104,8+58,8)+(5,0+7,5)/2*3,0+(18,65+21,9)/2*7,20+(11,0+14,6)/2*8,7+(14,6+22,5)/2*26,2+(22,5+5,0)/2*32,8+(5,0+5,8)/2*37,1+(5,8+4,0)/2*31,5+4,0*55,2	2740
4	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетон	(4,0+8,4)/2*27,6+13,55*8,7+14,6*7,8+(11,35+17,5)/2*4,6+29,7*27,4+(6,2+6,8)/2*53,2+(4,0+6,2)/2*34,4+4,0*4,0/2+(2,5+6,0)/2*4,0+(2,5+6,0)/2*4,5+(48,5+52,5)/2*7,5+(3,5+12,0)/2*5,2+14,1*5,2+80,05*10,2	3157
5	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетон	6,5*3,5/2+(6,5+10,2)/2*35,8+10,2*12,0/2+(17,0+38,6)/2*10,0+(7,6*24,4)/2*37,9+(7,4+4,0)/2*13,6+4,0*40,5+(4,0+5,5)/2*7,0+12,0*10,0/2+(12,0+6,2)/2*25,0	4724
6	дорога грунтовая	грунт укрепленный	(15,2+20,5)/2*5,5+(7,0+4,0)/2*13,0+4,0*34,10+71,9*4,0+74,5*4,0+(4,0+8,8)/2*15,0+7,5*7,7+(8,0+4,0)/2*10,6+(4,0+5,2)/2*14,7	1177
7	основание	щебень		3378
8	основание	щебень		1309
9	основание	щебень		2740
10	основание	щебень		3157
11	основание	щебень		4724
			Итого:	31793

V. Определение стоимости элементов благоустройства

№ элемента	Наименование	Материал	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с поправ.	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетон	1	102	100 м.кв	205			205	33,78		60		
2	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетон	1	102	100 м.кв	205			205	13,09		60		
3	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетон	1	102	100 м.кв	205			205	27,4		60		
4	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетон	1	102	100 м.кв	205			205	31,57		60		
5	дорога с асфальтовым покрытием	асфальтобетон	1	102	100 м.кв	205			205	47,24		60		
6	дорога грунтовая	грунт укрепленный	1	102	100 м.кв	140			140	11,77		40		
7	основание	щебень	1	101	100 м.кв	291			291	33,78		40		
8	основание	щебень	1	101	100 м.кв	291			291	13,09		40		
9	основание	щебень	1	101	100 м.кв	291			291	27,4		40		
10	основание	щебень	1	101	100 м.кв	291			291	31,57		40		
11	основание	щебень	1	101	100 м.кв	291			291	47,24		40		
										ВСЕГО:				

VI. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	План дороги	10.07.09		1	
2					

«10» 07 2009 г. *Исполнил* Е.Ю. Суворова

«27» 07 2009 г. *Проверил* Т.И.Виноградова

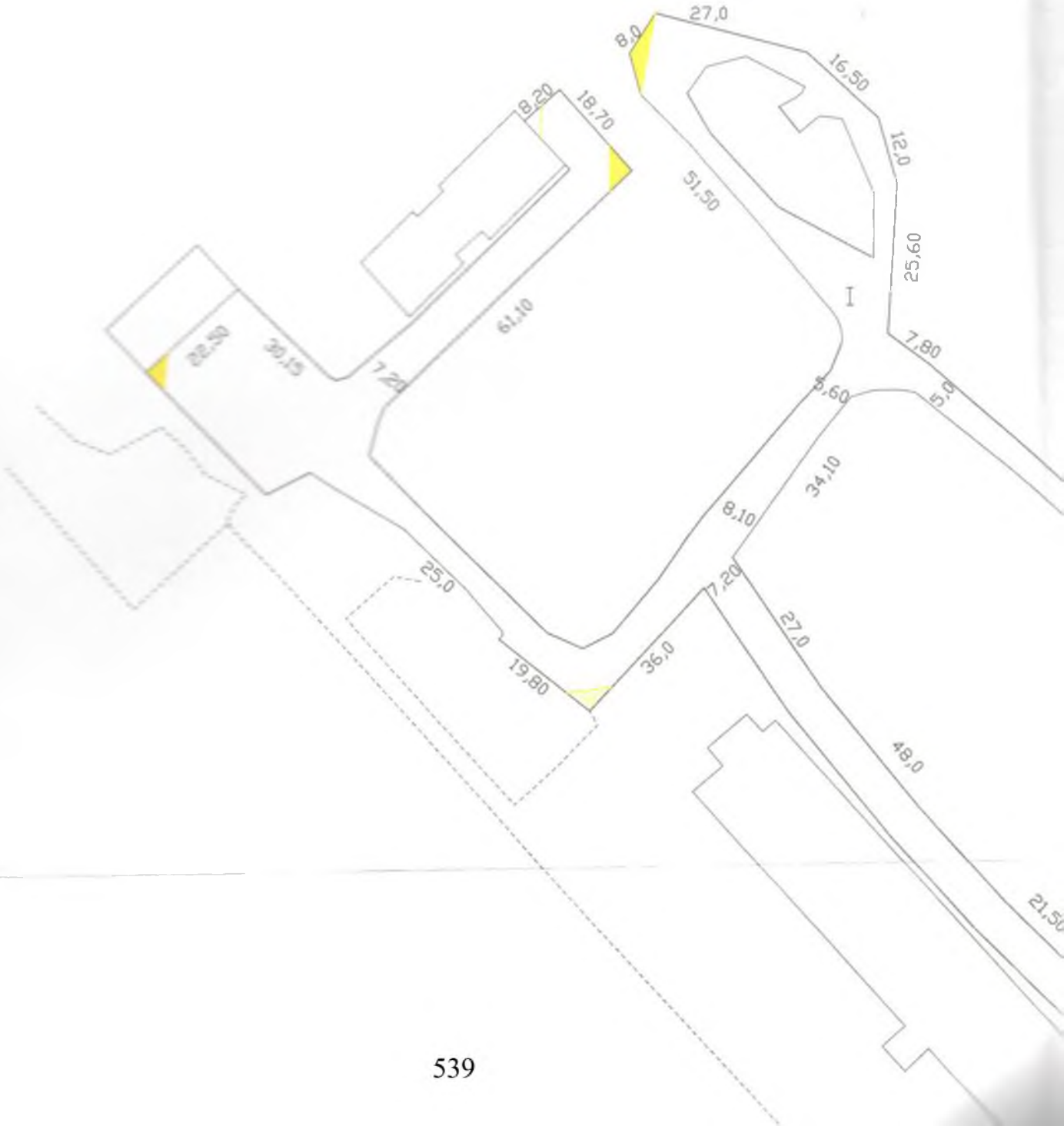
«27» 07 2009 г. *Директор БТИ* Т.П. Михалева

VII. Последующие обследования

«___» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

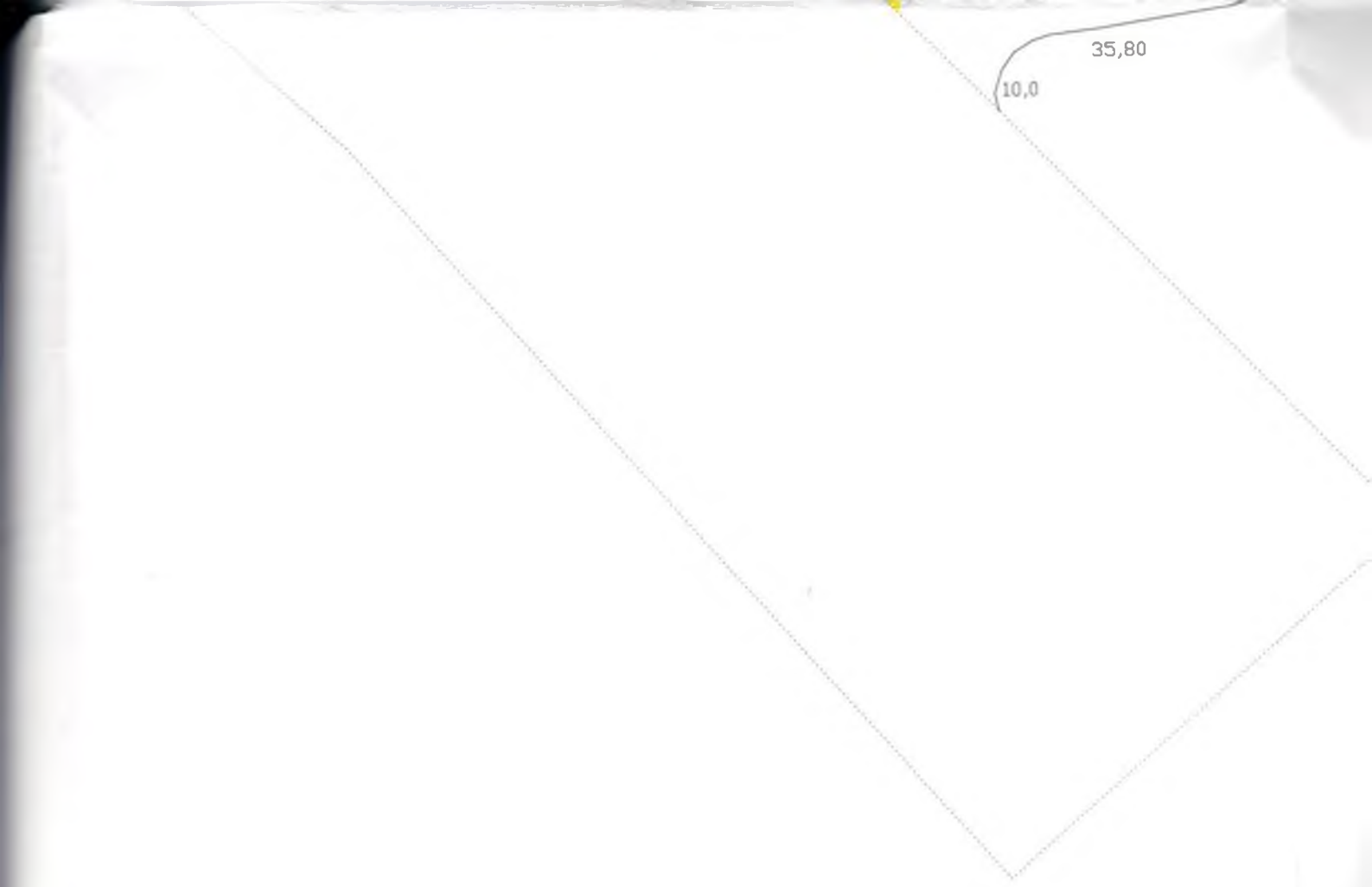
«___» _____ 20__ г. *Проверил* _____

«___» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____


27,0
8,0
16,50
12,0
8,20
18,70
51,50
25,60
I
61,10
7,80
30,15
7,20
5,60
5,0
34,10
8,10
25,0
7,20
27,0
19,80
36,0
48,0
21,50

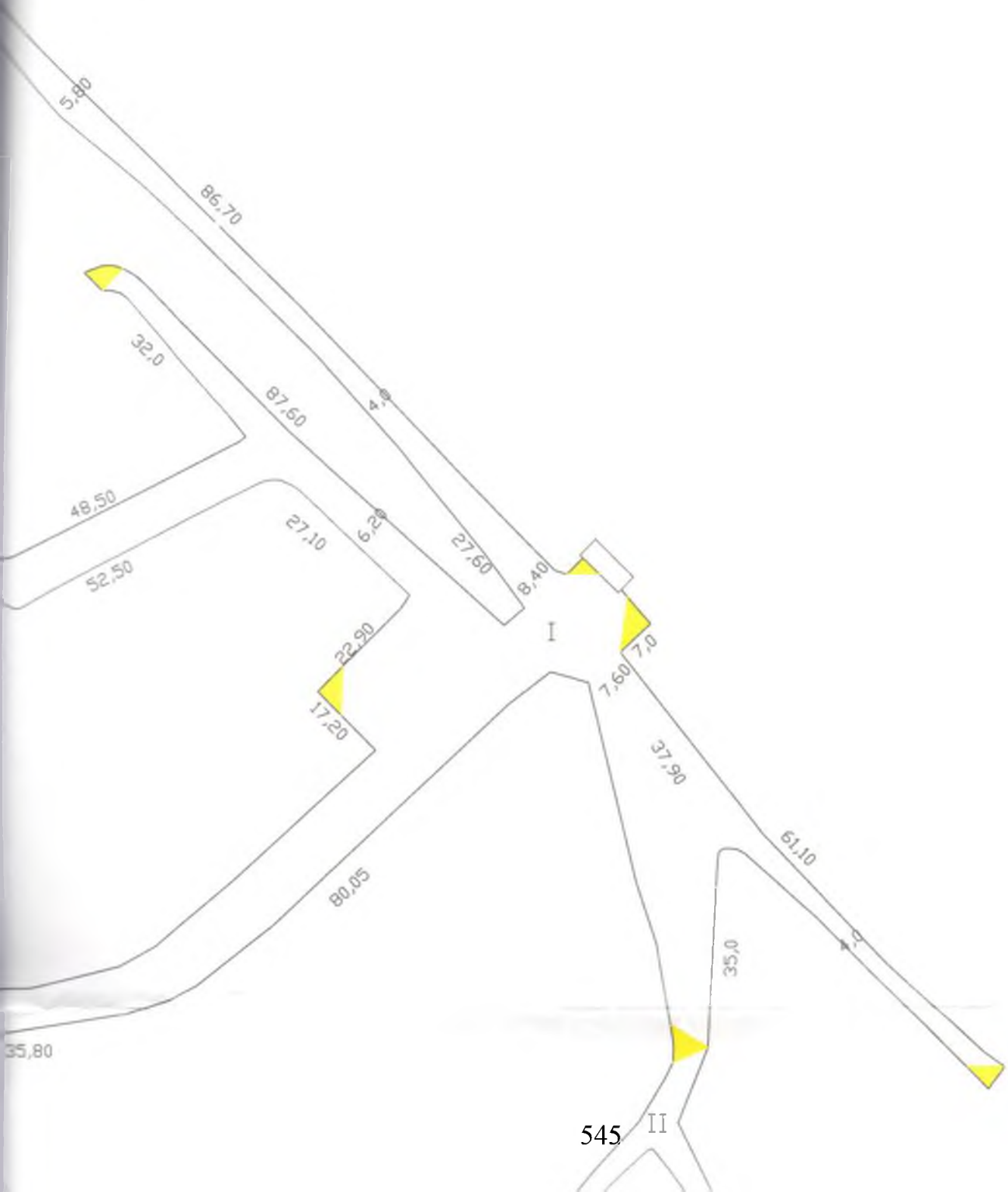
Перечень документов, приложенны

Наименование	Дата	Ма


35,80
10,0

58,80
5,0
18,65
7,20
8,70
14,60
26,20
I
22,50
32,80
5,0
37,10
5,80
44,60
55,75
32,0
5,20
48,50
14,10
12,0
52,50
35,80
10,0

104,80
58,80
21,50
44,60
18,65
14,60
26,20
8,70
7,20


5,80
86,70
32,0
87,60
4,0
48,50
52,50
27,10
6,20
27,60
8,40
I
22,90
17,20
7,0
7,60
37,90
61,10
80,05
35,0
II

РФ 47	ГУП "Леноблинвентаризация" Тосненское БТИ	инв.№
лист №	План автомобильной дороги г. Тосно, Московское ш., 15	
Дата		ФИО	Подпись
10.07.09	Исполнитель	Суворова Е.Ю.	
13.07.09	Проверил	Виноградова Т.Н.	

Правоустанавливающим документом не является
Составлен по фактическому состоянию

Ленинградская область код **47**

Филиал ГУП «ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
Тосненское БТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на объекты внешнего благоустройства

Наименование объекта:

ограждение территории завода

адрес объекта или местоположение: **Ленинградская область**, **Тосненский район**, **г.Тосно**, **Московское шоссе**, **15**

Составлен по состоянию на 29 июня 2009г.

Реестровый номер

Кадастровый (условный) номер

Инвентарный номер **11538**

Год ввода в эксплуатацию 1963

Согласовано:
«_____» 200_ г. _____
(должность)
_____
(наименование организации)
_____
(подпись)

Форма технического паспорта
утверждена приказом начальника
ГУ «Леноблинвентаризация»
от 29.03.2005 г. № 33

I. Сведения о принадлежности

Дата регистрации	Наименование организации	Документы, подтверждающие принадлежность	Долевое участие
	Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"		целое

II. Экспликация площади земельного участка, кв.м

№ п/п	Наименование площади	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5
	Площадь участка			
1	По документам			
2	Фактически	1436		
	в том числе			
	- застроенная			
	- незастроенная	1436		
	из нее (в том числе)			
	- замощенная			
	- площадки оборудованные			
	- под зелеными насаждениями			
	- грунт			
	- прочая	1436		

III. Уборочная площадь земельного участка, кв.м

№ п/п	Наименование площади	2009 г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5
1	**Дворовая территория**			
	Всего			
	в том числе			
	асфальтовое покрытие			
	- проезд			
	- тротуар			
	прочее замощение			
	площадки оборудованные			
	- детские			
	- спортивные			
	грунт			
	зеленые насаждения			
2	**Уличный тротуар**			
	Всего			
	в том числе			
	асфальт			
	прочие замощения			
	зеленые насаждения			
	грунт			
3	**Арочные проезды**			
	Всего			
	в том числе			
	асфальт			
	прочие покрытия			
4	**Ограждение**	1436,2		

IV. Журнал подсчета площадей

№ элемента	Наименование	Материал	Формула подсчета площади	Площадь кв.м
1	2	3	4	5
1	Ограждение	железобетонные плиты		
2	ограждение	железобетонные плиты		
3	ограждение	железобетонные плиты		
4	Ограждение	железобетонные плиты		
5	Ограждение	железобетонные плиты		
6	Ограждение	железобетонные плиты		
7	Ограждение	железобетонные плиты		
8	Ограждение	железобетонные плиты		
9	Ограждение	металлическая решетка		
10	Ограждение	металлическая сетка		

V. Определение стоимости элементов благоустройства

№ элемента	Наименование	Материал	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерителя по таблице	Надбавки к стоим. измер	Коэффициенты к стоим. измер	Стоимость измер. с попр.	Количество	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Износ, %	Действительная стоимость в ценах 1969 г., руб	Балансовая стоимость, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Ограждение	железобетонные плиты	4	106	м.пог	24,5			24,5	48		25		
2	ограждение	железобетонные плиты	4	106	м.пог	24,5			24,5	40		25		
3	ограждение	железобетонные плиты	4	106	м.пог	24,5			24,5	318		25		
4	Ограждение	железобетонные плиты	4	106	м.пог	24,5			24,5	98,8		25		
5	Ограждение	железобетонные плиты	4	106	м.пог	24,5			24,5	107,4		25		
6	Ограждение	железобетонные плиты	4	106	м.пог	24,5			24,5	44		25		
7	Ограждение	железобетонные плиты	4	106	м.пог	24,5			24,5	276		25		
8	Ограждение	железобетонные плиты	4	106	м.пог	24,5			24,5	220		25		
9	Ограждение	металлическая решетка	4	107	м.пог	47,4			47,4	28		30		
10	Ограждение	металлическая сетка	4	107	м.пог	47,4			47,4	256		15		
										ВСЕГО:				

VI. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Схема	03.07.09		1	
2					

«03» 07 2009 г. *Исполнил* Е.Ю. Суворова

«16» 07 2009 г. *Проверил* Т.Н.Виноградова

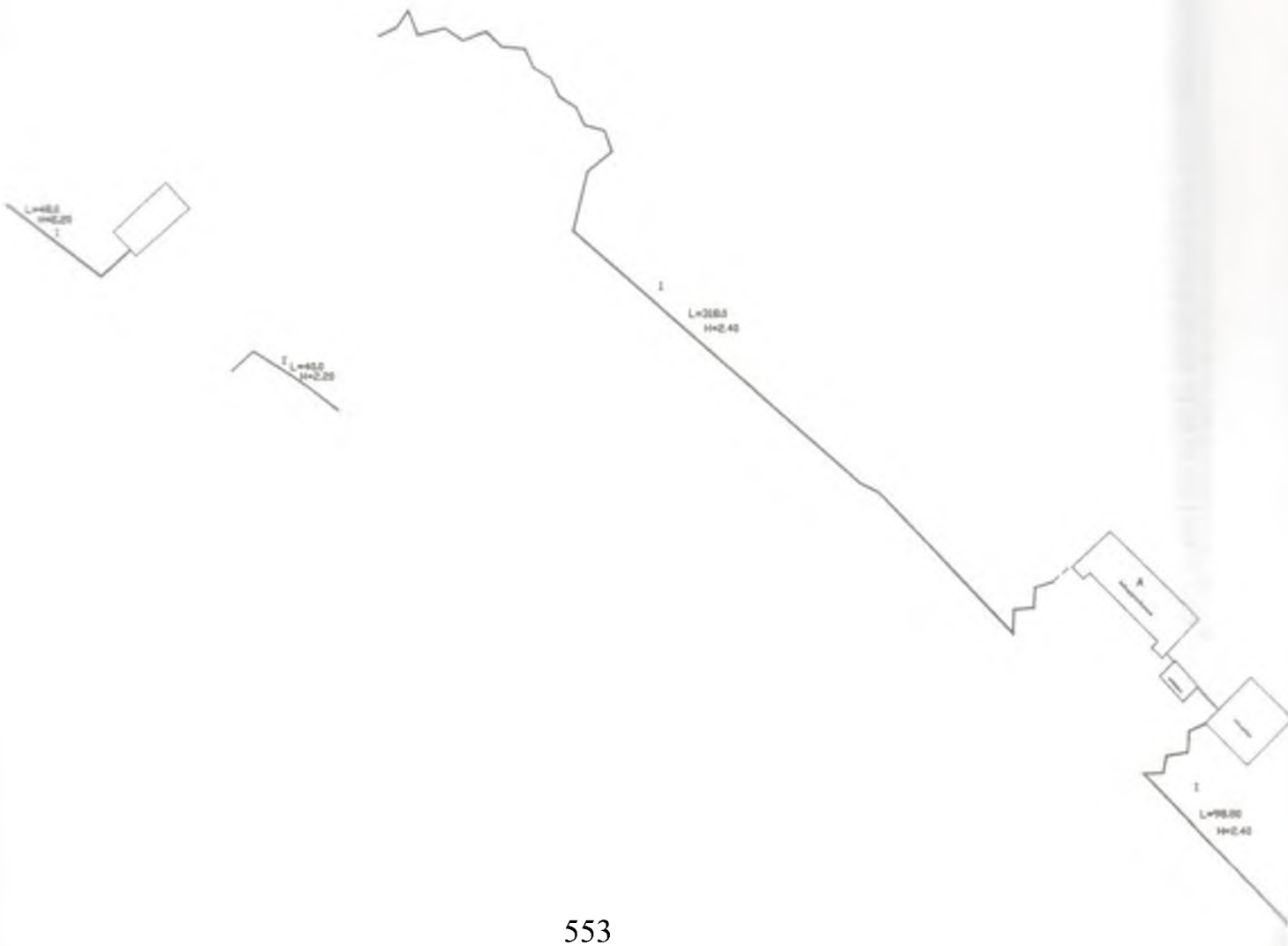
«16» 07 2009 г. *Директор БТИ* Т.П. Михалева

VII. Последующие обследования

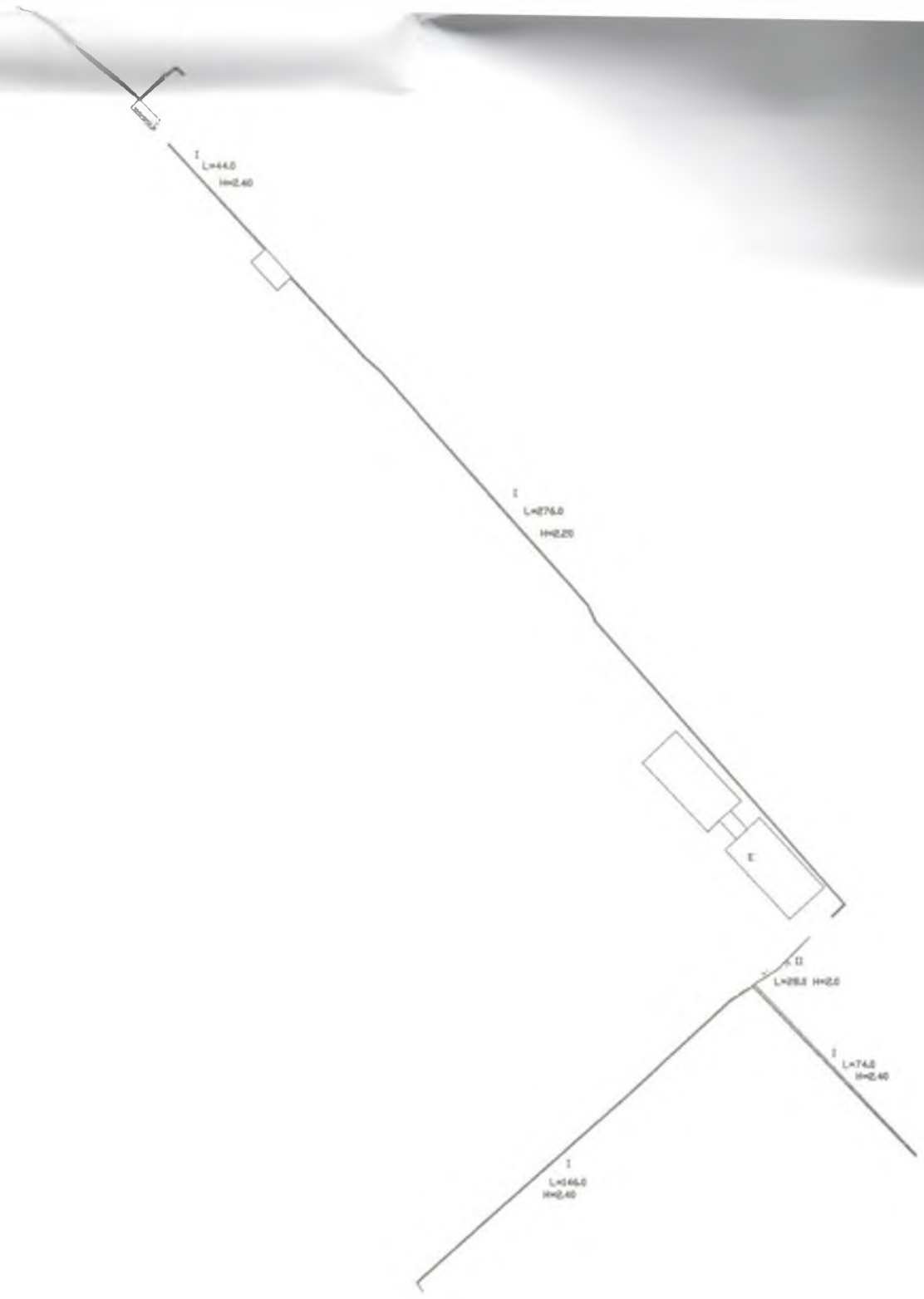
«__» _____ 20__ г. *Исполнил* _____

«__» _____ 20__ г. *Проверил* _____

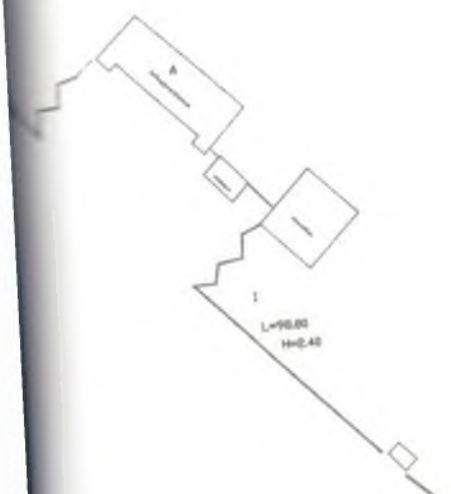
«__» _____ 20__ г. *Директор БТИ* _____


1
L=358.0
H=2.40
1
L=43.0
H=2.20

L=110.0
H=2.0
L=146.0
H=2.0



РФ 47	ГУП "Леноблинвентаризация" Тосненское БТИ		инв.№
лист №	Схема ограждения г. Тосно, Московское ш., 15		
Дата		ФИО	Подпись
06.07.09	Исполнитель	Суворова Е.Ю.	
4.07.09	Проверил	Виноградова Т.Н.	


A
1
L=98,80
H=2,40

Р С Ф С Р
Министерство жилищно-коммунального хозяйства
Государственное учреждение
Тосненское районное управление технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Нефтеловушка производительностью 2 м3/час**

Район
Город(поселок) **Тосно**
улица **Московское шоссе**
дом **15**

Инвентарный № **11538 - П-1**

Составлен по состоянию на

01 ноября 2002год

Форма технического паспорта
утверждена приказом МЖКХ РСФСР
от 28 сентября 1982 г. № 495

I. Регистрация права собственности

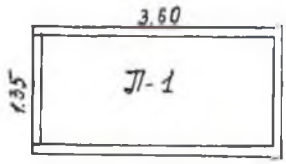
(Реестровый №)

Дата регистрации	Полное наименование владельца(учреждения, предприятия или организации)	Документы, устанавливающие право собственности, с	Долевое участи при общей собственности
	Открытое Акционерное Общество	**пользователь**	
	" Завод Стройдеталь "		

II. Экспликация земельного участка - кв. м

дата записи	Площадь участка			Использование незастроенно площади			
	по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	

см. схему в тех паспорте под лит " Л"



Благоустройство здания- кв.м.

полезной площади																
Литера	водопровод	канализация	отопление						ванны			газоснабж		электроснабжение		
			от ТЭЦ	от групповой	от местной кот.	от АГВ	печное		центр.гор.водос	центр.гор.водос	с газ.колонками	централизован	жидким газом			

III.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение нежилое
Использование производственное

Количество мест(мощность

IV.Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений (подвалов, полуподвалов и пристроек)

Литер по плану	Наименование частей строений	Формулы для подсчета площадей по наружнемуобмеру	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
П-1	**Нефтеловушка**	1,35*3,60	4,9		
	производительностью	V = (0,95*3,20)*3,00=9			
	2м3/час				

V.Описание конструктивных элементов и определение износа

Литера О-1 **Год постройки 1963** **Число этажей**

Группа капитальности **Вид внутренней отделки**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Признаки износа конструктивных элементов (деформация, осадка, трещины, гниль и пр.)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после	Процент износа элемента	Процент износа
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент		рытье котлована	удовлет.				30	
2	Наружные и внутренние капитальные стены		железобетонные	удовлет.				30	
3	Перегородки								
		чердачное	железобетонное	удовлет.				30	
		междуэтажное							
		надподвальное							
5	Крыша								
6	Полы	1-го этажа	железобетонные					30	
7	Проемы	окна ...		удовлет.					
		двери ...							
8	Отделка	наружная							
		внутренняя							
9	Электро- и сантех-устройства	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		электроосв							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
		горячее вод							
		лифты							
10	проочие работы								
				ИТОГО		X		X	

Процент износа, приведенный к 100 $\frac{\text{гр. } 9 \times 100}{\text{гр. } 7} = \frac{0}{} = 30$ %

VIII. Техническое описание пристроек

Наименование строения					Лит. _____	Наименование стр_____					Лит. _____
аименование конструктивных элементов	описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	удельный вес по таблице	ценностный коэффи-циент	удельный вес после прим. коэф.		наименование конструктивных элементов	описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	удельный вес по таблице	ценностный коэффи-циент	удельный вес после прим. коэф.	
амент						Фундамент					
Стены перегородки						Стены перегородки					
крытия						Перекрытия					
ша						Крыша					
						Полы					
мы						Проемы					
внутренняя						Отделка	внутре				
наружная							наружн				
лектроосвещ						Электроосвещ					
ие работы						Прочие работ					
зноса	итого	100	X			% износа					

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Наименование сооружения	№ сборника	№ таблицы	стоимость по таблице	Поправка к стоимостным				стоимость измерителя с поправками	объем-м3, площадь-м2	восстановит стоим. в руб	% износа	действител. стоимость в руб.
				удельн.вес строения	группа капитальн.	климатич район						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Нефтело-	1	146	81,00					81,00	9		30	балансовая
ка произво-												стоимость
тельностью												
2м3/час												

XII.Ограждение и сооружения на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкция	размеры		объем	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправка на климатический район	Восстановит. стоимость(руб)	% износа	Действит. стоимость(руб)
			длина	ширина								

XII. Общая стоимость(в руб)

В ценах года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
	Балансовая	**стоимость**	**согласно**	**справки:**	**10421,39руб**			

27 января **2003 год** **Исполнил** **Планина С.Н.**

27.01 **2003 год** **Проверил** **Регентова Н.Е.**

"27" 01 **2003 год** **Начальник бюро** **Михалева Т.П.**

Справка-объктивка
технических условий, габаритов и состояния
объектов оценки

№п.п.	наименование	документ	длина	ширина	высота	площадь*	количество секций (комнат*)	количество этажей	коммуникации	примечание
66	Административно-бытовое здание	47-АБ 40582	19,5	8	3,5	161,5	11	1	свет	удовл
67	Блочный гараж на 3 машиноместа с деревянными воротами		11	4-8	3-3,5		3	1	нет	неуд
69	Гараж	78-АГ 081834	14	14	7	85,4	1	1	нет	удовл
71	Здание ремонтно-механических мастерских по ремонту строительных машин	78-АГ 081841	45 (15)	28	19	727,9	8	1	свет, отопление	50 % удовл
73	Склад для хранения баллонов		13	13	6		2	1	нет	удовл
74	Склад сборно-металлический ангарного типа	78-АГ 081822	70	14	10	919,3	1	1	свет	удовл

* размеры примерные

...стра и картографии по Ленинградской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" декабря 2015 г. № 47/201/15-876476

1	Кадастровый номер: 47:26:0601008:1287	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 47:26:0601008				
5	Предыдущие номера: 47:26:0601008:6	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.12.2015		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Российская Федерация, Ленинградская обл.,Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г Тосно				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: для производственных целей				
12	Площадь: 155003+/-138 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 189148610.87 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 47:26:0601008:1286				
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 47:26:0601008:6				
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 18.12.2020.				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Яковлева Тамара Владимировна, 78-12-638, 03.12.2015 г.				

ведущий инженер отдела по Тосненскому району		Н. Б. Копытина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

м.п.

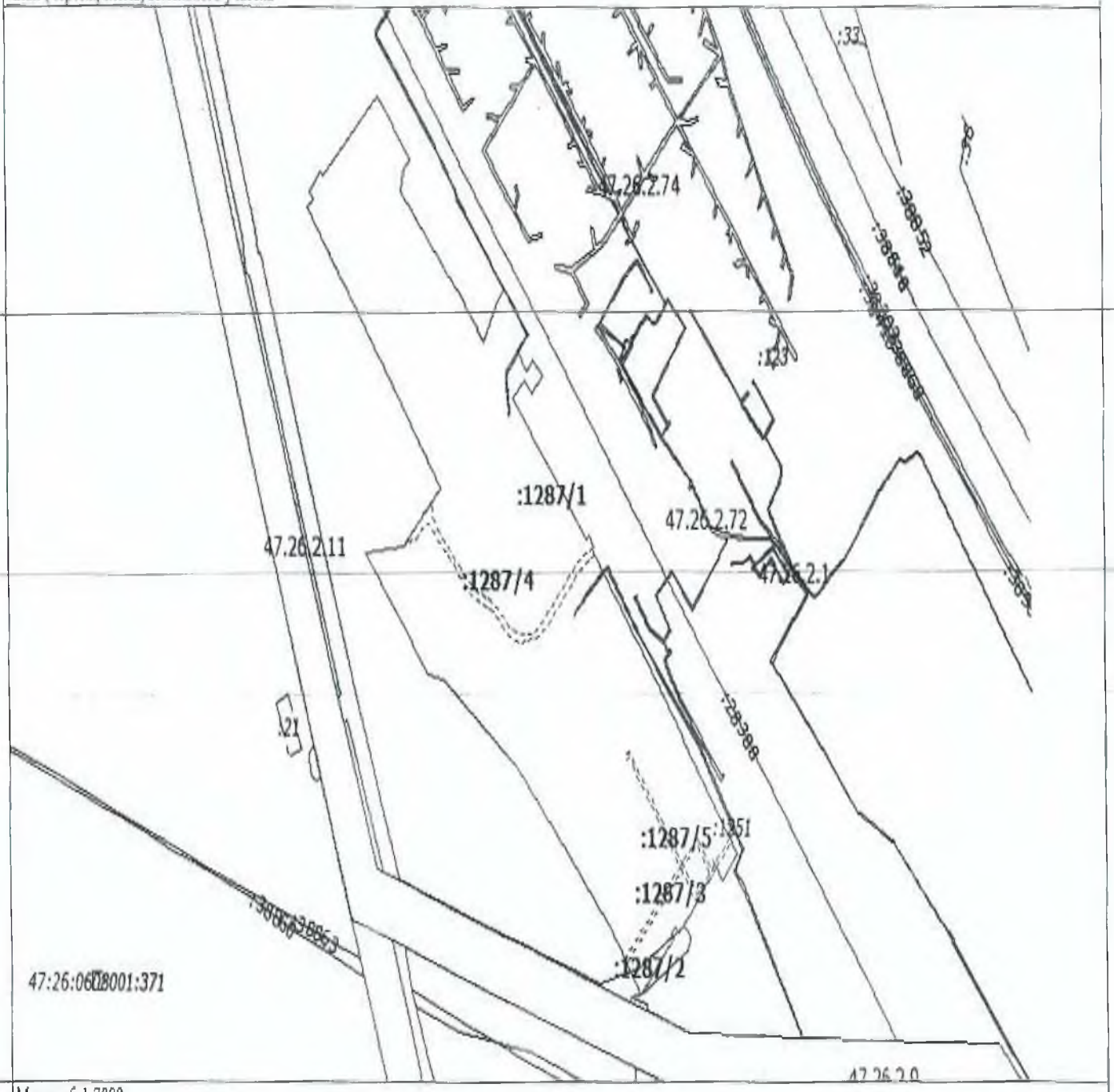
995

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" декабря 2015 г. № 47/201/15-876476

1	Кадастровый номер:	47:26:0601008:1287	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:7000

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" декабря 2015 г. № 47/201/15-876476

1	Кадастровый номер:	47:26:0601008:1287	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	252	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Объект землеустройства, охранная зона кабельной линии 10 кВ от ПС-483, ПС-716, предусматривает определенные ограничения использования территории, которые регламентируются Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". 47.26.2.73. Справка о балансовой принадлежности от 14.05.2013 № 03/1236-4
			Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской
2	2	852	Федерации. Объект землеустройства, охранная зона воздушной линии 10 кВ от ПС-483, ПС-716, предусматривает определенные ограничения использования территории, которые регламентируются Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". 47.26.2.71. Доверенность от 11.09.2012 № 361
3	3	750	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.12.2020. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
4	4	2380	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.12.2020. Сервитут
5	5	923	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.12.2020. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации

ведущий инженер отдела по Тосненскому району		Н. Б. Копытина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

568

Обновить | Настройка

Отчет по основным средствам
за период: 2015 г.

Группировка основных средств	Данные на начало периода			За период		Данные на конец периода		
Наименование основного средства	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Изменение балансовой стоимости	Изменение амортизации	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Вид (группа) ОС: Здания	28 115 883,58	10 707 816,70	17 408 066,88	0,00	303 065,16	28 115 883,58	11 010 881,86	17 105 001,72
Баня на 50 мест, инв.№0095	329 000,00	141 141,00	187 859,00	0,00	3 948,00	329 000,00	145 089,00	183 911,00
Гараж на 3 автомашин, инв.№0090	94 550,00	66 476,39	28 073,61	0,00	1 607,40	94 550,00	68 083,79	26 466,21
Гл. корпус ж/б цеха, инв.№0010	7 989 654,44	2 144 433,93	5 845 220,51	0,00	79 896,60	7 989 654,44	2 224 330,53	5 765 323,91
Здание БСУ с трансп.галер.Инв.раст.узел, инв.№0096	704 574,70	704 574,70	0,00	0,00	0,00	704 574,70	704 574,70	0,00
Здание з-управления, инв.№0033	622 000,00	453 438,00	168 562,00	0,00	7 464,00	622 000,00	460 902,00	161 098,00
Здание склада (тир), инв.№0032	145 902,63	57 004,56	88 898,07	0,00	3 647,52	145 902,63	60 652,08	85 250,55
Здание служебно-бытовое, инв.№0015	203 459,27	90 051,71	113 407,56	0,00	5 086,44	203 459,27	95 138,15	108 321,12
Компрессорная, инв.№0026	366 750,00	147 450,00	219 300,00	0,00	4 401,00	366 750,00	151 851,00	214 899,00
Котельная, инв.№0012	583 750,00	304 862,65	278 887,35	0,00	5 837,52	583 750,00	310 700,17	273 049,83
Насосная станция N2, инв.№0019	7 850,00	4 844,45	3 005,55	0,00	133,44	7 850,00	4 977,89	2 872,11
Насосная станция N3, инв.№0020	6 340,00	3 022,39	3 317,61	0,00	107,76	6 340,00	3 130,15	3 209,85
Насосная станция N4, инв.№0021	8 350,00	4 578,04	3 771,96	0,00	141,96	8 350,00	4 720,00	3 630,00
Прачечная, инв.№0030	61 750,00	61 750,00	0,00	0,00	0,00	61 750,00	61 750,00	0,00
Производ.корпус N2 КПД серии 111-108К, инв.№0009	13 273 005,77	4 132 366,56	9 140 639,21	0,00	132 730,08	13 273 005,77	4 265 096,64	9 007 909,13
Проходная пож.сараем, инв.№0016	25 650,00	20 223,83	5 426,17	0,00	436,08	25 650,00	20 659,91	4 990,09
Рем-мех мастерские, инв.№4000	284 750,00	270 119,44	14 630,56	0,00	4 840,80	284 750,00	274 960,24	9 789,76
Склад для металла, инв.№0031	156 750,00	156 750,00	0,00	0,00	0,00	156 750,00	156 750,00	0,00
Склад материальный, инв.№0035	214 061,82	95 830,56	118 231,26	0,00	5 351,52	214 061,82	101 182,08	112 879,74
Склад сборно-метал, инв.№0034	80 800,00	80 800,00	0,00	0,00	0,00	80 800,00	80 800,00	0,00
Склад цемента Склад заполнителей, инв.№0600	2 161 750,00	1 261 916,89	899 833,11	0,00	36 749,76	2 161 750,00	1 298 666,65	863 083,35
Тепловозное депо, инв.№0190	111 217,18	11 925,32	99 291,86	0,00	1 334,64	111 217,18	13 259,96	97 957,22
Трансформ.подст N2/42, инв.№0023	11 150,00	5 555,60	5 594,40	0,00	133,80	11 150,00	5 689,40	5 460,60
Трансформ.подст N3/88, инв.№0024	56 450,00	31 211,30	25 238,70	0,00	677,40	56 450,00	31 888,70	24 561,30
Участок по ремонту электродвигателей, инв.№0036	112 580,37	40 610,22	71 970,15	0,00	2 814,48	112 580,37	43 424,70	69 155,67
Цех металлизации, инв.№7000	215 750,00	187 123,69	28 626,31	0,00	3 667,80	215 750,00	190 791,49	24 958,51
Цех металлоконструкц, инв.№5000	205 750,00	205 750,00	0,00	0,00	0,00	205 750,00	205 750,00	0,00
ЦРП, инв.№0037	82 287,40	24 005,47	58 281,93	0,00	2 057,16	82 287,40	26 062,63	56 224,77
Вид (группа) ОС: Земельные участки	5 840 230,94	0,00	5 840 230,94	0,00	0,00	5 840 230,94	0,00	5 840 230,94
Земельный уч.Производственной территории 188535м2, инв.№0643	5 751 684,38	0,00	5 751 684,38	0,00	0,00	5 751 684,38	0,00	5 751 684,38
Земельный участок для эксплуатации бани 1678 м2, инв.№0529	88 546,56	0,00	88 546,56	0,00	0,00	88 546,56	0,00	88 546,56
Вид (группа) ОС: Машины и оборудование	47 621 087,36	38 873 073,48	8 748 013,88	0,00	2 785 441,34	47 621 087,36	41 658 514,82	5 962 572,54
Автокран К-162, инв.№8531	70 400,00	70 400,00	0,00	0,00	0,00	70 400,00	70 400,00	0,00
Автоматика "Кристалл", инв.№0535	4 910,00	4 910,00	0,00	0,00	0,00	4 910,00	4 910,00	0,00
Автопогрузчик 4014, инв.№2950	12 700,00	12 700,00	0,00	0,00	0,00	12 700,00	12 700,00	0,00
Автопогрузчик 4045, инв.№0203	137 500,00	137 500,00	0,00	0,00	0,00	137 500,00	137 500,00	0,00
Автопогрузчик ДВ 1788, инв.№0611	144 846,13	144 846,13	0,00	0,00	0,00	144 846,13	144 846,13	0,00
Бак мерный для соли, инв.№0044	1 790,45	1 790,45	0,00	0,00	0,00	1 790,45	1 790,45	0,00
Башенный кран КБ-403, инв.№0939	95 300,00	95 300,00	0,00	0,00	0,00	95 300,00	95 300,00	0,00
Бетоносмеситель, инв.№0495	424 200,00	424 200,00	0,00	0,00	0,00	424 200,00	424 200,00	0,00
Бетоносмеситель, инв.№0496	424 200,00	424 200,00	0,00	0,00	0,00	424 200,00	424 200,00	0,00
Бетоносмеситель СБ 146, инв.№0628	181 659,68	181 659,68	0,00	0,00	0,00	181 659,68	181 659,68	0,00
Бетоносмеситель СБ138, инв.№7154	10 500,00	10 500,00	0,00	0,00	0,00	10 500,00	10 500,00	0,00
Бетоносмеситель СБ-138 Б.ОО, инв.№0644	569 000,00	165 193,56	403 806,44	0,00	110 129,04	569 000,00	275 322,60	293 677,40
Бетоносмеситель СБ-138А, инв.№8052	10 400,00	10 400,00	0,00	0,00	0,00	10 400,00	10 400,00	0,00
Бетоноуклад. СМЖ-166, инв.№4666	30 000,00	30 000,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00	30 000,00	0,00
Бетоноформовочная машина Мультимат RH500, инв.№0523	1 911 745,76	1 519 994,85	391 750,91	0,00	188 040,60	1 911 745,76	1 708 035,45	203 710,31
Бульдозер УРБ 170.01, инв.№0604	1 244 543,81	1 244 543,81	0,00	0,00	0,00	1 244 543,81	1 244 543,81	0,00
Весы ВЛА-200, инв.№0122	2 000,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	2 000,00	2 000,00	0,00
Весы ВЛКТ-2, инв.№0121	3 750,00	3 750,00	0,00	0,00	0,00	3 750,00	3 750,00	0,00
Весы ВСК-10000, инв.№0105	36 440,68	31 295,83	5 144,85	0,00	5 144,52	36 440,68	36 440,35	0,33
Вибростол 4 шт., инв.№4698	22 192,00	22 192,00	0,00	0,00	0,00	22 192,00	22 192,00	0,00
Вкладыш 2Б 100 03.00, инв.№0563	24 406,78	16 204,86	8 201,92	0,00	2 400,72	24 406,78	18 605,58	5 801,20
Вкладыш 2Б 100 03.00, инв.№0562	24 406,78	16 204,86	8 201,92	0,00	2 400,72	24 406,78	18 605,58	5 801,20
Вкладыш 2Б 100 03.00, инв.№0561	24 406,78	16 204,86	8 201,92	0,00	2 400,72	24 406,78	18 605,58	5 801,20
Вкладыш 2Б 100 03.00, инв.№0559	24 406,78	16 204,86	8 201,92	0,00	2 400,72	24 406,78	18 605,58	5 801,20
Вкладыш 2Б 100 03.00, инв.№0560	24 406,78	16 204,86	8 201,92	0,00	2 400,72	24 406,78	18 605,58	5 801,20
Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00), инв.№0486	12 076,27	9 800,01	2 276,26	0,00	1 187,88	12 076,27	10 987,89	1 088,38
Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00), инв.№0487	12 076,27	9 800,01	2 276,26	0,00	1 187,88	12 076,27	10 987,89	1 088,38
Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00), инв.№0488	12 076,27	9 800,01	2 276,26	0,00	1 187,88	12 076,27	10 987,89	1 088,38
Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00), инв.№0489	14 618,64	11 862,18	2 756,46	0,00	1 437,84	14 618,64	13 300,02	1 318,62
Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00), инв.№0490	14 618,64	11 862,18	2 756,46	0,00	1 437,84	14 618,64	13 300,02	1 318,62
Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00), инв.№0491	14 618,65	11 863,17	2 755,48	0,00	1 437,96	14 618,65	13 301,13	1 317,52
Воздухонагревательная установка ВУ-40-1, инв.№0534	26 460,00	26 460,00	0,00	0,00	0,00	26 460,00	26 460,00	0,00
Ворота откатные с приводом и шлагбаум, инв.№0639	190 373,73	79 834,04	110 539,69	0,00	36 846,48	190 373,73	116 680,52	73 693,21
Выпрямитель сварочный Дуга-318М1 проф. 220/3, инв.№0552	17 780,00	17 780,00	0,00	0,00	0,00	17 780,00	17 780,00	0,00
Грохот, инв.№1577	9 000,00	9 000,00	0,00	0,00	0,00	9 000,00	9 000,00	0,00
Грохот инерционный СМД-148(ГИС-1,5х3,75х2-СЩ)испон, инв.№646	544 749,15	44 651,60	500 097,55	0,00	53 581,92	544 749,15	98 233,52	446 515,63
Дозатор 425/1200, инв.№1570	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00
Дозатор вес. АВДИ 1200, инв.№1571	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00

Дозатор весовой, инв.№1572	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00
Дозатор весовой инертн., инв.№1573	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00
Дозатор для жидкости, инв.№1574	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00
Дозиметр ДРГ-01Т1, инв.№0558	15 140,00	15 140,00	0,00	0,00	0,00	15 140,00	15 140,00	0,00
Дробилка керамзита, инв.№8061	9 730,00	9 730,00	0,00	0,00	0,00	9 730,00	9 730,00	0,00
Измеритель напряжений ЭИН-МГ4, инв.№0460	24 400,00	24 400,00	0,00	0,00	0,00	24 400,00	24 400,00	0,00
Камера нормального твердения КНТ(1000*500*1700)на1, инв.№645	135 000,00	23 951,62	111 048,38	0,00	26 129,04	135 000,00	50 080,66	84 919,34
Клещи измерительные, инв.№0110	680,00	680,00	0,00	0,00	0,00	680,00	680,00	0,00
Компл. трансф. подстан, инв.№0913	7 030,00	7 030,00	0,00	0,00	0,00	7 030,00	7 030,00	0,00
Комплект пуансонов, инв.№0494	84 745,76	68 074,72	16 671,04	0,00	8 335,68	84 745,76	76 410,40	8 335,36
Компрессор 105ВП 20/8, инв.№0536	60 100,00	56 986,89	3 113,11	0,00	3 113,11	60 100,00	60 100,00	0,00
Компрессор воздушный поршневой, инв.№0497	543 000,00	543 000,00	0,00	0,00	0,00	543 000,00	543 000,00	0,00
Компрессор воздушный поршневой, инв.№0498	543 000,00	543 000,00	0,00	0,00	0,00	543 000,00	543 000,00	0,00
Компрессор воздушный поршневой, инв.№0499	543 000,00	543 000,00	0,00	0,00	0,00	543 000,00	543 000,00	0,00
Компрессор воздушный поршневой, инв.№0500	543 000,00	543 000,00	0,00	0,00	0,00	543 000,00	543 000,00	0,00
Компрессор К-3, инв.№0546	107 468,64	107 468,64	0,00	0,00	0,00	107 468,64	107 468,64	0,00
Компрессор К-31, инв.№0532	50 380,51	50 380,51	0,00	0,00	0,00	50 380,51	50 380,51	0,00
Компьютер (Сервер), инв.№0567	86 650,20	86 650,20	0,00	0,00	0,00	86 650,20	86 650,20	0,00
Конвеер ленточ.№3.4, инв.№1576	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Конвеер ленточн.№2, инв.№1575	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Конвеер марки В-650, инв.№2396	81 555,27	81 555,27	0,00	0,00	0,00	81 555,27	81 555,27	0,00
Котел ДКВР 10-13 ГМ, инв.№0456	15 300,00	15 300,00	0,00	0,00	0,00	15 300,00	15 300,00	0,00
Котел ДКВр 6,5/13 Гм, инв.№0087	2 052 322,98	2 052 322,98	0,00	0,00	0,00	2 052 322,98	2 052 322,98	0,00
Котел паровой ДКВР, инв.№0302	51 091,90	51 091,90	0,00	0,00	0,00	51 091,90	51 091,90	0,00
Кран козл. ККС-10, инв.№5008	20 600,00	20 600,00	0,00	0,00	0,00	20 600,00	20 600,00	0,00
Кран козл.консольный, инв.№1844	50 225,47	50 225,47	0,00	0,00	0,00	50 225,47	50 225,47	0,00
Кран козловой ККС-10, инв.№5007	56 442,15	56 442,15	0,00	0,00	0,00	56 442,15	56 442,15	0,00
Кран козловой ККТ-5, инв.№3556	23 920,00	23 920,00	0,00	0,00	0,00	23 920,00	23 920,00	0,00
Кран консольный, инв.№1328	9 000,00	9 000,00	0,00	0,00	0,00	9 000,00	9 000,00	0,00
Кран КПБ-10М, инв.№7137	63 300,00	63 300,00	0,00	0,00	0,00	63 300,00	63 300,00	0,00
Кран мост г/п 10 т, инв.№1840	29 551,67	29 551,67	0,00	0,00	0,00	29 551,67	29 551,67	0,00
Кран мост г/п 10 т, инв.№1841	38 834,92	38 834,92	0,00	0,00	0,00	38 834,92	38 834,92	0,00
Кран мост г/п 5 т, инв.№1839	23 922,93	23 922,93	0,00	0,00	0,00	23 922,93	23 922,93	0,00
Кран мост. г/п 15.3т, инв.№5005	18 068,00	18 068,00	0,00	0,00	0,00	18 068,00	18 068,00	0,00
Кран мост. г/п 20.3т, инв.№5002	19 760,00	19 760,00	0,00	0,00	0,00	19 760,00	19 760,00	0,00
Кран мост. г/п 20.5т, инв.№5003	19 760,00	19 760,00	0,00	0,00	0,00	19 760,00	19 760,00	0,00
Кран мост.г/п 20.5 т, инв.№5006	15 800,00	15 800,00	0,00	0,00	0,00	15 800,00	15 800,00	0,00
Кран мостовой эл., инв.№5001	15 983,00	15 983,00	0,00	0,00	0,00	15 983,00	15 983,00	0,00
Кран мостовой эл., инв.№5004	14 500,00	14 500,00	0,00	0,00	0,00	14 500,00	14 500,00	0,00
Кран мостовой эл. г/п 3,2 тн, пролет 6 м, инв.№0537	133 559,32	68 624,70	64 934,62	0,00	8 854,80	133 559,32	77 479,50	56 079,82
Кран укосина Q=3.5 т, инв.№1569	10 600,00	10 600,00	0,00	0,00	0,00	10 600,00	10 600,00	0,00
Кран электромостовой г/п 15 тн, инв.№0605	909 322,04	346 647,72	562 674,32	0,00	60 286,56	909 322,04	406 934,28	502 387,76
Кран-балка Q-5т, инв.№1316	5 000,00	5 000,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	5 000,00	0,00
Кран-балка опорная однобалочная 10.0т-10.4м, инв.№0636	483 050,85	88 070,07	394 980,78	0,00	32 025,48	483 050,85	120 095,55	362 955,30
Кран-балка опорная однопролетная г/п 10т., инв.№0637	545 762,71	78 396,76	467 365,95	0,00	36 183,12	545 762,71	114 579,88	431 182,83
Кран-балка эл., инв.№1315	4 000,00	4 000,00	0,00	0,00	0,00	4 000,00	4 000,00	0,00
Кран-балка эл., инв.№1318	4 000,00	4 000,00	0,00	0,00	0,00	4 000,00	4 000,00	0,00
Ленточный конв.В-800, инв.№8041	32 980,10	32 980,10	0,00	0,00	0,00	32 980,10	32 980,10	0,00
Линия по пр-тву и сборке шахт лифтов, инв.№0461	4 415 006,33	3 761 325,26	653 681,07	0,00	434 262,96	4 415 006,33	4 195 588,22	219 418,11
Локальная сеть, инв.№0573	38 140,51	38 140,51	0,00	0,00	0,00	38 140,51	38 140,51	0,00
Машина конт. свар. 3 шт., инв.№1320	18 000,00	18 000,00	0,00	0,00	0,00	18 000,00	18 000,00	0,00
Машина МО-9 2 шт., инв.№1325	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Машина МТП-1110 2 шт., инв.№1324	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Машина подв. конт. точ. св., инв.№1322	7 300,00	7 300,00	0,00	0,00	0,00	7 300,00	7 300,00	0,00
Машина р-50, инв.№2180	10 245,61	10 245,61	0,00	0,00	0,00	10 245,61	10 245,61	0,00
Машина СМЖ-128 Б, инв.№7151	7 450,00	7 450,00	0,00	0,00	0,00	7 450,00	7 450,00	0,00
Мет. форма СВ-9.5, инв.№0201	42 000,00	42 000,00	0,00	0,00	0,00	42 000,00	42 000,00	0,00
Мет. формы СВ-11, инв.№0202	62 000,00	62 000,00	0,00	0,00	0,00	62 000,00	62 000,00	0,00
Метал. форма СВ-11, инв.№0464	405 983,26	349 411,65	56 571,61	0,00	39 932,76	405 983,26	389 344,41	16 638,85
Метал. форма СВ-9,5, инв.№0462	342 830,30	295 058,40	47 771,90	0,00	33 720,96	342 830,30	328 779,36	14 050,94
Металлоформа двойная плита дорожная 2П30-15-30, инв.№0584	247 444,00	154 145,48	93 298,52	0,00	24 338,76	247 444,00	178 484,24	68 959,76
Металлоформа для крышек перекрытия лотков(8 ячеек), инв.№0588	159 641,29	99 449,04	60 192,25	0,00	15 702,48	159 641,29	115 151,52	44 489,77
Металлоформа ПАГ-14V, инв.№0589	290 340,00	178 488,00	111 852,00	0,00	28 558,08	290 340,00	207 046,08	83 293,92
Металлоформа ПАГ-14V, инв.№0593	290 340,00	178 488,00	111 852,00	0,00	28 558,08	290 340,00	207 046,08	83 293,92
Металлоформа ПАГ-14V, инв.№0592	290 340,00	178 488,00	111 852,00	0,00	28 558,08	290 340,00	207 046,08	83 293,92
Металлоформа ПАГ-14V, инв.№0591	290 340,00	178 488,00	111 852,00	0,00	28 558,08	290 340,00	207 046,08	83 293,92
Металлоформа ПАГ-14V, инв.№0590	290 340,00	178 488,00	111 852,00	0,00	28 558,08	290 340,00	207 046,08	83 293,92
Металлоформа ПБК 18 (30;33;36;42) балконная плита, инв.№0587	175 605,45	109 393,64	66 211,81	0,00	17 272,68	175 605,45	126 666,32	48 939,13
Металлоформа ПК 72-15 (1999/1), инв.№0629	153 233,05	146 953,17	6 279,88	0,00	6 279,88	153 233,05	153 233,05	0,00
Металлоформа ПК 72-15 (1999/1), инв.№0630	153 233,05	146 953,17	6 279,88	0,00	6 279,88	153 233,05	153 233,05	0,00
Металлоформа ПК 72-15 (1999/1), инв.№0631	153 233,05	146 953,17	6 279,88	0,00	6 279,88	153 233,05	153 233,05	0,00
Металлоформа ПК 72-15 (1999/1), инв.№0632	153 233,05	146 953,17	6 279,88	0,00	6 279,88	153 233,05	153 233,05	0,00
Металлоформа ПК 72-15 (1999/1), инв.№1331	153 233,05	148 209,18	5 023,87	0,00	5 023,87	153 233,05	153 233,05	0,00
Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30, инв.№0585	136 439,63	84 995,36	51 444,27	0,00	13 420,32	136 439,63	98 415,68	38 023,95
Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30, инв.№0586	136 439,63	84 995,36	51 444,27	0,00	13 420,32	136 439,63	98 415,68	38 023,95
Металлоформа СВ-11, инв.№0598	206 759,24	125 411,50	81 347,74	0,00	20 337,00	206 759,24	145 748,50	61 010,74
Металлоформа СВ-11, инв.№0599	206 759,24	125 411,50	81 347,74	0,00	20 337,00	206 759,24	145 748,50	61 010,74

Металлоформа СВ-11, инв.№0602	206 759,24	125 411,50	81 347,74	0,00	20 337,00	206 759,24	145 748,50	61 010,74
Металлоформа СВ-9,5, инв.№0597	174 596,69	105 902,88	68 693,81	0,00	17 173,44	174 596,69	123 076,32	51 520,37
Металлоформа СВ-9,5, инв.№0595	174 596,69	105 902,88	68 693,81	0,00	17 173,44	174 596,69	123 076,32	51 520,37
Металлоформа СВ-9,5, инв.№0596	174 596,69	105 902,88	68 693,81	0,00	17 173,44	174 596,69	123 076,32	51 520,37
Мини-АТС СП-44 (8*32), инв.№0109	60 875,00	60 875,00	0,00	0,00	0,00	60 875,00	60 875,00	0,00
М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем), инв.№1336	172 894,09	167 224,88	5 669,21	0,00	5 669,21	172 894,09	172 894,09	0,00
М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем), инв.№1335	172 894,06	167 224,88	5 669,18	0,00	5 669,18	172 894,06	172 894,06	0,00
М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем), инв.№1334	172 894,06	167 224,88	5 669,18	0,00	5 669,18	172 894,06	172 894,06	0,00
М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем), инв.№1333	172 894,06	167 224,88	5 669,18	0,00	5 669,18	172 894,06	172 894,06	0,00
М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем), инв.№1332	172 894,06	167 224,88	5 669,18	0,00	5 669,18	172 894,06	172 894,06	0,00
Ножницы Н-477, инв.№2159	26 061,81	26 061,81	0,00	0,00	0,00	26 061,81	26 061,81	0,00
Ножницы Н-481А, инв.№7138	32 800,00	32 800,00	0,00	0,00	0,00	32 800,00	32 800,00	0,00
Охранная сигнализация заводоуправления, инв.№0619	61 864,41	54 879,55	6 984,86	0,00	6 984,86	61 864,41	61 864,41	0,00
Пневмомолот МБ-412, инв.№1312	3 200,00	3 200,00	0,00	0,00	0,00	3 200,00	3 200,00	0,00
Полуавтомат ПДГ-525, инв.№0092	49 560,00	49 560,00	0,00	0,00	0,00	49 560,00	49 560,00	0,00
Пресс кровош. КД-2128, инв.№7048	26 600,00	26 600,00	0,00	0,00	0,00	26 600,00	26 600,00	0,00
Прессножницы, инв.№8527	12 200,00	12 200,00	0,00	0,00	0,00	12 200,00	12 200,00	0,00
Прессножницы ИВ-5222, инв.№1375	12 200,00	12 200,00	0,00	0,00	0,00	12 200,00	12 200,00	0,00
Пресс-ножницы НВ-522, инв.№0549	315 515,00	315 515,00	0,00	0,00	0,00	315 515,00	315 515,00	0,00
Прессножницы С-229, инв.№1329	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00
Пресс-форма, инв.№0115	787,60	787,60	0,00	0,00	0,00	787,60	787,60	0,00
Пресс-форма газонная решетка, инв.№0614	344 080,78	166 399,47	177 681,31	0,00	33 843,96	344 080,78	200 243,43	143 837,35
Пресс-форма для изготовления камень бортовой БР100, инв.№0638	616 686,44	121 315,44	495 371,00	0,00	60 657,72	616 686,44	181 973,16	434 713,28
Пресс-форма для Мультимат RH500, инв.№0612	234 071,36	134 079,86	99 991,50	0,00	27 270,48	234 071,36	161 350,34	72 721,02
Прибор ИПС-МГ 4.0,1, инв.№0455	27 000,00	27 000,00	0,00	0,00	0,00	27 000,00	27 000,00	0,00
Пуанс.часть для формовки бетон.изд-й для Мультимат, инв.№0613	77 242,40	44 245,87	32 996,53	0,00	8 999,16	77 242,40	53 245,03	23 997,37
Распредел.шкафы КПТ, инв.№0903	25 822,96	25 822,96	0,00	0,00	0,00	25 822,96	25 822,96	0,00
Свар. машина МС-2008, инв.№8518	7 400,00	7 400,00	0,00	0,00	0,00	7 400,00	7 400,00	0,00
Свар. машина МТМ-33, инв.№7008	27 465,61	27 465,61	0,00	0,00	0,00	27 465,61	27 465,61	0,00
Система "Эматра", инв.№0569	45 000,00	45 000,00	0,00	0,00	0,00	45 000,00	45 000,00	0,00
Система "Эматра", инв.№0568	45 000,00	45 000,00	0,00	0,00	0,00	45 000,00	45 000,00	0,00
Система "ЭМАТРА", инв.№0916	91 835,70	91 835,70	0,00	0,00	0,00	91 835,70	91 835,70	0,00
Система аспирации на БСУ-2, инв.№0617	1 131 867,39	759 017,13	372 850,26	0,00	159 793,08	1 131 867,39	918 810,21	213 057,18
Система контроля метана и окиси углерода, инв.№0570	83 070,94	83 070,94	0,00	0,00	0,00	83 070,94	83 070,94	0,00
Система охранной сигнализации, инв.№0610	119 347,11	113 572,05	5 775,06	0,00	5 775,06	119 347,11	119 347,11	0,00
Система охранно-тревожной сигнализации, инв.№0571	53 844,24	53 844,24	0,00	0,00	0,00	53 844,24	53 844,24	0,00
Станок верт. свер. 2А135, инв.№1303	3 700,00	3 700,00	0,00	0,00	0,00	3 700,00	3 700,00	0,00
Станок винтор. Д-63А, инв.№1302	6 300,00	6 300,00	0,00	0,00	0,00	6 300,00	6 300,00	0,00
Станок винторезный, инв.№1301	6 250,00	6 250,00	0,00	0,00	0,00	6 250,00	6 250,00	0,00
Станок ГД-162, инв.№7158	31 000,00	31 000,00	0,00	0,00	0,00	31 000,00	31 000,00	0,00
Станок зуборезный, инв.№1311	3 200,00	3 200,00	0,00	0,00	0,00	3 200,00	3 200,00	0,00
Станок консол. фрезер., инв.№1305	4 000,00	4 000,00	0,00	0,00	0,00	4 000,00	4 000,00	0,00
Станок настол. вертикал., инв.№1314	9 400,00	9 400,00	0,00	0,00	0,00	9 400,00	9 400,00	0,00
Станок обдироч. шлифов., инв.№1309	3 700,00	3 700,00	0,00	0,00	0,00	3 700,00	3 700,00	0,00
Станок плоскошлифовальный, инв.№1308	5 400,00	5 400,00	0,00	0,00	0,00	5 400,00	5 400,00	0,00
Станок попереч. стр., инв.№1307	3 400,00	3 400,00	0,00	0,00	0,00	3 400,00	3 400,00	0,00
Станок радиал. сверл., инв.№1304	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00
Станок С-146, инв.№1321	7 000,00	7 000,00	0,00	0,00	0,00	7 000,00	7 000,00	0,00
Станок СМЖ-322, инв.№1327	7 400,00	7 400,00	0,00	0,00	0,00	7 400,00	7 400,00	0,00
Станок СМН 1322, инв.№1319	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00
Станок токарно-винторезный, инв.№1310	21 842,85	21 842,85	0,00	0,00	0,00	21 842,85	21 842,85	0,00
Станок токарно-винторезный, инв.№7042	52 800,00	52 800,00	0,00	0,00	0,00	52 800,00	52 800,00	0,00
Станок универс. верт. фрезерный УВФ-500-25, инв.№0904	127 118,64	85 681,82	41 436,82	0,00	8 427,72	127 118,64	94 109,54	33 009,10
Станок фрезер. Б-81, инв.№1306	6 100,00	6 100,00	0,00	0,00	0,00	6 100,00	6 100,00	0,00
Станок шлиф. ТМ-2, инв.№1313	5 200,00	5 200,00	0,00	0,00	0,00	5 200,00	5 200,00	0,00
Таль электрическая г/п-10,0тН-9,0м, инв.№641	215 464,41	23 808,20	191 656,21	0,00	14 284,92	215 464,41	38 093,12	177 371,29
Тиски станочные 2 шт., инв.№0129	8 160,00	8 160,00	0,00	0,00	0,00	8 160,00	8 160,00	0,00
Транспортер ленточн., инв.№2399	21 130,91	21 130,91	0,00	0,00	0,00	21 130,91	21 130,91	0,00
Трансформатор КТПН, инв.№0907	18 300,00	18 300,00	0,00	0,00	0,00	18 300,00	18 300,00	0,00
Трансформатор КТПН, инв.№0906	18 300,00	18 300,00	0,00	0,00	0,00	18 300,00	18 300,00	0,00
Трансформатор сварочный ТДФЖ-1002, инв.№0531	94 300,00	32 848,15	61 451,85	0,00	4 149,24	94 300,00	36 997,39	57 302,61
Трансформатор ТЭСИ, инв.№0112	1 825,00	1 825,00	0,00	0,00	0,00	1 825,00	1 825,00	0,00
Узел учета газа, инв.№0633	293 128,70	293 128,70	0,00	0,00	0,00	293 128,70	293 128,70	0,00
Устан. кран ДГКУ, инв.№7140	8 160,00	8 160,00	0,00	0,00	0,00	8 160,00	8 160,00	0,00
Установка для в/блок, инв.№0116	2 672 145,04	2 672 145,04	0,00	0,00	0,00	2 672 145,04	2 672 145,04	0,00
Установка для форм вен/блоков, инв.№0634	1 190 016,95	1 121 737,60	68 279,35	0,00	68 279,35	1 190 016,95	1 190 016,95	0,00
Установка для формов плит перекр. ПК 72.12, инв.№0519	994 249,10	798 299,00	195 950,10	0,00	97 794,96	994 249,10	896 093,96	98 155,14
Устройство для нагр. стерж., инв.№0208	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00	0,00	25 000,00	25 000,00	0,00
Устройство для стыков., инв.№1326	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1337	89 584,54	86 647,40	2 937,14	0,00	2 937,14	89 584,54	89 584,54	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1338	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1339	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1340	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1341	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00

Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1342	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1343	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1344	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1345	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00
Ф-ма для вент. блоков для УФВБ, инв.№1346	89 584,58	86 647,40	2 937,18	0,00	2 937,18	89 584,58	89 584,58	0,00
Ф-ма лот 0.35 5 шт., инв.№2383	15 000,00	15 000,00	0,00	0,00	0,00	15 000,00	15 000,00	0,00
Ф-ма лот. 0.75 5 шт., инв.№2385	15 000,00	15 000,00	0,00	0,00	0,00	15 000,00	15 000,00	0,00
Ф-ма лот. Л-4-15 4 шт., инв.№2381	24 000,00	24 000,00	0,00	0,00	0,00	24 000,00	24 000,00	0,00
Фма Лотки 0.5 3 шт., инв.№2391	18 000,00	18 000,00	0,00	0,00	0,00	18 000,00	18 000,00	0,00
Ф-ма лотков 1.25 3 шт., инв.№4830	24 634,42	24 634,42	0,00	0,00	0,00	24 634,42	24 634,42	0,00
Ф-ма мет. Ф-28, инв.№4820	18 307,00	18 307,00	0,00	0,00	0,00	18 307,00	18 307,00	0,00
Ф-ма ПДГ 26с 1 шт., инв.№2443	15 000,00	15 000,00	0,00	0,00	0,00	15 000,00	15 000,00	0,00
Ф-ма ПКЖ-6 4 шт., инв.№2368	60 000,00	60 000,00	0,00	0,00	0,00	60 000,00	60 000,00	0,00
Ф-ма ПСП 30-36, инв.№2366	12 000,00	12 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000,00	12 000,00	0,00
Ф-ма св. С-12-30 2 шт., инв.№2394	22 000,00	22 000,00	0,00	0,00	0,00	22 000,00	22 000,00	0,00
Ф-ма св. С-12-35 2 шт., инв.№2393	22 000,00	22 000,00	0,00	0,00	0,00	22 000,00	22 000,00	0,00
Ф-ма св. С-8-35 2 шт., инв.№2392	22 000,00	22 000,00	0,00	0,00	0,00	22 000,00	22 000,00	0,00
Ф-ма СПСК 2 шт., инв.№2390	29 000,00	29 000,00	0,00	0,00	0,00	29 000,00	29 000,00	0,00
Ф-ма Ф-32, инв.№2389	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	10 000,00	0,00
Ф-ма ФЛ-10, инв.№4807	23 000,00	23 000,00	0,00	0,00	0,00	23 000,00	23 000,00	0,00
Ф-ма ФЛ-20, инв.№4690	17 312,40	17 312,40	0,00	0,00	0,00	17 312,40	17 312,40	0,00
Ф-ма ФЛ-24, инв.№4806	13 000,00	13 000,00	0,00	0,00	0,00	13 000,00	13 000,00	0,00
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0475	151 694,91	123 096,60	28 598,31	0,00	14 920,80	151 694,91	138 017,40	13 677,51
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0474	151 694,91	126 826,80	24 868,11	0,00	14 920,80	151 694,91	141 747,60	9 947,31
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0473	151 694,91	123 096,60	28 598,31	0,00	14 920,80	151 694,91	138 017,40	13 677,51
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0472	151 694,91	123 096,60	28 598,31	0,00	14 920,80	151 694,91	138 017,40	13 677,51
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0471	151 694,92	123 096,60	28 598,32	0,00	14 920,80	151 694,92	138 017,40	13 677,52
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0470	151 694,92	123 096,60	28 598,32	0,00	14 920,80	151 694,92	138 017,40	13 677,52
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0469	154 720,35	129 058,80	25 661,55	0,00	15 218,40	154 720,35	144 277,20	10 443,15
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0468	154 720,35	125 328,60	29 391,75	0,00	15 218,40	154 720,35	140 547,00	14 173,35
Форма 1999/4 БПк 72.12-8, инв.№0467	153 974,58	128 508,89	25 465,69	0,00	15 145,08	153 974,58	143 653,97	10 320,61
Форма 1999/4 БПК 72.12-8, инв.№0466	153 974,58	128 508,89	25 465,69	0,00	15 145,08	153 974,58	143 653,97	10 320,61
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0492	100 847,46	81 008,76	19 838,70	0,00	9 919,44	100 847,46	90 928,20	9 919,26
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0493	100 847,46	81 008,76	19 838,70	0,00	9 919,44	100 847,46	90 928,20	9 919,26
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0485	100 847,45	81 835,38	19 012,07	0,00	9 919,44	100 847,45	91 754,82	9 092,63
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0484	100 847,45	81 835,38	19 012,07	0,00	9 919,44	100 847,45	91 754,82	9 092,63
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0483	100 847,46	81 835,38	19 012,08	0,00	9 919,44	100 847,46	91 754,82	9 092,64
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0482	100 847,46	81 835,38	19 012,08	0,00	9 919,44	100 847,46	91 754,82	9 092,64
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0481	100 847,46	81 835,38	19 012,08	0,00	9 919,44	100 847,46	91 754,82	9 092,64
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0480	100 847,46	81 835,38	19 012,08	0,00	9 919,44	100 847,46	91 754,82	9 092,64
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0479	100 847,46	81 835,38	19 012,08	0,00	9 919,44	100 847,46	91 754,82	9 092,64
Форма для вентблоков с доработкой 362300, инв.№0478	100 847,46	81 835,38	19 012,08	0,00	9 919,44	100 847,46	91 754,82	9 092,64
Форма для плит гаражных П-1-1, инв.№0541	161 720,00	120 626,87	41 093,13	0,00	15 906,84	161 720,00	136 533,71	25 186,29
Форма для плит гаражных П-2-1, инв.№0542	161 720,00	120 626,87	41 093,13	0,00	15 906,84	161 720,00	136 533,71	25 186,29
Форма для плит гаражных П-3-1, инв.№0543	161 720,00	120 626,87	41 093,13	0,00	15 906,84	161 720,00	136 533,71	25 186,29
Форма для плит гаражных П-4-1, инв.№0544	161 720,00	120 626,87	41 093,13	0,00	15 906,84	161 720,00	136 533,71	25 186,29
Форма лестнич. марша, инв.№0211	381 992,08	381 992,08	0,00	0,00	0,00	381 992,08	381 992,08	0,00
Форма лестнич. марша Б-1150, инв.№7159	375 389,58	375 389,58	0,00	0,00	0,00	375 389,58	375 389,58	0,00
Форма ЛМ 28-11, инв.№0517	649 600,00	521 809,82	127 790,18	0,00	63 895,08	649 600,00	585 704,90	63 895,10
Форма лотков Л-11-8, инв.№0513	180 430,00	144 935,14	35 494,86	0,00	17 747,16	180 430,00	162 682,30	17 747,70
Форма лотков Л-11-8, инв.№0514	180 430,00	144 935,14	35 494,86	0,00	17 747,16	180 430,00	162 682,30	17 747,70
Форма лотков Л-11-8, инв.№0515	180 430,00	144 935,14	35 494,86	0,00	17 747,16	180 430,00	162 682,30	17 747,70
Форма лотков Л-11-8, инв.№0516	180 430,00	144 935,14	35 494,86	0,00	17 747,16	180 430,00	162 682,30	17 747,70
Форма лотков Л-7-8, инв.№0510	155 470,00	124 885,32	30 584,68	0,00	15 292,08	155 470,00	140 177,40	15 292,60
Форма лотков Л-7-8, инв.№0511	155 470,00	124 885,32	30 584,68	0,00	15 292,08	155 470,00	140 177,40	15 292,60
Форма лотков Л-7-8, инв.№0512	155 470,00	124 885,32	30 584,68	0,00	15 292,08	155 470,00	140 177,40	15 292,60
Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т, инв.№0524	257 457,62	202 589,76	54 867,86	0,00	25 323,72	257 457,62	227 913,48	29 544,14
Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т, инв.№0525	257 457,62	202 589,76	54 867,86	0,00	25 323,72	257 457,62	227 913,48	29 544,14
Форма оснастки для изготовления перемычек ЗПБ, инв.№0615	144 680,22	68 782,20	75 898,02	0,00	14 230,80	144 680,22	83 013,00	61 667,22
Форма оснастки для изготовления свай С120-40, инв.№0616	184 055,83	87 501,70	96 554,13	0,00	18 103,80	184 055,83	105 605,50	78 450,33
Форма оснастки перемычек ПКН, инв.№0583	266 401,87	165 955,12	100 446,75	0,00	26 203,44	266 401,87	192 158,56	74 243,31
Форма оснастки плит перекрытия колодцев КЦП-1, инв.№0618	71 003,19	32 009,45	38 993,74	0,00	6 983,88	71 003,19	38 993,33	32 009,86
Форма П 11-8, инв.№0509	144 370,00	115 969,28	28 400,72	0,00	14 200,32	144 370,00	130 169,60	14 200,40
Форма П 11-8, инв.№0508	144 370,00	115 969,28	28 400,72	0,00	14 200,32	144 370,00	130 169,60	14 200,40
Форма П 8-8, инв.№0507	144 370,00	115 969,28	28 400,72	0,00	14 200,32	144 370,00	130 169,60	14 200,40
Форма П 8-8, инв.№0506	144 370,00	115 969,28	28 400,72	0,00	14 200,32	144 370,00	130 169,60	14 200,40
Форма П-60, инв.№2365	18 000,00	18 000,00	0,00	0,00	0,00	18 000,00	18 000,00	0,00
Форма П-6-15, инв.№0505	144 370,00	115 969,28	28 400,72	0,00	14 200,32	144 370,00	130 169,60	14 200,40
Форма П-6-15, инв.№0504	144 370,00	115 969,28	28 400,72	0,00	14 200,32	144 370,00	130 169,60	14 200,40
Форма перемычек, инв.№2384	4 000,00	4 000,00	0,00	0,00	0,00	4 000,00	4 000,00	0,00
Форма Р-3.5, инв.№0502	142 650,00	114 587,48	28 062,52	0,00	14 031,12	142 650,00	128 618,60	14 031,40
Форма Р-3.5, инв.№0501	142 650,00	114 587,48	28 062,52	0,00	14 031,12	142 650,00	128 618,60	14 031,40

Форма Р-4.5, инв.№0503	142 650,00	114 587,48	28 062,52	0,00	14 031,12	142 650,00	128 618,60	14 031,40
Форма ФБС 24-4-6 13 шт., инв.№2242	46 800,00	46 800,00	0,00	0,00	0,00	46 800,00	46 800,00	0,00
Форма ФБС 24-5-6 15 шт., инв.№2360	54 000,00	54 000,00	0,00	0,00	0,00	54 000,00	54 000,00	0,00
Форма ФПСК, инв.№0547	217 652,00	160 562,70	57 089,30	0,00	21 408,36	217 652,00	181 971,06	35 680,94
Форма ФП-СК 3 шт., инв.№2362	12 600,00	12 600,00	0,00	0,00	0,00	12 600,00	12 600,00	0,00
Щит вибропр. СМЖ 228, инв.№0137	101 694,92	95 025,84	6 669,08	0,00	6 669,08	101 694,92	101 694,92	0,00
Щит станции управл, инв.№8031	19 188,96	19 188,96	0,00	0,00	0,00	19 188,96	19 188,96	0,00
Экономайзер ЭП 380, инв.№1578а	3 000,00	3 000,00	0,00	0,00	0,00	3 000,00	3 000,00	0,00
Экономайзер ЭП 380, инв.№1578	3 000,00	3 000,00	0,00	0,00	0,00	3 000,00	3 000,00	0,00
Экскаватор, инв.№8506	182 254,67	182 254,67	0,00	0,00	0,00	182 254,67	182 254,67	0,00
Экскаватор колесный Hyundai R140W, инв.№0635	3 699 127,12	3 699 127,12	0,00	0,00	0,00	3 699 127,12	3 699 127,12	0,00
Вид (группа) ОС: Передаточные устройства	1 385 799,93	1 095 282,63	290 517,30	0,00	35 802,48	1 385 799,93	1 131 085,11	254 714,82
Газопровод, инв.№0061	37 400,00	34 361,68	3 038,32	0,00	935,04	37 400,00	35 296,72	2 103,28
Кабельная ЛЭП, инв.№0093	20 700,00	20 700,00	0,00	0,00	0,00	20 700,00	20 700,00	0,00
Нар.в/провод террит., инв.№0077	49 700,00	49 700,00	0,00	0,00	0,00	49 700,00	49 700,00	0,00
Нар.сети водоснаб., инв.№0076	382 000,00	219 172,93	162 827,07	0,00	6 494,04	382 000,00	225 666,97	156 333,03
Нар.сети теплоснабж., инв.№0088	140 000,00	140 000,00	0,00	0,00	0,00	140 000,00	140 000,00	0,00
Нар.т/провод сж/возд, инв.№0084	11 100,00	11 100,00	0,00	0,00	0,00	11 100,00	11 100,00	0,00
Наружн.освещение завода, инв.№0079	66 600,00	66 600,00	0,00	0,00	0,00	66 600,00	66 600,00	0,00
Наружная каб.линия, инв.№0107	40 163,00	27 378,26	12 784,74	0,00	803,28	40 163,00	28 181,54	11 981,46
Опора прож.освещения, инв.№0069	983,00	983,00	0,00	0,00	0,00	983,00	983,00	0,00
Опора прож.освещения, инв.№0070	1 830,00	1 830,00	0,00	0,00	0,00	1 830,00	1 830,00	0,00
Опора прож.освещения, инв.№0071	774,00	774,00	0,00	0,00	0,00	774,00	774,00	0,00
Опора прож.освещения, инв.№0074	983,00	983,00	0,00	0,00	0,00	983,00	983,00	0,00
Опора прож.освещения, инв.№0078	1 820,00	1 820,00	0,00	0,00	0,00	1 820,00	1 820,00	0,00
Произв.канализация, инв.№0086	139 097,65	139 097,65	0,00	0,00	0,00	139 097,65	139 097,65	0,00
Система аспирации от 2х станков удал.окалины, инв.№0518	65 008,75	65 008,75	0,00	0,00	0,00	65 008,75	65 008,75	0,00
Система видеоконтроля, инв.№0530	125 991,10	125 991,10	0,00	0,00	0,00	125 991,10	125 991,10	0,00
Система вытяжной вентиляции в цехе метализации, инв.№0648	81 059,32	11 766,69	69 292,63	0,00	15 688,92	81 059,32	27 455,61	53 603,71
Система вытяжной вентиляции на сварочных участках, инв.№0642	61 386,44	18 811,90	42 574,54	0,00	11 881,20	61 386,44	30 693,10	30 693,34
Телефонная каб.сеть, инв.№0065	2 100,00	2 100,00	0,00	0,00	0,00	2 100,00	2 100,00	0,00
Фик.канализация, инв.№0085	157 103,67	157 103,67	0,00	0,00	0,00	157 103,67	157 103,67	0,00
Вид (группа) ОС: Производств. и хозяйств. инвентарь	50 508,47	16 635,69	33 872,78	0,00	2 405,16	50 508,47	19 040,85	31 467,62
Сейф ВМ-6001 (мех. код + ключ), инв.№0554	50 508,47	16 635,69	33 872,78	0,00	2 405,16	50 508,47	19 040,85	31 467,62
Вид (группа) ОС: Сооружения	9 200 461,22	7 257 436,65	1 943 024,57	0,00	80 075,04	9 200 461,22	7 337 511,69	1 862 949,53
Автодороги асфальтир, инв.№0054	446 719,67	446 719,67	0,00	0,00	0,00	446 719,67	446 719,67	0,00
Артез.скважина N3, инв.№0059	48 765,05	48 765,05	0,00	0,00	0,00	48 765,05	48 765,05	0,00
Артез.скважина N4, инв.№0060	63 846,82	63 846,82	0,00	0,00	0,00	63 846,82	63 846,82	0,00
Водоем пожарный, инв.№0057	95 556,24	95 556,24	0,00	0,00	0,00	95 556,24	95 556,24	0,00
Градирня ГПВ-185, инв.№0917	8 750,00	8 750,00	0,00	0,00	0,00	8 750,00	8 750,00	0,00
Мазутное хранилище, инв.№0066	508 318,31	508 318,31	0,00	0,00	0,00	508 318,31	508 318,31	0,00
Нефтеловушка произв.2 м3/час, инв.№0062	10 421,39	10 421,39	0,00	0,00	0,00	10 421,39	10 421,39	0,00
Огражден.тер.завода, инв.№0067	111 294,24	111 294,24	0,00	0,00	0,00	111 294,24	111 294,24	0,00
Очистные сооружения на территор., инв.№0936	4 003 750,00	2 060 725,43	1 943 024,57	0,00	80 075,04	4 003 750,00	2 140 800,47	1 862 949,53
Подъездные Ж/Д пути, инв.№0052	3 140 927,29	3 140 927,29	0,00	0,00	0,00	3 140 927,29	3 140 927,29	0,00
Полигон №1, инв.№0064	132 750,00	132 750,00	0,00	0,00	0,00	132 750,00	132 750,00	0,00
Полигон №3, инв.№0212	30 750,00	30 750,00	0,00	0,00	0,00	30 750,00	30 750,00	0,00
Склад ГП КПД (у ц.№1), инв.№0050	409 921,58	409 921,58	0,00	0,00	0,00	409 921,58	409 921,58	0,00
Склад ГП цеха КПД N2, инв.№0055	133 850,00	133 850,00	0,00	0,00	0,00	133 850,00	133 850,00	0,00
Склад ГСМ-заправочн., инв.№0017	54 840,63	54 840,63	0,00	0,00	0,00	54 840,63	54 840,63	0,00
Вид (группа) ОС: Транспортные средства	7 712 922,38	7 422 508,05	290 414,33	0,00	67 018,56	7 712 922,38	7 489 526,61	223 395,77
А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач, инв.№0580	669 491,53	669 491,53	0,00	0,00	0,00	669 491,53	669 491,53	0,00
А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач, инв.№0581	669 491,53	669 491,53	0,00	0,00	0,00	669 491,53	669 491,53	0,00
А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач, инв.№0582	669 491,53	669 491,53	0,00	0,00	0,00	669 491,53	669 491,53	0,00
Автобетоносмеситель гос.№ В 071 НТ 47, инв.№0606	3 026 001,64	3 026 001,64	0,00	0,00	0,00	3 026 001,64	3 026 001,64	0,00
Автомашина ЗИЛ ММЗ, инв.№0082	1 620,00	1 620,00	0,00	0,00	0,00	1 620,00	1 620,00	0,00
Автомобиль-самосвал 45085 гос.№ В 920 МТ 47, инв.№0136	304 166,67	304 166,67	0,00	0,00	0,00	304 166,67	304 166,67	0,00
Полуприцеп 934630, инв.№0578	550 847,46	550 847,46	0,00	0,00	0,00	550 847,46	550 847,46	0,00
Полуприцеп МАЗ-975800-2010, инв.№0603	681 355,93	390 941,60	290 414,33	0,00	67 018,56	681 355,93	457 960,16	223 395,77
Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий, инв.№0576	483 050,85	483 050,85	0,00	0,00	0,00	483 050,85	483 050,85	0,00
Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий, инв.№0577	483 050,85	483 050,85	0,00	0,00	0,00	483 050,85	483 050,85	0,00
Тележка вывоз. изд. 2 шт., инв.№4642	29 549,60	29 549,60	0,00	0,00	0,00	29 549,60	29 549,60	0,00
Тепловоз ТГМ-23 В, инв.№0001	17 100,00	17 100,00	0,00	0,00	0,00	17 100,00	17 100,00	0,00
Электрокара, инв.№1364	3 020,00	3 020,00	0,00	0,00	0,00	3 020,00	3 020,00	0,00
Электрокара ЭК-2, инв.№0533	57 208,48	57 208,48	0,00	0,00	0,00	57 208,48	57 208,48	0,00
Электрокара ЭК-2, инв.№1363	2 900,00	2 900,00	0,00	0,00	0,00	2 900,00	2 900,00	0,00
Электрокара ЭК-2, инв.№1365	64 576,31	64 576,31	0,00	0,00	0,00	64 576,31	64 576,31	0,00
Итого:	99 926 893,88	65 372 753,20	34 554 140,68	0,00	3 273 807,74	99 926 893,88	68 646 560,94	31 280 332,94

Реестр арендаторов объектов недвижимости и оборудования ОАО "Завод Стройдеталь"							
№П/П	Арендатор	Объект	Сумма в месяц (постоянная составляющая)	№ Договора	Дата заключинения договора	Дата окончания срока договора	Примечание
1	ОАО "Мегафон"	Труба котельной (размещено оборудование)	32 999,00	№08-А/14	01.11.2014	30.09.2015	после окончания срока действия - автоматическая пролонгация
2	ОАО "Теле2-Санкт-Петербург"	Часть помещения, пл. 10 кв.м., расположенного на 8 этаже инвентарного растворного узла, здания БСУ (размещено оборудование)	33 000,00	№16-А/14	02.06.2014	02.05.2015	после окончания срока действия - автоматическая пролонгация
3	ИП Фомин С.С.	Нежилое помещение, общей площадью 400,9 кв.м., являющееся зданием цеха металлоконструкций	71 585,90	№03/04/2015-3	03.04.2014	01.06.2016	Ретроактивный договор, дата начала срока действия с 01.12.2014
4	ИП Долгов П.Н. (ООО "ЮМЭ")	часть нежилого одноэтажного кирпичного здания бани, состоящее из 33 комнат, общей площадью 324,2 кв.м.	53 296,86	№03/04/2015-2	03.04.2014	01.06.2016	Ретроактивный договор, дата начала срока действия с 01.12.2014
5	ИП Чувашева Н.В.	нежилое помещение, общей площадью 53,2 кв.м., являющееся зданием прачечной (используется как ветклиника)	11 158,60	№03/04/2015-1	03.04.2014	01.06.2016	Ретроактивный договор, дата начала срока действия с 01.12.2014
6	ООО "ПромРегионСтрой"	Здание производственного корпуса № 2 КПД, нежилое, площадь 11 683,2 кв.м.	350 000,00	№16/03-2015	16.09.2015	16.03.2016	
7	ООО "ПромРегионСтрой"	Котельная	60 000,00	№02/05-2015	01.11.2015	01.05.2016	
8	ООО "ПромРегионСтрой"	Оборудование	25 000,00	№01/04/2015-4	01.10.2015	01.04.2016	после окончания срока действия - автоматическая пролонгация
9	ООО "ПромРегионСтрой"	Здание лаборатории	25 000,00	№01/05-2015	01.11.2015	01.05.2016	
10	ООО "ПромРегионСтрой"	Оборудование (формы вен. Блоков)	50 000,00	№01/12/2015-2	01.12.2015	01.06.2016	
11	ООО "ПромРегионСтрой"	Оборудование (БСУ)	25 000,00	№15/11/2015-1	15.11.2015	15.05.2016	
13	ООО "ГРАНУМ"	подъездные железнодорожные пути, протяженностью 1917,8 п.м.; - здание тепловозного депо, общей площадью 75,9 кв.м.; - часть полигона №2, общей площадью 2000 кв.м.;	126 525,00	№18/05/2015-6	18.05.2015	01.06.2016	Ретроактивный договор, дата начала срока действия с 01.04.2015
		ИТОГО:	863 565,36				

*Арендная плата не включает в себя переменную составляющую – расходы Арендодателя по обеспечению помещений коммунальными ресурсами (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, тепловая и электрическая энергия и пр.), потребляемыми Арендатором. Оплата переменной составляющей производится Арендатором на основании счетов и счетов-фактур, выставленных, в течении 5 (пяти) дней после получения показаний счетчиков.

Унифицированная форма № ИНВ-1

		Код
	Форма по ОКУД	*0317001*
Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" (организация)	по ОКПО	*01373513*
(структурное подразделение)		
	Вид деятельности	*26.61*
Основание для проведения инвентаризации: приказ, ~~постановление, распоряжение~~ (ненужное зачеркнуть)	номер	*1-ИНВ*
	дата	*12.01.2015*
	Дата начала инвентаризации	*24.02.2015*
	Дата окончания инвентаризации	*30.04.2015*
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
03	*30.04.2015*

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства находящиеся *Здания, Земельные участки, Сооружения, Передаточные устройства в собственности организации*
(в собственности организации, ~~на ответственном хранении~~, в т.ч. арендованные)

Местонахождение *187000, Ленинградская обл., г.Тосно, Московское ш., д.15*

Арендодатель *

575

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

--- _____ ---

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер						Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	инвентарный БТИ	Литер	паспорта (документа о регистра	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	К 4128	Автодороги асфальтир	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1957	0054	47-78-29/067/2009-201	11538	---	78-АД 412131	25.09.09	1,0	446 719,67	1,0	446 719,67
2	Н 13	Артез.скважина N3	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1960	0059	47:26:06010 08:432	11538-В-1	В-1	78-АГ 081825	12.11.07	1,0	48 765,05	1,0	48 765,05
576	Н 12	Артез.скважина N4	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1964	0060	47:26:06010 08:51	11538-Д-1	Д-1	78-АГ 081824	12.11.07	1,0	63 846,82	1,0	63 846,82
4	Н 10	Баня на 50 мест	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 1992г.(без даты); Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1999г.			1978	0095	47-29-1/1998 12711	---	---	78-АГ 433882	24.07.08	1,0	329 000,00	1,0	329 000,00
5	К 4665	Водоем пожарный	---			1958	0057	---	---	---	---	---	1,0	95 556,24	1,0	95 556,24
6	К 4645	Газопровод	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			2006	0061	47-78-29/067/2009-203	11538		78-АД 412134	25.09.09	1,0	37 400,00	1,0	37 400,00
7	Л 16	Гараж на 3 автомашин	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1972	0090	47:26:06010 08:195	11538-К-1	К-1	78-АГ 081834	12.11.07	1,0	94 550,00	1,0	94 550,00
8	Н 6	Гл. корпус ж/б цеха	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1961	0010	47:26:06010 08:59	11538-И	И, И1	78-АГ 179343	18.12.07	1,0	7 989 654,44	1,0	7 989 654,44

Итого на Листе 1:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер						Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	инвентарный БТИ	Литер	паспорта (документа о регистра	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
9	Н 2	Здание склада ГСМ-заправочной	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1962	0017	47-29-31/2004-400	11538-Ц-1	Ц-1	78-АГ 179346	18.12.07	1,0	54 840,63	1,0	54 840,63
10	Л 7	Здание мазутного хранилища	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1961	0066	47:26:0601008:354	11538-Н	Н	78-АГ 179347	18.12.07	1,0	508 318,31	1,0	508 318,31
11	Л 5	Здание склада (тир)	Уведомление о подтверждении перехода права собст-ти на объект недвижимости от 10.05.2011 №1980-Н выдан: Госавтономное уч-е Фонд имущества Лен.обл.			1984	0032	47-47-29/043/2011-127	11538 Х	Х	47-АБ 401583	01.07.11	1,0	145 902,63	1,0	145 902,63
12	Н 5	Здание служебно-бытовое	Уведомление о подтверждении перехода права собст-ти на объект недвижимости от 10.05.2011 №1978-Н выдан: Госавтономное уч-е Фонд имущества Лен.обл.			1983	0015	47:26:0601008:57	11538-Ф	Ф	47-АБ 401582	01.07.11	1,0	203 459,27	1,0	203 459,27
13	К 4080	Земельный уч.Производственной территории 188535м2	Договор №740 купли-продажи земельного участкаот 06.12.2012 Акт приема-передачи земельного участка от 06.12.2012			2013	0643	47:26:0601008:6	---	---	---	28.02.13	1,0	5 751 684,38	1,0	5 751 684,38
14	К 4064	Земельный участок для эксплуатации бани 1678 м2	Договор купли-продажи зем.участка № 483 от 25.12.2009; Акт приема-передачи зем.участка от 25.12.2009			2010	0529	47:26:06-01-008:0016	---	---	---	25.02.10	1,0	88 546,56	1,0	88 546,56
15	К 4127	Кабельная ЛЭП	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1962	0093	47-78-29/087/2009-079	11538	---	78-АД 409922	06.11.09	1,0	20 700,00	1,0	20 700,00

Итого на Листе 2:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

577

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер						Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	инвентарный БТИ	Литер	паспорта (документа о регистра	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
16	Н 8	Компрессорная	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1980	0026	47:26:0601008:353	11538-Р	Р	78-АГ 081842	12.11.07	1,0	366 750,00	1,0	366 750,00
17	Л 8	Котельная	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1962	0012	47-29-2/2004-340	11538-М	М	78-АГ 081846	12.11.07	1,0	583 750,00	1,0	583 750,00
18	К 4111	Нар.сети водоснаб.	---			1980	0076	---	---	---	---	---	1,0	382 000,00	1,0	382 000,00
19	К 4059 К 4062	Нар.сети теплоснабж.	---			1980	0088	---	---	---	---	---	1,0	140 000,00	1,0	140 000,00
20	К 4063	Наружн.освещение завода	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1965	0079	47-78-29/087/2009-080	11438	---	78-АД 409656	06.11.09	1,0	66 600,00	1,0	66 600,00
21	К 4061	Наружная кабельная линия	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1980	0107	47-78-29/087/2009-082	11538	11538	78-АД 409924	06.11.09	1,0	40 163,00	1,0	40 163,00
22	К 4059	Наружный водопровод на территории завода	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1950	0077	47-78-29/087/2009-081	11538	11538	78-АД 409925	06.11.09	1,0	49 700,00	1,0	49 700,00
23	К 4059	Наружный трубопровод подачи сжатого воздуха	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1980	0084	47-78-29/067/2009-205	11538	---	78-АД 412132	25.09.09	1,0	11 100,00	1,0	11 100,00
24	К 4057	Нефтеловушка произв.2 м3/час	---			1963	0062	---	---	---	---	---	1,0	10 421,39	1,0	10 421,39

Итого на Листе 3:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер						Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	инвентарный БТИ	Литер	паспорта (документа о регистра	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
25	Н 9	Ограждение территори завода	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1963	0067	47-78-29/067/2009-204	11538	---	78-АД 412133	25.09.09	1,0	111 294,24	1,0	111 294,24
26	К 4056	Опора прож.освещения	---			1960	0069	---	---	---	---	---	1,0	983,00	1,0	983,00
27	К 4087	Опора прож.освещения	---			1960	0070	---	---	---	---	---	1,0	1 830,00	1,0	1 830,00
28	К 4112	Опора прож.освещения	---			1960	0071	---	---	---	---	---	1,0	774,00	1,0	774,00
29	К 4084	Опора прож.освещения	---			1960	0074	---	---	---	---	---	1,0	983,00	1,0	983,00
30	К 4089	Опора прож.освещения	---			1960	0078	---	---	---	---	---	1,0	1 820,00	1,0	1 820,00
31	К 4051	Подъездные железнодорожные пути	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1953	0052	47-29-2/2004 429	11538	---	78-АГ 179344	18.12.07	1,0	3 140 927,29	1,0	3 140 927,29
32	Л 33	Прачечная	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1957	0030	47:26:06010 08:42	11538 Л-1	Л-1	78-АГ 081833	12.11.07	1,0	61 750,00	1,0	61 750,00
33	К 4125	Произв.канализация	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1958	0086	47-78-29/067/2009-206	11538	---	78-АД 412136	25.09.09	1,0	139 097,65	1,0	139 097,65
34	К 4648	Проходная пож.сараем	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1962	0016	47:26:06010 08:441	11538-Э	Э	78-АГ 081838	12.11.07	1,0	25 650,00	1,0	25 650,00
35	К 4546 Л1	Рем-мех мастерские	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1958	4000	47:26:06010 08:534	11538-С	С	78-АГ 081841	12.11.07	1,0	284 750,00	1,0	284 750,00
36	П 30	Система аспирации от 2х станков удал.окалины	---			2006	0518	---	---	---	---	---	1,0	65 008,75	1,0	65 008,75

Итого на Листе 4:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер						Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	инвентарный БТИ	Литер	паспорта (документа о регистра	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
37	К 4101	Система видеоконтроля	---			2006	0530	---	---	---	---	---	1.0	125 991,10	1,0	125 991,10
38	К 4048	Система вытяжной вентиляции в цехе метализации	---			2013	0648	---	---	---	---	---	1,0	81 059,32	1,0	81 059,32
39	К 4036	Система вытяжной вентиляции на сварочных участках	---			2013	0642	---	---	---	---	---	1,0	61 386,44	1,0	61 386,44
40	Л 72	Склад для металла	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1980	0031	47:26:06010 08:127	11538-П	П	78-АГ 179341	18.12.07	1,0	156 750,00	1,0	156 750,00
41	Л 10	Склад материальный	Уведомление о подтверждении перехода права собст-ти на объект недвиж. от 10.05.2011 №1976-Н			1983	0035	47:26:06010 08:269	11538 З-1	З-1	47-АБ 401585	01.07.11	1,0	214 061,82	1,0	214 061,82
42	К 4638	Склад сборно-метал	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1977	0034	47-29-7/2001 246	11538-Е	Е	78-АГ 081822	12.11.07	1,0	80 800,00	1,0	80 800,00
43	Н 7	Сооружение градирни ГПВ-185	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1983	0917	47:26:06010 08:128	11538-Л	Л	78-АГ 081827	12.11.07	1,0	8 750,00	1,0	8 750,00
44	К 4685	Сооружение полигона №1	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1958	0064	47:26:06010 08:54	11538-С-1	С-1	78-АГ 081828	12.11.07	1,0	132 750,00	1,0	132 750,00
45	К 4086	Сооружение полигона №3	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1958	0212	47-29-2/2004 325	11538-у 1	У-1	78-АГ 081830	12.11.07	1,0	30 750,00	1,0	30 750,00

Итого на Листе 5:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер						Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	инвентарный БТИ	Литер	паспорта (документа о регистра	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
46	К 4058	Сооружение склада готовой продукции КПД цеха N2	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1980	0055	47:26:0601008:532	11538-Н-1	Н-1	78-АГ 081831	12.11.07	1,0	133 850,00	1,0	133 850,00
47	К 4055	Сооружение склада ГП КПД (у цеха №1)	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1957	0050	47:26:0601008:523	11538-М-1	М1	78-АГ 081832	12.11.07	1,0	409 921,58	1,0	409 921,58
48	К 4092	Телефонная каб.сеть	---			1983	0065	---	---	---	---	---	1,0	2 100,00	1,0	2 100,00
49	Л6	Тепловозное депо	Уведомление о подтверждении перехода права собст-ти на объект недвижимости от 10.05.2011 №1977-Н выдан: Госавтономное уч-е Фонд имущества Лен.обл.			1995	0190	47-78-29/041/2010-265	11538 Ш	Ш	47-АБ 401589	01.07.11	1,0	111 217,18	1,0	111 217,18
50	Л 84	Трансформ.подст N2/42	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1957	0023	47-29-2/2004 331	11538 Ж-1	Ж-1	78-АГ 081837	12.11.07	1,0	11 150,00	1,0	11 150,00
51	Л 87	Трансформ.подст N3/88	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1966	0024	47:26:0601008:430	11538 Е-1	Е-1	78-АГ 081836	12.11.07	1,0	56 450,00	1,0	56 450,00
52	Н 1	Участок по ремонту электрических двигателей	Уведомление о подтверждении перехода права собст-ти на объект недвижимости от 10.05.2011 №1979-Н выдан: Госавтономное уч-е Фонд имущества Лен.обл.			1983	0036	47-47-29/043/2011-126	11538 Ч	Ч	47-АБ 401584	01.07.11	1,0	112 580,37	1,0	112 580,37
53	П 11	Фик.канализация	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1962	0085	47-78-29/067/2009-202	11538	---	78-АД 412135	25.09.09	1,0	157 103,67	1,0	157 103,67

Итого на Листе 6:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер						Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование	дата	номер		инвентарный	кадастровый	инвентарный БТИ	Литер	паспорта (документа о регистра	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
54	Л 80	Цех металлизации	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1962	7000	47-29-2/2004 345	11538-О	О	78-АГ 179342	18.12.07	1,0	215 750,00	1,0	215 750,00
55	Л 11	Цех металлоконструкц	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1992г.			1954	5000	47:26:06010 08:360	11538-Ц	Ц	78-АГ 081840	12.11.07	1,0	205 750,00	1,0	205 750,00
56	Л 12	ЦРП	Уведомление о подтверждении перехода права собст-ти на объект недвижимости от 10.05.2011 №1981-Н выдан: Госавтономное уч-е Фонд имущества Лен.обл.			1983	0037	47-78-29/041/2010-266	11538 И-1	И-1	47-АБ 401590	01.07.11	1,0	82 287,40	1,0	82 287,40
												Итого:	**56,0**	**23 754 755,20**	**56,0**	**23 754 755,20**

Итого на Листе 7:
- **порядковых номеров:**
- **кол-во фактически:**

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров пятьдесят шесть
(прописью)

б) общее количество единиц фактически пятьдесят шесть
(прописью)

в) на сумму фактически двадцать три миллиона семьсот пятьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят пять руб 20 коп.
(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии — Генеральный директор ООО "Стандарт" (должность) _____ (подпись) Лисин А.В. (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Исполнительный директор ОАО "Завод Стройдеталь" (должность) _____ (подпись) Харлов Д.А. (расшифровка подписи)

Специалист-маркетолог ООО "Стандарт" (должность) _____ (подпись) Яковлев А.Л. (расшифровка подписи)

Оператор-аналитик ООО "Стандарт" (должность) _____ (подпись) Новикова Д.Б. (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

583

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

с № _____ по № _____ — (должность) _____ (подпись) — (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Бухгалтер ОАО "Завод Стройдеталь" (должность) Быкова (подпись) Быкова Е.Д. (расшифровка подписи)

«30» апреля 2015 г.

Унифицированная форма № ИНВ-1

		Код
	Форма по ОКУД	*0317001*
Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" (организация)	по ОКПО	*01373513*
(структурное подразделение)		
	Вид деятельности	*26.61*
Основание для проведения инвентаризации: приказ, ~~постановление, распоряжение~~ (ненужное зачеркнуть)	номер	*1-ИНВ*
	дата	*12.01.2015*
	Дата начала инвентаризации	*24.02.2015*
	Дата окончания инвентаризации	*30.04.2015*
	Вид операции	

Номер документа	Дата составления
04	*30.04.2015*

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства находящиеся *Транспортные средства, Машины и оборудование, Производственный и хозяйственный инвентарь в собственности организации*
(в собственности организации, ~~на ответственном хранении, в т.ч. арендованные~~)

Местонахождение *187000, Ленинградская обл., г.Тосно, Московское ш., д.15*

Арендодатель *

584

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

--- _____ ---

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	К 4649 К 4107	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	2008	0580	---	---	---	---	1,0	669 491,53	1,0	669 491,53
2	К 4670 К 4108	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	2004	0581	В 199 КВ 47	Y3M5432404 0002295	78 НТ 391622	23.04.14	1,0	669 491,53	1,0	669 491,53
3	К 4655 К 4106	А/м МАЗ 543240-2120 седельный тягач	2004	0582	В 907 НК 47	Y3M5432404 0002347	78 НТ 391624	23.04.14	1,0	669 491,53	1,0	669 491,53
4	К 4654 К 4103	Автобетоносмеситель гос.№ В 071 НТ 47	2008	0606	В 071 НТ 47	X4869361G8 0075658	61 МР 202394	11.08.08	1,0	3 026 001,64	1,0	3 026 001,64
5	К 4651	Автокран К-162	1990	8531	2885 ЛЕО	---	---	---	1,0	70 400,00	1,0	70 400,00
6	К 4646	Автоматика "Кристалл"	1977	0535	---	---	---	---	1,0	4 910,00	1,0	4 910,00
7	К 4659 К 4105	Автомашина ЗИЛ ММЗ	1993	0082	---	---	---	---	1,0	1 620,00	1,0	1 620,00
8	К 4658	Автомобиль-самосвал 45085 гос.№ В 920 МТ 47	2003	0136	В 920 МТ 47	XTP4508503 0000251	78 НТ 391625	23.04.14	1,0	304 166,67	1,0	304 166,67
9	Л 9	Автопогрузчик 4014	1987	2950	---	---	---	---	1,0	12 700,00	1,0	12 700,00
10	К 4657	Автопогрузчик ДВ 1788	2009	0611	---	---	---	---	1,0	144 846,13	1,0	144 846,13
11	П 12	Бак мерный для соли	1999	0044	---	---	---	---	1,0	1 790,45	1,0	1 790,45
12	К 4672	Башенный кран КБ-403	1987	0939	---	---	---	---	1,0	95 300,00	1,0	95 300,00
13	Л 95	Бетоносмеситель	2006	0495	---	---	---	---	1,0	424 200,00	1,0	424 200,00
14	Л 95	Бетоносмеситель	2006	0496	---	---	---	---	1,0	424 200,00	1,0	424 200,00
15	Л 95	Бетоносмеситель СБ 146	2004	0628	---	---	---	---	1,0	181 659,68	1,0	181 659,68
16	Л 95	Бетоносмеситель СБ138	1988	7154	---	---	---	---	1,0	10 500,00	1,0	10 500,00
17	Н 75	Бетоносмеситель СБ-138 Б.ОО	2013	0644	---	---	---	---	1,0	569 000,00	1,0	569 000,00
18	Н 75	Бетоносмеситель СБ-138А	1990	8052	---	---	---	---	1,0	10 400,00	1,0	10 400,00
19	Н 23	Бетоноуклад. СМЖ-166	1988	4666	---	---	---	---	1,0	30 000,00	1,0	30 000,00
20	К 4017	Бетоноформовочная машина Мультимат RH500	2006	0523	---	---	---	---	1,0	1 911 745,76	1,0	1 911 745,76
21	К 4661	Бульдозер УРБ 170.01	2008	0604	---	302	---	---	1,0	1 244 543,81	1,0	1 244 543,81
22	К 4024	Весы ВЛА-200	1996	0122	---	---	---	---	1,0	2 000,00	1,0	2 000,00
23	К 4025	Весы ВЛКТ-2	1998	0121	---	---	---	---	1,0	3 750,00	1,0	3 750,00
24	К 4662	Весы ВСК-10000	2008	0105	---	---	---	---	1,0	36 440,68	1,0	36 440,68
25	Л 52	Вибростол 4 шт.	1985	4698	---	---	---	---	1,0	22 192,00	1,0	22 192,00

Итого на Листе 1:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
26	К 4097	Вкладыш 2Б 100 03.00	2007	0563	---	---	---	---	1,0	24 406,78	1,0	24 406,78
27	К 4097	Вкладыш 2Б 100 03.00	2007	0562	---	---	---	---	1,0	24 406,78	1,0	24 406,78
28	К 4097	Вкладыш 2Б 100 03.00	2007	0561	---	---	---	---	1,0	24 406,78	1,0	24 406,78
29	К 4097	Вкладыш 2Б 100 03.00	2007	0559	---	---	---	---	1,0	24 406,78	1,0	24 406,78
30	К 4097	Вкладыш 2Б 100 03.00	2007	0560	---	---	---	---	1,0	24 406,78	1,0	24 406,78
31	К 4096	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	2006	0486	---	---	---	---	1,0	12 076,27	1,0	12 076,27
32	К 4096	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	2006	0487	---	---	---	---	1,0	12 076,27	1,0	12 076,27
33	К 4096	Вкладыш на формы ПК 72-12 (2Б-10003.00)	2006	0488	---	---	---	---	1,0	12 076,27	1,0	12 076,27
34	К 4096	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	2006	0489	---	---	---	---	1,0	14 618,64	1,0	14 618,64
35	К 4096	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	2006	0490	---	---	---	---	1,0	14 618,64	1,0	14 618,64
36	К 4096	Вкладыш на формы ПК 72-15 (2Б-07.00.00)	2006	0491	---	---	---	---	1,0	14 618,65	1,0	14 618,65
37	К 4016	Воздухонагревательная установка ВУ-40-1	2006	0534	---	---	---	---	1,0	26 460,00	1,0	26 460,00
38	К 4647	Ворота откатные с приводом и шлагбаум	2012	0639	---	---	---	---	1,0	190 373,73	1,0	190 373,73
39	Н 24	Грохот	1985	1577	---	---	---	---	1,0	9 000,00	1,0	9 000,00
40	Н 17	Грохот инерционный СМД-148(ГИС-1,5х3,75х2-	2013	0646	---	---	---	---	1,0	544 749,15	1,0	544 749,15
41	Л 70	Дозатор 425/1200	1986	1570	---	---	---	---	1,0	6 000,00	1,0	6 000,00
42	Л 97	Дозатор вес. АВДИ 1200	1986	1571	---	---	---	---	1,0	6 000,00	1,0	6 000,00
43	Л 94	Дозатор весовой	1986	1572	---	---	---	---	1,0	6 000,00	1,0	6 000,00
44	Л 89	Дозатор весовой инертн.	1986	1573	---	---	---	---	1,0	6 000,00	1,0	6 000,00
45	Л 93	Дозатор для жидкости	1986	1574	---	---	---	---	1,0	6 000,00	1,0	6 000,00
46	К 4026	Дозиметр ДРГ-01Т1	2007	0558	---	---	---	---	1,0	15 140,00	1,0	15 140,00
47	К 4687	Дробилка керамзита	1986	8061	---	---	---	---	1,0	9 730,00	1,0	9 730,00
48	К 4022	Камера нормального твердения КНТ(1000*500*1700)па1	2013	0645	---	---	---	---	1,0	135 000,00	1,0	135 000,00
49	К 4133	Компл. трансф. подстан	1980	0913	---	---	---	---	1,0	7 030,00	1,0	7 030,00
50	Н 6	Комплект пуансонов	2006	0494	---	---	---	---	1,0	84 745,76	1,0	84 745,76
51	П 15	Компрессор 105ВП 20/8	1995	0536	---	---	---	---	1,0	60 100,00	1,0	60 100,00
52	Н 15	Компрессор воздушный поршневой	2006	0497	---	---	---	---	1,0	543 000,00	1,0	543 000,00
53	Н 15	Компрессор воздушный поршневой	2006	0498	---	---	---	---	1,0	543 000,00	1,0	543 000,00

Итого на Листе 2:
- **порядковых номеров:**
- **кол-во фактически:**

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
54	Н 15	Компрессор воздушный поршневой	2006	0499	---	---	---	---	1,0	543 000,00	1,0	543 000,00
55	Н 15	Компрессор воздушный поршневой	2006	0500	---	---	---	---	1,0	543 000,00	1,0	543 000,00
56	К 4042	Компрессор К-3	2007	0546	---	---	---	---	1,0	107 468,64	1,0	107 468,64
57	К 4071	Компрессор К-31	2006	0532	---	---	---	---	1,0	50 380,51	1,0	50 380,51
58	К 4663	Компьютер (Сервер)	2007	0567	---	---	---	---	1,0	86 650,20	1,0	86 650,20
59	Н 16	Конвеер ленточ.№3,4	1984	1576	---	---	---	---	1,0	10 000,00	1,0	10 000,00
60	К 4068	Конвеер ленточн.№2	1984	1575	---	---	---	---	1,0	10 000,00	1,0	10 000,00
61	К 4066	Конвеер марки В-650	1977	2396	---	---	---	---	1,0	81 555,27	1,0	81 555,27
62	К 4639	Котел ДКВР 10-13 ГМ	1972	0456	---	---	---	---	1,0	15 300,00	1,0	15 300,00
63	К 4640	Котел ДКВр 6,5/13 Гм	2003	0087	---	---	---	---	1,0	2 052 322,98	1,0	2 052 322,98
64	К 4641	Котел паровой ДКВР	1962	0302	---	---	---	---	1,0	51 091,90	1,0	51 091,90
65	К 4074	Кран козл. ККС-10	1980	5008	---	---	---	---	1,0	20 600,00	1,0	20 600,00
66	К 4667	Кран козл.консольный	1958	1844	---	---	---	---	1,0	50 225,47	1,0	50 225,47
67	К 4074	Кран козловой ККС-10	1988	5007	---	---	---	---	1,0	56 442,15	1,0	56 442,15
68	К 4083	Кран козловой ККТ-5	1979	3556	---	---	---	---	1,0	23 920,00	1,0	23 920,00
69	Н 76	Кран консольный	1980	1328	---	---	---	---	1,0	9 000,00	1,0	9 000,00
70	К 4082	Кран КПБ-10М	1987	7137	---	---	---	---	1,0	63 300,00	1,0	63 300,00
71	К 4069	Кран мост г/п 10 т	1962	1840	---	---	---	---	1,0	29 551,67	1,0	29 551,67
72	К 4049	Кран мост г/п 10 т	1962	1841	---	---	---	---	1,0	38 834,92	1,0	38 834,92
73	К 4070	Кран мост г/п 5 т	1961	1839	---	---	---	---	1,0	23 922,93	1,0	23 922,93
74	К 4039	Кран мост. г/п 15.3т	1980	5005	---	---	---	---	1,0	18 068,00	1,0	18 068,00
75	К 4041	Кран мост. г/п 20.3т	1980	5002	---	---	---	---	1,0	19 760,00	1,0	19 760,00
76	К 4040	Кран мост. г/п 20.5т	1980	5003	---	---	---	---	1,0	19 760,00	1,0	19 760,00
77	К 4040	Кран мост.г/п 20.5 т	1980	5006	---	---	---	---	1,0	15 800,00	1,0	15 800,00
78	К 4002	Кран мостовой эл.	1980	5001	---	---	---	---	1,0	15 983,00	1,0	15 983,00
79	К 4009	Кран мостовой эл.	1980	5004	---	---	---	---	1,0	14 500,00	1,0	14 500,00
80	К 4018	Кран мостовой эл. г/п 3,2 тн, пролет 6 м	1986	0537	---	---	---	---	1,0	133 559,32	1,0	133 559,32
81	К 4007	Кран укосина Q=3.5 т	1978	1569	---	---	---	---	1,0	10 600,00	1,0	10 600,00
82	Н 18	Кран электромостовой г/п 15 тн	2008	0605	---	---	---	---	1,0	909 322,04	1,0	909 322,04
83	К 4628	Кран-балка Q-5т	1965	1316	---	---	---	---	1,0	5 000,00	1,0	5 000,00
84	К 4678	Кран-балка опорная однопролетная г/п 10т.	2012	0637	---	---	---	---	1,0	545 762,71	1,0	545 762,71
85	К 4065	Кран-балка эл.	1961	1315	---	---	---	---	1,0	4 000,00	1,0	4 000,00
86	К 4679	Кран-балка эл.	1961	1318	---	---	---	---	1,0	4 000,00	1,0	4 000,00
87	П 21	Ленточный конв.В-800	1981	8041	---	---	---	---	1,0	32 980,10	1,0	32 980,10

Итого на Листе 3:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
88	П 7	Линия по пр-тву и сборке шахт лифтов	2005	0461	---	---	---	---	1,0	4 415 006,33	1,0	4 415 006,33
89	К 4090	Локальная сеть	2008	0573	---	---	---	---	1,0	38 140,51	1,0	38 140,51
90	К 4006	Машина конт. свар. 3 шт.	1988	1320	---	---	---	---	1,0	18 000,00	1,0	18 000,00
91	К 4620 К 4011	Машина МО-9 2 шт.	1989	1325	---	---	---	---	1,0	10 000,00	1,0	10 000,00
92	К 4005	Машина МТП-1110 2 шт.	1980	1324	---	---	---	---	1,0	10 000,00	1,0	10 000,00
93	К 4013	Машина подв. конт. точ. св.	1980	1322	---	---	---	---	1,0	7 300,00	1,0	7 300,00
94	К 4023	Машина р-50	1975	2180	---	---	---	---	1,0	10 245,61	1,0	10 245,61
95	К 4037	Машина СМЖ-128 Б	1986	7151	---	---	---	---	1,0	7 450,00	1,0	7 450,00
96	Н 60	Мет. форма СВ-9.5	2001	0201	---	---	---	---	1,0	42 000,00	1,0	42 000,00
97	Н 60	Мет. формы СВ-11	2001	0202	---	---	---	---	1,0	62 000,00	1,0	62 000,00
98	Н 45	Метал. форма СВ-9,5	2005	0462	---	---	---	---	1,0	342 830,30	1,0	342 830,30
99	Л 68	Металлоформа двойная плита дорожная 2П30-15-30	2008	0584	---	---	---	---	1,0	247 444,00	1,0	247 444,00
100	К 4079	Металлоформа для крышек перекрытия лотков(8 ячеек)	2008	0588	---	---	---	---	1,0	159 641,29	1,0	159 641,29
101	П 3	Металлоформа ПАГ-14V	2008	0589	---	---	---	---	1,0	290 340,00	1,0	290 340,00
102	П 4	Металлоформа ПАГ-14V	2008	0593	---	---	---	---	1,0	290 340,00	1,0	290 340,00
103	П 4	Металлоформа ПАГ-14V	2008	0592	---	---	---	---	1,0	290 340,00	1,0	290 340,00
104	П 4	Металлоформа ПАГ-14V	2008	0591	---	---	---	---	1,0	290 340,00	1,0	290 340,00
105	П 4	Металлоформа ПАГ-14V	2008	0590	---	---	---	---	1,0	290 340,00	1,0	290 340,00
106	П 67	Металлоформа ПБК 18 (30;33;36;42) балконная плита	2008	0587	---	---	---	---	1,0	175 605,45	1,0	175 605,45
107	К 4098	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	2004	0629	---	---	---	---	1,0	153 233,05	1,0	153 233,05
108	К 4098	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	2004	0630	---	---	---	---	1,0	153 233,05	1,0	153 233,05
109	К 4098	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	2004	0631	---	---	---	---	1,0	153 233,05	1,0	153 233,05
110	К 4098	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	2004	0632	---	---	---	---	1,0	153 233,05	1,0	153 233,05
111	К 4098	Металлоформа ПК 72-15 (1999/1)	2004	1331	---	---	---	---	1,0	153 233,05	1,0	153 233,05
112	Л 66	Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30	2008	0585	---	---	---	---	1,0	136 439,63	1,0	136 439,63
113	Л 66	Металлоформа плит дорожных 2П30-18-30	2008	0586	---	---	---	---	1,0	136 439,63	1,0	136 439,63
114	П 9	Металлоформа СВ-11	2008	0598	---	---	---	---	1,0	206 759,24	1,0	206 759,24
115	П 9	Металлоформа СВ-11	2008	0599	---	---	---	---	1,0	206 759,24	1,0	206 759,24
116	П 10	Металлоформа СВ-9,5	2008	0597	---	---	---	---	1,0	174 596,69	1,0	174 596,69
117	П 10	Металлоформа СВ-9.5	2008	0595	---	---	---	---	1,0	174 596,69	1,0	174 596,69
118	К 4664	Мини-АТС СП-44 (8*32)	2003	0109	---	---	---	---	1,0	60 875,00	1,0	60 875,00
119	К 4098	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	2004	1336	---	---	---	---	1,0	172 894,09	1,0	172 894,09
120	К 4098	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	2004	1335	---	---	---	---	1,0	172 894,06	1,0	172 894,06

Итого на Листе 4:

- порядковых номеров:

- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
121	К 4098	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	2004	1334	---	---	---	---	1,0	172 894,06	1,0	172 894,06
122	К 4098	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	2004	1333	---	---	---	---	1,0	172 894,06	1,0	172 894,06
123	К 4098	М-форма ПК 72-15 (1999/1 с вкладышем)	2004	1332	---	---	---	---	1,0	172 894,06	1,0	172 894,06
124	Л 74	Ножницы Н-477	1964	2159	---	---	---	---	1,0	26 061,81	1,0	26 061,81
125	Л 19	Ножницы Н-481А	1983	7138	---	---	---	---	1,0	32 800,00	1,0	32 800,00
126	К 4093	Охранная сигнализация заводоуправления	2010	0619	---	---	---	---	1,0	61 864,41	1,0	61 864,41
127	Л	Пневмомолот МБ-412	1956	1312	---	---	---	---	1,0	3 200,00	1,0	3 200,00
128	К 4671	Полуприцеп 934630	2008	0578	АМ 860647	---	---	---	1,0	550 847,46	1,0	550 847,46
129	К 4650	Полуприцеп МАЗ-975800-2010	2003	0603	АО 463347	Y3M9758008 0011184	78 НТ 391623	23.04.14	1,0	681 355,93	1,0	681 355,93
130	К 4669	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	2004	0576	АМ 860747	XO16746114 0000095	78НТ 391642	27.04.14	1,0	483 050,85	1,0	483 050,85
131	К 4668	Полуприцеп ТОНАР 974611 серебристо-синий	2008	0577	---	---	---	---	1,0	483 050,85	1,0	483 050,85
132	Н 22	Пресс кровош. КД-2128	1980	7048	---	---	---	---	1,0	26 600,00	1,0	26 600,00
133	Л 39	Прессножницы	1988	8527	---	---	---	---	1,0	12 200,00	1,0	12 200,00
134	К 4619	Прессножницы ИВ-5222	1986	1375	---	---	---	---	1,0	12 200,00	1,0	12 200,00
135	Л 38	Пресс-ножницы НВ-522	2007	0549	---	---	---	---	1,0	315 515,00	1,0	315 515,00
136	К 4677	Прессножницы С-229	1985	1329	---	---	---	---	1,0	6 000,00	1,0	6 000,00
137	К 4020	Пресс-форма	1995	0115	---	---	---	---	1,0	787,60	1,0	787,60
138	К 4020	Пресс-форма газонная решетка	2009	0614	---	---	---	---	1,0	344 080,78	1,0	344 080,78
139	К 4019	Пресс-форма для изготовления камень бортовой БР100	2012	0638	---	---	---	---	1,0	616 686,44	1,0	616 686,44
140	К 4020	Пресс-форма для Мультимат RH500	2009	0612	---	---	---	---	1,0	234 071,36	1,0	234 071,36
141	К 4027	Прибор ИПС-МГ 4.0,1	2004	0455	---	---	---	---	1,0	27 000,00	1,0	27 000,00
142	К 4100	Пуанс.часть для формовки бетон.изд-й для Мультимат	2009	0613	---	---	---	---	1,0	77 242,40	1,0	77 242,40
143	К 4014	Свар. машина МТМ-33	1980	7008	---	---	---	---	1,0	27 465,61	1,0	27 465,61
144	К 4091	Сейф ВМ-6001 (мех. код + ключ)	2007	0554	---	---	---	---	1,0	50 508,47	1,0	50 508,47
145	Н 74	Система аспирации на БСУ-2	2009	0617	---	---	---	---	1,0	1 131 867,39	1,0	1 131 867,39
146	К 4642	Система контроля метана и окиси углерода	2006	0570	---	---	---	---	1,0	83 070,94	1,0	83 070,94
147	К 4045	Система охранной сигнализации	2009	0610	---	---	---	---	1,0	119 347,11	1,0	119 347,11
148	К 4094	Система охранно-тревожной сигнализации	2007	0571	---	---	---	---	1,0	53 844,24	1,0	53 844,24
149	К 4625	Станок верт. свер. 2А135	1955	1303	---	---	---	---	1,0	3 700,00	1,0	3 700,00
150	К 4623	Станок винтор. Д-63А	1972	1302	---	---	---	---	1,0	6 300,00	1,0	6 300,00
151	К 4130	Станок винторезный	1963	1301	---	---	---	---	1,0	6 250,00	1,0	6 250,00

Итого на Листе 5:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
152	К 4012	Станок ГД-162	1987	7158	---	---	---	---	1,0	31 000,00	1,0	31 000,00
153	К 4632	Станок зуборезный	1960	1311	---	---	---	---	1,0	3 200,00	1,0	3 200,00
154	К 4636	Станок консол. фрезер.	1985	1305	---	---	---	---	1,0	4 000,00	1,0	4 000,00
155	К 4634	Станок настол. вертикал.	1981	1314	---	---	---	---	1,0	9 400,00	1,0	9 400,00
156	К 4626	Станок обдироч. шлифов.	1965	1309	---	---	---	---	1,0	3 700,00	1,0	3 700,00
157	К 4629	Станок плоскошлифовальный	1972	1308	---	---	---	---	1,0	5 400,00	1,0	5 400,00
158	К 4633	Станок попереч. стр.	1964	1307	---	---	---	---	1,0	3 400,00	1,0	3 400,00
159	К 4622	Станок радиал. сверл.	1986	1304	---	---	---	---	1,0	6 000,00	1,0	6 000,00
160	К 4010	Станок С-146	1980	1321	---	---	---	---	1,0	7 000,00	1,0	7 000,00
161	К 4137	Станок СМЖ-322	1988	1327	---	---	---	---	1,0	7 400,00	1,0	7 400,00
162	К 4136	Станок СМН 1322	1980	1319	---	---	---	---	1,0	6 000,00	1,0	6 000,00
163	К 4631	Станок токарно-винторезный	1963	1310	---	---	---	---	1,0	21 842,85	1,0	21 842,85
164	К 4627	Станок токарно-винторезный	1988	7042	---	---	---	---	1,0	52 800,00	1,0	52 800,00
165	К 4630	Станок универс. верт. фрезерный УВФ-500-25	2004	0904	---	---	---	---	1,0	127 118,64	1,0	127 118,64
166	К 4635	Станок фрезер. Б-81	1981	1306	---	---	---	---	1,0	6 100,00	1,0	6 100,00
167	К 4621	Станок шлиф. ТМ-2	1985	1313	---	---	---	---	1,0	5 200,00	1,0	5 200,00
168	Н 100	Тележка вывоз. изд. 2 шт.	1983	4642	---	---	---	---	1,0	29 549,60	1,0	29 549,60
169	К 4021	Тепловоз ТГМ-23 В	1991	0001	---	---	---	---	1,0	17 100,00	1,0	17 100,00
170	К 4031	Тиски станочные 2 шт.	1999	0129	---	---	---	---	1,0	8 160,00	1,0	8 160,00
171	К 4138	Транспортер ленточн.	1977	2399	---	---	---	---	1,0	21 130,91	1,0	21 130,91
172	К 4044	Трансформатор КТПН	1980	0907	---	---	---	---	1,0	18 300,00	1,0	18 300,00
173	К 4044	Трансформатор КТПН	1980	0906	---	---	---	---	1,0	18 300,00	1,0	18 300,00
174	К 4003	Трансформатор сварочный ТДФЖ-1002	2006	0531	---	---	---	---	1,0	94 300,00	1,0	94 300,00
175	К 4141	Трансформатор ТЭСИ	1998	0112	---	---	---	---	1,0	1 825,00	1,0	1 825,00
176	К 4643	Узел учета газа	2004	0633	---	---	---	---	1,0	293 128,70	1,0	293 128,70
177	П 14	Устан. кран ДГКУ	1984	7140	---	---	---	---	1,0	8 160,00	1,0	8 160,00
178	П 19	Установка для в/блок	2003	0116	---	---	---	---	1,0	2 672 145,04	1,0	2 672 145,04
179	К 4132	Установка для форм вен/блоков	2005	0634	---	---	---	---	1,0	1 190 016,95	1,0	1 190 016,95
180	П 19	Установка для формов плит перекр. ПК 72.12	2006	0519	---	---	---	---	1,0	994 249,10	1,0	994 249,10
181	П 49	Устройство для нагр. стерж.	2001	0208	---	---	---	---	1,0	25 000,00	1,0	25 000,00
182	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1337	---	---	---	---	1,0	89 584,54	1,0	89 584,54
183	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1338	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58
184	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1339	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58
185	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1340	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58
186	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1341	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58

Итого на Листе 6:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
187	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1342	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58
188	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1343	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58
189	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1344	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58
190	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1345	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58
191	П 2	Ф-ма для вент. блоков для УФВБ	2004	1346	---	---	---	---	1,0	89 584,58	1,0	89 584,58
192	Л 54	Ф-ма лот 0.35 5 шт.	1985	2383	---	---	---	---	1,0	15 000,00	1,0	15 000,00
193	Л 63	Ф-ма лот. 0.75 5 шт.	1985	2385	---	---	---	---	1,0	15 000,00	1,0	15 000,00
194	Л 51 Н 63	Ф-ма лот. Л-4-15 4 шт.	1985	2381	---	---	---	---	1,0	24 000,00	1,0	24 000,00
195	Л 49	Фма Лотки 0.5 3 шт.	1985	2391	---	---	---	---	1,0	18 000,00	1,0	18 000,00
196	Л 56	Ф-ма лотков 1.25 3 шт.	1989	4830	---	---	---	---	1,0	24 634,42	1,0	24 634,42
197	Л 48	Ф-ма ПКЖ-6 4 шт.	1985	2368	---	---	---	---	1,0	60 000,00	1,0	60 000,00
198	К 4681	Ф-ма СПСК 2 шт.	1985	2390	---	---	---	---	1,0	29 000,00	1,0	29 000,00
199	Н 73	Ф-ма ФЛ-10	1985	4807	---	---	---	---	1,0	23 000,00	1,0	23 000,00
200	Н 65	Ф-ма ФЛ-20	1985	4690	---	---	---	---	1,0	17 312,40	1,0	17 312,40
201	Н 69	Ф-ма ФЛ-24	1985	4806	---	---	---	---	1,0	13 000,00	1,0	13 000,00
202	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0475	---	---	---	---	1,0	151 694,91	1,0	151 694,91
203	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0474	---	---	---	---	1,0	151 694,91	1,0	151 694,91
204	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0473	---	---	---	---	1,0	151 694,91	1,0	151 694,91
205	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0472	---	---	---	---	1,0	151 694,91	1,0	151 694,91
206	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0471	---	---	---	---	1,0	151 694,92	1,0	151 694,92
207	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0470	---	---	---	---	1,0	151 694,92	1,0	151 694,92
208	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0469	---	---	---	---	1,0	154 720,35	1,0	154 720,35
209	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0468	---	---	---	---	1,0	154 720,35	1,0	154 720,35
210	К 4099	Форма 1999/4 БПк 72.12-8	2006	0467	---	---	---	---	1,0	153 974,58	1,0	153 974,58
211	К 4099	Форма 1999/4 БПК 72.12-8	2006	0466	---	---	---	---	1,0	153 974,58	1,0	153 974,58
212	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0492	---	---	---	---	1,0	100 847,46	1,0	100 847,46
213	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0493	---	---	---	---	1,0	100 847,46	1,0	100 847,46
214	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0485	---	---	---	---	1,0	100 847,45	1,0	100 847,45
215	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0484	---	---	---	---	1,0	100 847,45	1,0	100 847,45
216	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0483	---	---	---	---	1,0	100 847,46	1,0	100 847,46
217	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0482	---	---	---	---	1,0	100 847,46	1,0	100 847,46
218	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0481	---	---	---	---	1,0	100 847,46	1,0	100 847,46
219	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0480	---	---	---	---	1,0	100 847,46	1,0	100 847,46
220	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0479	---	---	---	---	1,0	100 847,46	1,0	100 847,46

Итого на Листе 7:

- порядковых номеров:

- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
221	П 3	Форма для вентблоков с доработкой 362300	2006	0478	---	---	---	---	1,0	100 847,46	1,0	100 847,46
222	Л 44	Форма для плит гаражных П-1-1	2007	0541	---	---	---	---	1,0	161 720,00	1,0	161 720,00
223	Л 44	Форма для плит гаражных П-2-1	2007	0542	---	---	---	---	1,0	161 720,00	1,0	161 720,00
224	Л 44	Форма для плит гаражных П-3-1	2007	0543	---	---	---	---	1,0	161 720,00	1,0	161 720,00
225	Л 44	Форма для плит гаражных П-4-1	2007	0544	---	---	---	---	1,0	161 720,00	1,0	161 720,00
226	Н 61	Форма лестнич. марша Б-1150	2004	7159	---	---	---	---	1,0	375 389,58	1,0	375 389,58
227	Н 61	Форма ЛМ 28-11	2006	0517	---	---	---	---	1,0	649 600,00	1,0	649 600,00
228	Л 57	Форма лотков Л-11-8	2006	0513	---	---	---	---	1,0	180 430,00	1,0	180 430,00
229	Л 47	Форма лотков Л-11-8	2006	0514	---	---	---	---	1,0	180 430,00	1,0	180 430,00
230	Л 47	Форма лотков Л-11-8	2006	0515	---	---	---	---	1,0	180 430,00	1,0	180 430,00
231	Н 66	Форма лотков Л-11-8	2006	0516	---	---	---	---	1,0	180 430,00	1,0	180 430,00
232	Л 55	Форма лотков Л-7-8	2006	0510	---	---	---	---	1,0	155 470,00	1,0	155 470,00
233	Л 55	Форма лотков Л-7-8	2006	0511	---	---	---	---	1,0	155 470,00	1,0	155 470,00
234	Л 55	Форма лотков Л-7-8	2006	0512	---	---	---	---	1,0	155 470,00	1,0	155 470,00
235	Л45	Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т	2006	0524	---	---	---	---	1,0	257 457,62	1,0	257 457,62
236	Л45	Форма на панель ПС 70-12-11.12А4Т	2006	0525	---	---	---	---	1,0	257 457,62	1,0	257 457,62
237	Л 46	Форма оснастки перемычек ПКН	2008	0583	---	---	---	---	1,0	266 401,87	1,0	266 401,87
238	Л 65	Форма оснастки плит перекрытия колодцев КЦП-1	2010	0618	---	---	---	---	1,0	71 003,19	1,0	71 003,19
239	К 4682	Форма П 11-8	2006	0509	---	---	---	---	1,0	144 370,00	1,0	144 370,00
240	К 4682	Форма П 11-8	2006	0508	---	---	---	---	1,0	144 370,00	1,0	144 370,00
241	К 4684	Форма П 8-8	2006	0507	---	---	---	---	1,0	144 370,00	1,0	144 370,00
242	К 4684	Форма П 8-8	2006	0506	---	---	---	---	1,0	144 370,00	1,0	144 370,00
243	Л 43	Форма П-60	2006	2365	---	---	---	---	1,0	18 000,00	1,0	18 000,00
244	К 4683	Форма П-6-15	2006	0505	---	---	---	---	1,0	144 370,00	1,0	144 370,00
245	К 4683	Форма П-6-15	2006	0504	---	---	---	---	1,0	144 370,00	1,0	144 370,00
246	Л 64	Форма Р-3.5	2006	0502	---	---	---	---	1,0	142 650,00	1,0	142 650,00
247	Л 64	Форма Р-3.5	2006	0501	---	---	---	---	1,0	142 650,00	1,0	142 650,00
248	Л 50 Н 28	Форма ФБС 24-4-6 13 шт.	1985	2242	---	---	---	---	1,0	46 800,00	1,0	46 800,00
249	Л 67 Н 28	Форма ФБС 24-5-6 15 шт.	1986	2360	---	---	---	---	1,0	54 000,00	1,0	54 000,00
250	Л 59	Форма ФПСК	2007	0547	---	---	---	---	1,0	217 652,00	1,0	217 652,00
251	Л 58	Форма ФП-СК 3 шт.	1985	2362	---	---	---	---	1,0	12 600,00	1,0	12 600,00

Итого на Листе 8:

- порядковых номеров:

- кол-во фактически:

№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер					Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
				инвентарный	государственный	VIN	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
252	К 4144	Щит вибропр. СМЖ 228	2005	0137	---	---	---	---	1,0	101 694,92	1,0	101 694,92
253	Л 90	Щит станции управл	1980	8031	---	---	---	---	1,0	19 188,96	1,0	19 188,96
254	К 4644	Экономайзер ЭП 380	1972	1578а	---	---	---	---	1,0	3 000,00	1,0	3 000,00
255	К 4644	Экономайзер ЭП 380	1972	1578	---	---	---	---	1,0	3 000,00	1,0	3 000,00
256	К 4652	Экскаватор	1982	8506	---	---	---	---	1,0	182 254,67	1,0	182 254,67
257	К 4656	Экскаватор колесный Hyundai R140W	2008	0635	ХО 173647	N40310734	ТС 158858	22.05.08	1,0	3 699 127,12	1,0	3 699 127,12
258	Н 21	Электрокара	1993	1364	---	---	---	---	1,0	3 020,00	1,0	3 020,00
259	Н 20	Электрокара ЭК-2	2006	0533	---	---	---	---	1,0	57 208,48	1,0	57 208,48
260	Н 20	Электрокара ЭК-2	1993	1363	---	---	---	---	1,0	2 900,00	1,0	2 900,00
261	Н 20	Электрокара ЭК-2	1986	1365	---	---	---	---	1,0	64 576,31	1,0	64 576,31
								Итого:	**261,0**	**52 468 999,97**	**261,0**	**52 468 999,97**

Итого на Листе 9:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров двести шестьдесят один (прописью)

б) общее количество единиц фактически двести шестьдесят один (прописью)

в) на сумму фактически пятьдесят два миллиона четыреста шестьдесят восемь тысяч девятьсот девяносто девять (прописью) руб 97 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Генеральный директор ООО «Стандарт» (должность)	(подпись)	Лисин А.В. (расшифровка подписи)
Члены комиссии:	Исполнительный директор ОАО «Завод Стройдеталь» (должность)	(подпись)	Карпеев Д.А. (расшифровка подписи)
	Специалист - плакировщик ООО «Стандарт» (должность)	(подпись)	Шевцов А.Н. (расшифровка подписи)
	Оператор - аналитик ООО «Стандарт» (должность)	(подпись)	Новикова Д.П. (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

594

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

с № _____ по № _____ — (должность) _____ (подпись) — (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Бухгалтер ОАО «Завод Стройдеталь» (должность)	Быков (подпись)	Быкова Е.Д. (расшифровка подписи)

«30» апреля 2015 г.

Форма № ИНВ-3

	Код
Форма по ОКУД	
по ОКПО	*01373513*
Вид деятельности	*26.61*
номер	*1-ИНВ*
дата	*12.01.2015*
Дата начала инвентаризации	*24.02.2015*
Дата окончания инвентаризации	*30.04.2015*
Вид операции	

Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, ~~постановление, распоряжение~~
(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
05	*30.04.2015*

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
Товарно-материальных ценностей

Сырье и материалы, Готовая продукция
(вид товарно-материальных ценностей)

595 находящиеся *в собственности организации*
(в собственности организации, ~~полученные для переработки~~)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное(ые) лицо(а):

--- _____ ---
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на "___" _____ **20** ____ г.

№ п.п.	Счет, субсчет		Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. коп.	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	код ОКЕИ	наименование		кол-во	сумма, руб. коп.	кол-во	сумма, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	10.1	К 4113	Арматура 10 А3	000000042	168	т	22 025,53	0,076	1 673,94	0,076	1 673,94
2	10.1	К 4113	Арматура 12 А3	000000046	168	т	21 036,74	3,125	65 739,82	3,125	65 739,82
3	10.1	К 4113	Арматура 16 А3	000000052	168	т	30 712,58	1,533	47 082,38	1,533	47 082,38
4	10.1	К 4113	Арматура 20 А3	000000056	168	т	19 817,74	0,447	8 858,53	0,447	8 858,53
5	10.1	К 4113	Арматура 8 А1	000000071	168	т	21 650,65	1,354	29 314,98	1,354	29 314,98
6	10.1	К 4113	Арматура 8 А3	000000072	168	т	20 524,44	0,045	923,60	0,045	923,60
7	10.1	К 4109	Соль техническая	000001548	168	т	3 466,10	4,000	13 864,40	4,000	13 864,40
8	10.1	П 32	Фундаментная балка ФБ6-19 для ДОК	000002269	796	шт	7 703,39	8,000	61 627,12	8,000	61 627,12
9	10.1	П 32	Фундаментная балка ФБ6-2 для ДОК	000002266	796	шт	6 676,27	92,000	614 216,95	92,000	614 216,95
10	10.1	П 32	Фундаментная балка ФБ6-22 для ДОК	000002270	796	шт	6 547,88	1,000	6 547,88	1,000	6 547,88
11	10.1	П 32	Фундаментная балка ФБ6-22* для ДОК	000002271	796	шт	6 034,32	1,000	6 034,32	1,000	6 034,32
12	10.1	П 32	Фундаментная балка ФБ6-3 для ДОК	000002267	796	шт	6 291,10	4,000	25 164,41	4,000	25 164,41
13	10.1	П 32	Фундаментная балка ФБ6-4 для ДОК	000002268	796	шт	5 905,93	4,000	23 623,73	4,000	23 623,73
14	43	Н 50 Н 52	1ПК73-10-8Атvт"В" плита	000000003	796	шт	21 701,07	1,000	21 701,07	1,000	21 701,07
15	43	Н 50 Н 52	1ПК73-12-8Аvт плита	000000004	796	шт	7 923,04	3,000	23 769,11	3,000	23 769,11
16	43	П 13 П 33	2ПБ10-1п перемычка	000000010	796	шт	177,97	158,000	28 118,65	158,000	28 118,65
17	43	П 13 П 33	2ПБ13-1п перемычка	000000011	796	шт	216,10	30,000	6 482,85	30,000	6 482,85
18	43	П 13 П 33	3ПБ18-8п перемычка	000000021	796	шт	560,61	10,000	5 606,07	10,000	5 606,07
19	43	Л 36	h-0.5 лотки водоотводные	000000030	796	шт	2 138,17	4,000	8 552,68	4,000	8 552,68
20	43	Л 23	h-0.75 лотки водоотводные	000000031	796	шт	3 084,64	39,000	120 300,96	39,000	120 300,96
21	43	Л 29	БВ30-1 вентблок	000000079	796	шт	7 242,28	4,000	28 969,12	4,000	28 969,12
22	43	Н 53	БВ33-1 вентблок	000000075	796	шт	7 700,68	9,000	69 306,10	9,000	69 306,10
23	43	Н 53	БВ33-93-1,0 вентблок	000000088	796	шт	12 688,06	1,000	12 688,06	1,000	12 688,06
24	43	Н 50 Н 52	БПк5 1-15-8АтvТ-1 плита	000000093	796	шт	10 686,35	1,000	10 686,35	1,000	10 686,35
25	43	Н 50 Н 52	БПК56.15-8АтvТ-1 плита	000000101	796	шт	8 265,89	9,000	74 393,05	9,000	74 393,05
26	43	Н 50 Н 52	БПК58.15-8АтvТ-1плита	000000103	796	шт	10 975,67	2,000	21 951,34	2,000	21 951,34
27	43	Н 50 Н 52	БПК67.15-8АтvТ-1плита	000000096	796	шт	16 100,98	1,000	16 100,98	1,000	16 100,98

596

Итого на Листе 1:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	Счет, субсчет		Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. коп.	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	код ОКЕИ	наименование		кол-во	сумма, руб. коп.	кол-во	сумма, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
28	43	Н 50 Н 52	БПК68.15-8АтvТ-1 плита	000000116	796	шт	11 275,49	2,000	22 550,97	2,000	22 550,97
29	43	Н 50 Н 52	БПК69-15-8АтvТ-1 плита	000000117	796	шт	19 159,32	2,000	38 318,64	2,000	38 318,64
30	43	Н 50	БПК70.15-8АтvТ-1 плита	000000118	796	шт	14 242,01	16,000	227 872,14	16,000	227 872,14
31	43	Н 50 Н 52	БПК71.15-8АтvТ-1 плита	000000120	796	шт	13 050,85	9,000	117 457,65	9,000	117 457,65
32	43	Н 50 Н 52	БПк73.15-8АтvТ-1 плита	000000122	796	шт	13 345,76	7,000	93 420,32	7,000	93 420,32
33	43	Н 50 Н 52	БПК73-15-6АтvТ-1 плита	000000739	796	шт	14 460,53	4,000	57 842,11	4,000	57 842,11
34	43	Н 68	Л11-8* лоток	000000164	796	шт	5 042,46	1,000	5 042,46	1,000	5 042,46
35	43	Н 58	П31-12-16.8.1 плита	000000757	796	шт	6 902,09	2,000	13 804,17	2,000	13 804,17
36	43	Н 58	П33-12-16-8т-1 плита	000000227	796	шт	6 907,66	4,000	27 630,63	4,000	27 630,63
37	43	П 35	П6-15 плита каналов	000000228	796	шт	2 331,37	22,000	51 290,06	22,000	51 290,06
38	43	Л 61	ПАГ-14Авт дор. плита	000000230	796	шт	14 247,86	1,000	14 247,86	1,000	14 247,86
39	43	Л 35	ПБК24-13т балк.плита	000000232	796	шт	6 969,35	4,000	27 877,40	4,000	27 877,40
40	43	Н 50 Н 52	ПБК42-13т балк. плита	000000237	796	шт	23 386,79	6,000	140 320,72	6,000	140 320,72
41	43	Н 50 Н 52	ПК18-12-8т плита	000000255	796	шт	19 866,70	1,000	19 866,70	1,000	19 866,70
42	43	Н 50 Н 52	ПК18-15-8т плита	000000256	796	шт	9 766,85	10,000	97 668,54	10,000	97 668,54
43	43	Н 50 Н 52	ПК24-12-8т плита	000000262	796	шт	3 646,15	6,000	21 876,87	6,000	21 876,87
44	43	Н 50 Н 52	ПК24-15-8т плита	000000263	796	шт	5 154,62	4,000	20 618,47	4,000	20 618,47
45	43	Н 50 Н 52	ПК27-12-8т плита	000000265	796	шт	3 872,51	35,000	135 537,69	35,000	135 537,69
46	43	Н 50 Н 52	ПК27-15-8т плита	000000266	796	шт	5 823,09	11,000	64 054,03	11,000	64 054,03
47	43	Н 50 Н 52	ПК33-15-8т плита	000000275	796	шт	7 294,12	7,000	51 058,87	7,000	51 058,87
48	43	Н 50 Н 52	ПК34.15-8т плита	000000277	796	шт	8 305,39	5,000	41 526,96	5,000	41 526,96
49	43	Н 50 Н 52	ПК34-12-8т плита	000000276	796	шт	4 470,06	4,000	17 880,23	4,000	17 880,23

Итого на Листе 2:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

№ п.п.	Счет, субсчет		Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. коп.	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
			наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	код ОКЕИ	наименование		кол-во	сумма, руб. коп.	кол-во	сумма, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
50	43	Н 50 Н 52	ПК69-12-8 Avт плита	000000724	796	шт	6 013,65	4,000	24 054,61	4,000	24 054,61
51	43	Н 50 Н 52	ПК71-12.8Avт плита	000000331	796	шт	7 654,75	10,000	76 547,49	10,000	76 547,49
52	43	Л 37	ПС70.12-11.12Атут сантех. плита	000000381	796	шт	25 081,70	35,000	877 859,50	35,000	877 859,50
53	43	П 34	С120-35Нсв6 свая	000000406	796	шт	24 501,45	17,000	416 524,67	17,000	416 524,67
54	43	Н 33	С12-35ус свая	000000385	796	шт	24 508,00	34,000	833 272,00	34,000	833 272,00
55	43	П 34	С160.35-10.1у свая	000000411	796	шт	15 463,84	6,000	92 783,01	6,000	92 783,01
56	43	П 34	С70-30-11Б свая	000000388	796	шт	18 648,18	36,000	671 334,50	36,000	671 334,50
57	43	П 34	С70-30-3.1 свая	000000415	796	шт	5 822,43	5,000	29 112,14	5,000	29 112,14
58	43	Н 48	СВ 95-1 нек. осв. опора	000000833	796	шт	3 036,92	18,000	54 664,60	18,000	54 664,60
59	43	Н 48	СВ 95-1 осв.опора	000000426	796	шт	4 924,09	46,000	226 508,18	46,000	226 508,18
60	43	Л 25 Н 28	ФБС-12-5-6т н/к ф.блок	000000472	796	шт	607,38	11,000	6 681,18	11,000	6 681,18
61	43	Л 35	ФЛ14.12-2 пл. фундам.	000000497	796	шт	3 780,12	3,000	11 340,36	3,000	11 340,36
62	43	Л 35 Н 57	ФЛ14.24-2 пл. фундам.	000000498	796	шт	10 544,37	5,000	52 721,87	5,000	52 721,87
63	43	Л 35 Н 57	ФЛ14.8-2 пл. фундам.	000000500	796	шт	4 923,06	24,000	118 153,44	24,000	118 153,44
64	43	Л 35 Н 57	ФЛ24.12-3 пл.фундам.	000000507	796	шт	18 054,02	2,000	36 108,04	2,000	36 108,04
65	43	Л 35	ФЛ28.8-2 пл. фундам.	000000511	796	шт	25 880,59	3,000	77 641,77	3,000	77 641,77
66	43	Н 56	ШЛГП63п-30 шахта лифта	000000529	796	шт	45 919,76	1,000	45 919,76	1,000	45 919,76
67	43	Н 57	ШЛГП63с-30а-шахта	000000537	796	шт	50 376,59	1,000	50 376,59	1,000	50 376,59
68	43	П 36	ШЛП40с-30а шахта лифта	000000549	796	шт	48 827,76	2,000	97 655,52	2,000	97 655,52
							Итого :	818,580	6 460 321,17	818,580	6 460 321,17

598

Итого на Листе 3:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров шестьдесят восемь
(прописью)

б) общее количество единиц фактически шестьдесят восемь
(прописью)

в) на сумму фактически шесть миллионов четыреста шестьдесят тысяч
(прописью)

триста двадцать один — руб. 17 коп.

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии — Генеральный директор ООО «Сапфир» (должность) — (подпись) — Лисин А.В. (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Исполнительный директор ОАО «Завод Стройдеталь» (должность) — (подпись) — Карпеев Б.А. (расшифровка подписи)

Специалист - маркетолог ООО «Сапфир» (должность) — (подпись) — Иванов А.Н. (расшифровка подписи)

Оператор-аналитик ООО «Сапфир» (должность) — (подпись) — Новикова Б.П. (расшифровка подписи)

Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

599

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность товарно-материальных ценностей:

с № _____ по № _____ — (должность) — (подпись) — (расшифровка подписи)

«___» _____ ___ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Бухгалтер ОАО «Завод Стройдеталь» (должность) — (подпись) — Быкова Е.Б. (расшифровка подписи)

«30» апреля 2015 г.

	Код
Форма по ОКУД	
по ОКПО	*01373513*
Вид деятельности	**26.61**
номер	*1-ИНВ*
дата	*12.01.2015*
Дата начала инвентаризации	*24.02.2015*
Дата окончания инвентаризации	*30.04.2015*
Вид операции	

Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
06	**30.04.2015**

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Объекты строительства (Счет 08.03)

находящиеся *в собственности организации*
(в собственности организации, ~~на ответственном хранении, в т.ч. арендованные~~)

Местонахождение *187000, Ленинградская обл., г.Тосно, Московское ш., д.15*

Арендодатель *

009

№ п.п.	Счет	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	Номенклатурный номер	Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
						кол-во шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	08.04	К 4102	Коммерческий узел учета электроэнергии	2008	0000000032	1,000	516 238,42	1,000	516 238,42
2	08.04	К 4110	Котел ДКВР 6,5/13	2008	0000000018	5455,150	8 177 968,24	5455,150	8 177 968,24
					Итого:	**5 456,2**	**8 694 206,66**	**5 456,2**	**8 694 206,66**

Итого на Листе 1:
- порядковых номеров:
- кол-во фактически:

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров два
(прописью)

б) общее количество единиц фактически две
(прописью)

в) на сумму фактически восемь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи
(прописью)

двести шесть руб 66 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи проверены.

Председатель комиссии — Генеральный директор ООО «Самодай» (должность) — (подпись) — Лисин А.В. (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Исполнительный директор ОАО «Завод Стройдеталь» (должность) — (подпись) — Карпеев Б.А. (расшифровка подписи)

Специалист - маркетолог ООО «Самодай» (должность) — (подпись) — Иванов А.Н. (расшифровка подписи)

Инженер - аналитик ООО «Самодай» (должность) — (подпись) — Новикова Б.П. (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Бухгалтер ОАО «Завод Стройдеталь» (должность) — (подпись) — Быкова Е.Б. (расшифровка подписи)

«30» апреля 2015 г.

602

Унифицированная форма № ИНВ-18
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

		Код
	Форма по ОКУД	0317016
Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" (организация)	по ОКПО	*01373513*
(структурное подразделение)	Вид деятельности	*26.61*
Основание для проведения инвентаризации: *приказ, ~~постановление, распоряжение~~* (ненужное зачеркнуть)	номер	*1-ИНВ*
	дата	*12.01.2015*
	Дата начала инвентаризации	*24.02.2015*
	Дата окончания инвентаризации	*30.04.2015*
	Вид операции	

603

Номер документа	Дата составления
07	*30.04.2015*

СЛИЧИТЕЛЬНАЯ ВЕДОМОСТЬ

результатов инвентаризации основных средств, нематериальных активов

По состоянию на " *01* " *января* *2015* г. проведена инвентаризация фактического наличия ценностей, находящихся в собственности организации

При инвентаризации установлено следующее:

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Номер					Итог инвентаризации			
											Излишек		Недостача	
			наименование	дата	номер	кадастровый	инвентарный БТИ	Литер	паспорта (документа о регистрации)	дата	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	П 15	Здание заводоуправления (литер Б) площадь 55.0 кв.м.	План приватизации Завода "Стройдеталь" от 01.07.1992г.; Акт оценки ст-ти зд., сооруж. и передат. уст-в на 01.07.1992г. от 13.10.1999г.			47:26:0601008:520	11538	Б	78-АГ 179349	18.12.07	1,0	---	---	---
2	Л 3	Артез.скважина № 1	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
3	Н 11	Артез.скважина № 2	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
4	К 4117	Очистные сооружения	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
5	К 4060	Внешние сети теплофикации на территории завода	План приватизазации Завода "Стройдеталь" 01.07.1992г. Акт оценки стоимости зданий, сооружений и передаточных			47-78-29/087/2009-083	11538	11538	78-АД 409923	06.11.09	1,0	---	---	---
6	К 4045	Административно-бытовое здание	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
7	Л 17	Блочный с гараж на 3 машиномест с деревяными воротами	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
8	Л 14	Водонапорная башня	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
9	Л4	Гараж	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
10	Л3	Здание над скваженной	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
11	Л18	Здание ремонто-механических мастерских по ремонту строительных машин	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
12	Л13	Здание трансформаторной подстанции	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
13	Л15	Склад для хранения баллонов	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
14	Л 85	Склад сборно-металлический ангарного типа	---			---	---	---	---	---	1,0	---	---	---
										Итого:	**14,0**	**X**	**X**	**X**

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Бухгалтер ОАО «Завод Стройдеталь»		Быкова Е.Б.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

С результатами сличения согласен(ны):

Председатель комиссии:

Генеральный директор ООО «Стандарт»		Лисин А.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Исполнительный директор ОАО «Завод Стройдеталь»		Карпеев Б.А.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Специалист-паспортировщик ООО «Стандарт»		Иванов А.Н.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Оператор-аналитик ООО «Стандарт»		Новикова Б.П.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-18
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

		Код
	Форма по ОКУД	0317016
Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" (организация)	по ОКПО	*01373513*
(структурное подразделение)	Вид деятельности	*26.61*
Основание для проведения инвентаризации: *приказ, ~~постановление, распоряжение~~* (ненужное зачеркнуть)	номер	*1-ИНВ*
	дата	*12.01.2015*
	Дата начала инвентаризации	*24.02.2015*
	Дата окончания инвентаризации	*30.04.2015*
	Вид операции	

909

Номер документа	Дата составления
08	*30.04.2015*

СЛИЧИТЕЛЬНАЯ ВЕДОМОСТЬ

результатов инвентаризации основных средств, нематериальных активов

По состоянию на " *01* " *января* *2015* г. проведена инвентаризация фактического наличия ценностей, находящихся в собственности организации

При инвентаризации установлено следующее:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Год выпуска (постройки, приобретения)	инвентарный №	Итог инвентаризации			
				Излишек		Недостача	
				кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Автопогрузчик 4045	2001	0203	---	---	1,0	137 500,00
2	Выпрямитель сварочный Дуга-318М1 проф. 220/3	2007	0552	---	---	1,0	17 780,00
3	Измеритель напряжений ЭИН-МГ4	2005	0460	---	---	1,0	24 400,00
4	Инвертор сварочный	2009	МЦ000003	---	---	1,0	13 027,40
5	Клещи измерительные	1990	0110	---	---	1,0	680,00
6	Кран-балка опорная однобалочная 10.0т-10.4м	2011	0636	---	---	1,0	483 050,85
7	Метал. форма СВ-11	2005	0464	---	---	1,0	405 983,26
8	Металлоформа СВ-11	2008	0602	---	---	1,0	206 759,24
9	Металлоформа СВ-9,5	2008	0596	---	---	1,0	174 596,69
10	Полуавтомат ПДГ-525	2002	0092	---	---	1,0	49 560,00
11	Распредел.шкафы КПТ	1980	0903	---	---	1,0	25 822,96
12	Свар. машина МС-2008	1989	8518	---	---	1,0	7 400,00
13	Система "Эматра"	2007	0569	---	---	1,0	45 000,00
14	Система "Эматра"	2007	0568	---	---	1,0	45 000,00
15	Система "ЭМАТРА"	2003	0916	---	---	1,0	91 835,70
16	Таль электрическая г/п-10,0тН-9,0м	2013	0641	---	---	1,0	215 464,41
17	Углошлифовальная машина МАКИТА	2009	МЦ000002	---	---	1,0	3 313,35
18	Углошлифовальная машина МАКИТА	2009	МЦ000005	---	---	1,0	2 447,46
19	Устройство для стыков.	1980	1326	---	---	1,0	6 000,00
20	Ф-ма мет. Ф-28	1988	4820	---	---	1,0	18 307,00
21	Ф-ма ПДГ 26с 1 шт.	1985	2443	---	---	1,0	15 000,00
22	Ф-ма ПСП 30-36	1985	2366	---	---	1,0	12 000,00
23	Ф-ма св. С-12-30 2 шт.	1985	2394	---	---	1,0	22 000,00
24	Ф-ма св. С-12-35 2 шт.	1985	2393	---	---	1,0	22 000,00
25	Ф-ма св. С-8-35 2 шт.	1985	2392	---	---	1,0	22 000,00
26	Ф-ма Ф-32	1985	2389	---	---	1,0	10 000,00
27	Форма лестнич. марша	2003	0211	---	---	1,0	381 992,08
28	Форма оснастки для изготовления перемычек ЗПБ	2009	0615	---	---	1,0	144 680,22
29	Форма оснастки для изготовления свай С120-40	2009	0616	---	---	1,0	184 055,83
30	Форма перемычек	1985	2384	---	---	1,0	4 000,00
31	Форма Р-4.5	2006	0503	---	---	1,0	142 650,00
32	Шлифовальная машина	2009	МЦ000004	---	---	1,0	2 280,00
			Итого:	**X**	**X**	**32.0**	**2 936 586,45**

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Бухгалтер ОАО „Завод Стройдеталь"	Быкова	Быкова Е.Д.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

С результатами сличения согласен(ны):

Председатель комиссии:

Генеральный директор ООО „Самодаут"		Лисин А.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Исполнительный директор ОАО „Завод Стройдеталь"		Карпеев Д.А.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Специалист - подкомплектовщик ООО „Самодаут"		Шведов А.Н.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Операторд - аналитик ООО „Самодаут"		Новикова Д.П.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

809

Унифицированная форма № ИНВ-17
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

	Код
Форма по ОКУД	0317017
по ОКПО	*01373513*
Вид деятельности	*26.61*
номер	*1-ИНВ*
дата	*12.01.2015*
Дата начала инвентаризации	*24.02.2015*
Дата окончания инвентаризации	*30.04.2015*
Вид операции	

Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: *приказ, ~~постановление, распоряжение~~*
(ненужное зачеркнуть)

609

Номер документа	Дата составления
09	*30.04.2015*

СЛИЧИТЕЛЬНАЯ ВЕДОМОСТЬ

результатов инвентаризации товарно-материальных ценностей

По состоянию на "*01*" *января* *2015* г. проведена инвентаризация фактического наличия ценностей, находящихся в собственности организации

При инвентаризации установлено следующее:

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Единица измерения		Итог инвентаризации			
					Излишек		Недостача	
			Код по ОКЕИ	Наименование	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Н31	ELEMATIC линия для изготовления пустотных изделий	796	шт	1,0	---	---	---
2	Н 54	Балконная плита	796	шт	7,0	---	---	---
3	Л 69	Бетоносмеситель	796	шт	2,0	---	---	---
4	Н 28	Блоки ФБС 12-6-3	796	шт	150,0	---	---	---
5	Н44	Бордюр 300.60.20	796	шт	11,0	---	---	---
6	Л 21	Вентелиционные шахты БВ 30-1 Кн-1	796	шт	51,0	---	---	---
7	Л22	Вентелиционные шахты БВ 30-1 Кн-1	796	шт	200,0	---	---	---
8	Л 81	Верстак металлический 3 шт	166	кг	100,0	---	---	---
9	К 4547	Верстаки слесарные	796	шт	1,0	---	---	---
10	К 4031	Весы лабораторные ВЛР-1кг 3-й класс	796	шт	1,0	---	---	---
11	К 4028	Вибростол	796	шт	1,0	---	---	---
12	Л 83	Водонапорная башня	166	кг	3000,0	---	---	---
13	Л 89	Дозатор 3 шт	166	кг	150,0	---	---	---
14	Л 98	Дозатор весовой	166	кг	100,0	---	---	---
15	Л 91	Дозатор весовой 3 шт	166	кг	150,0	---	---	---
16	Л 99	Дозатор для жидкости	796	шт	1,0	---	---	---
17	Л 82	Емкость металлическая 2 шт	166	кг	200,0	---	---	---
18	Н 55	Емкость метталическая	166	кг	150,0	---	---	---
19	К 4030	Испытательный станок	796	шт	1,0	---	---	---
20	Л 37	Камень бардюрный	796	шт	35,0	---	---	---
21	Н 59	Коллона консольная 12 м	796	шт	1,0	---	---	---
22	Н 43	Колонна 16- 0,6-0,6	796	шт	1,0	---	---	---
23	Н36	Колонна опорная мостовая	796	шт	9,0	---	---	---
24	Н37	Колонна Т образная	796	шт	22,0	---	---	---
25	К 4053	Компрессор	796	шт	2,0	---	---	---
26	Л 20	Контейнер 2 емкости (квадрат цилиндр)	166	кг	250,0	---	---	---
27	К 4038	Кран мостовой 10 т	796	шт	1,0	---	---	---
28	К 4043	Кран мостовой 10 т	796	шт	1,0	---	---	---
29	К 4001	Кран-балка электрическая	796	шт	1,0	---	---	---
30	П 1	Крышка камер	796	шт	4500,0	---	---	---
31	Н 54	Лесничная площадка ЛПР 22-18	796	шт	4,0	---	---	---
32	Н 32	Лесничный марш ЛМ 28-13. 13,5-5д	796	шт	38,0	---	---	---
33	Н 32	Лесничный марш ЛМ 34-13.5-17 -5д	796	шт	65,0	---	---	---
34	Л 36	Лотки АШ 0.45	796	шт	2,0	---	---	---
35	Л28	Лоток 3-0.8-0.5	796	шт	2,0	---	---	---
36	Л 26	Лоток 3-1.4-0.6	796	шт	5,0	---	---	---
37	Н 47	Лоток h-0,53	796	шт	1,0	---	---	---
38	Н 47	Лоток h-0,75	796	шт	3,0	---	---	---
39	Л 27	Лоток АШ 1.25	796	шт	5,0	---	---	---

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Единица измерения		Итог инвентаризации			
					Излишек		Недостача	
			Код по ОКЕИ	Наименование	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
40	К 4047	Металлизатор электрический стационарный ЭМ-12-67	796	шт	1,0	---	---	---
41	Л2	Металлический ангар	166	кг	2000,0	---	---	---
42	Н 62	Металлоформа для крышек перекрытия лотков (10 ячеек)	796	шт	2,0	---	---	---
43	Н 30	Мостовые панели	796	шт	11,0	---	---	---
44	К 4624	Ножницы Н 1 3	796	шт	1,0	---	---	---
45	Н 35	Опора АФ -1	796	шт	16,0	---	---	---
46	Л 34	Перемычка ст 10-3	796	шт	3,0	---	---	---
47	Н 29	Плита П 36-30	796	шт	3,0	---	---	---
48	П 20	Помещение для водителей	796	шт	1,0	---	---	---
49	К 4029	Пресс П-125	796	шт	1,0	---	---	---
50	К 4033	Пресс ПСУ 125	796	шт	1,0	---	---	---
51	Л 40	Прессножницы	796	шт	1,0	---	---	---
52	Н 70	Сантехплиты	796	шт	8,0	---	---	---
53	Н 34	Сваи 10-30	796	шт	7,0	---	---	---
54	К 4004	Сварочный аппарат	796	шт	1,0	---	---	---
55	К 4015	Станок вертикально-сверлильный	796	шт	1,0	---	---	---
56	К 4034	Станок вкртикально-сверлильный ЗиЛ	796	шт	1,0	---	---	---
57	К 4008	Станок гибочный МСЖ 73А	796	шт	1,0	---	---	---
58	Л41	Станок СМН 1322	796	шт	1,0	---	---	---
59	К 4035	Стелаж металлический 2 шт	166	кг	100,0	---	---	---
60	Л 88	Стол метализатора 2 шт	166	кг	200,0	---	---	---
61	К 4032	Таль электрическая 1,5 т	796	шт	1,0	---	---	---
62	К 4050	Таль электрическая 3,2т	796	шт	1,0	---	---	---
63	К 4142	Таль электрическая однобалочная 0,5 т	796	шт	1,0	---	---	---
64	К 4139	Таль электрическая однобалочная 1 т	796	шт	1,0	---	---	---
65	К 4676	Тележка вывозная	796	шт	1,0	---	---	---
66	Н 39	Траверса	166	кг	200,0	---	---	---
67	К 4052	Транспортер ленточн.	796	шт	1,0	---	---	---
68	К 4688	Трансформатор сварочный ТД 500	796	шт	1,0	---	---	---
69	К 4046	Трансформатор сварочный ТДФ 160 I У4	796	шт	1,0	---	---	---
70	К 4666	Тротуарная плитка	796	шт	1,0	---	---	---
71	Л 25	ФБС 24-5-6	796	шт	10,0	---	---	---
72	Л 31	ФЛ 1,4-3-2	796	шт	8,0	---	---	---
73	Н 64	Ф-ма лотка 0,5, 04	796	шт	5,0	---	---	---
74	Н 40	Форма для изготовления коллон круглого сечения d-300	796	шт	1,0	---	---	---
75	Н41	Форма для изготовления коллон круглого сечения d-500	796	шт	3,0	---	---	---
76	Л 61	Форма дорожной плиты	796	шт	1,0	---	---	---
77	Н 71	Форма лотка 10,5-30	796	шт	1,0	---	---	---
78	Н 72	Форма лотка 12-40	796	шт	1,0	---	---	---

№ п/п	№ инв. бирки	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Единица измерения		Итог инвентаризации			
					Излишек		Недостача	
			Код по ОКЕИ	Наименование	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
79	Л 60	Форма ЛПР 22-18	796	шт	2,0	---	---	---
80	Л 53	Форма осветительная опора ФСВ 110-1	796	шт	5,0	---	---	---
81	Л 62	Форма ПК 63-12	796	шт	1,0	---	---	---
82	Л 42	Формы колец d-1	796	шт	2,0	---	---	---
83	Н 51	Шахта лифта БШ 2	796	шт	1,0	---	---	---
84	К 4072	Шкаф металлический	796	шт	33,0	---	---	---
85	К 4075	Эстакада металлическая	166	кг	800,0	---	---	---
86	К 4076	Эстакада металлическая	166	кг	500,0	---	---	---
87	К 4077	Эстакада металлическая	166	кг	500,0	---	---	---
88	К 4653	Эстакада металлическая для осмотра машин	796	шт	1,0	---	---	---
89	К 4660	Эстакада металлическая для осмотра машин	796	шт	1,0	---	---	---
					13 671,00	**X**	**X**	**X**

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Бухгалтер ОАО «Завод Стройдеталь»	Быков	Быкова Е.Б.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

С результатами сличения согласен(ны):

Председатель комиссии:

Генеральный директор ООО «Стандарт»		Лисин А.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Исполнительный директор ОАО «Завод Стройдеталь»		Карпеев Б.А.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Специалист-маркировщик ООО «Стандарт»		Шведов А.Н.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Оператор-аналитик ООО «Стандарт»		Новикова Б.П.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-17
Утверждена постановлением Госкомстата России от 18.08.98 № 88

		Код
	Форма по ОКУД	0317017
Открытое акционерное общество "Завод Стройдеталь" (организация)	по ОКПО	*01373513*
(структурное подразделение)	Вид деятельности	*26.61*
Основание для проведения инвентаризации: *приказ, ~~постановление, распоряжение~~* (ненужное зачеркнуть)	номер	*1-ИНВ*
	дата	*12.01.2015*
	Дата начала инвентаризации	*24.02.2015*
	Дата окончания инвентаризации	*30.04.2015*
	Вид операции	

614

Номер документа	Дата составления
10	*30.04.2015*

СЛИЧИТЕЛЬНАЯ ВЕДОМОСТЬ

результатов инвентаризации товарно-материальных ценностей

По состоянию на "*01*" *января* *2015* г. проведена инвентаризация фактического наличия ценностей, находящихся в собственности организации

При инвентаризации установлено следующее:

№ п/п	Счет, субсчет	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Код (номенклатурный номер)	Единица измерения		Цена, руб. коп.	Итог инвентаризации			
							Излишек		Недостача	
				Код по ОКЕИ	Наименование		кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
1	43	h-0.5 лотки водоотводные	000000030	796	шт	2 138,17	---	---	11,000	23 519,87
2	43	h-0.75 лотки водоотводные	000000031	796	шт	3 084,64	---	---	30,000	92 539,20
3	10,5	Амортизатор 180*65*185	000000032	796	шт	1 781,01	---	---	65,000	115 765,95
4	43	БВ30.93.1 вентблоки	000000087	796	шт	8 876,27	---	---	16,000	142 020,32
5	43	БВ30-1 вентблок	000000079	796	шт	7 242,28	---	---	29,000	210 026,12
6	43	Газонная решетка	000000649	796	шт	515,11	---	---	440,000	226 650,28
7	43	КР-1 крышка лотка	000000142	796	шт	277,03	---	---	65,000	18 006,96
8	43	Л 4-8 лоток	000000153	796	шт	6 185,96	---	---	6,000	37 115,76
9	43	Л11-8* лоток	000000164	796	шт	5 042,46	---	---	5,000	25 212,30
10	43	ЛМП57-11-15,5а лест. марш	000000171	796	шт	18 737,37	---	---	6,000	112 424,19
11	43	П-1 пл.переезда	000000207	796	шт	4 105,73	---	---	11,000	45 163,02
12	43	П8-8 плита каналов	000000229	796	шт	6 350.55	---	---	2,000	12 701,10
13	43	ПБК24-13т балк.плита	000000232	796	шт	6 969,35	---	---	1,000	6 969,35
14	43	Плитка "Волна" серая	000000620	055	м2	344,12	---	---	1034,500	355 988,10
15	43	Плитка 40*40 "паутинка"	000000816	796	шт	62,17	---	---	29,000	1 802,96
16	43	Плитка тр."Волна" красная	000000821	055	м2	508.47	---	---	33,900	17 237,02
17	43	ПС70.12-11.12Атут сантех. плита	000000381	796	шт	25 081,70	---	---	5,000	125 408,50
18	43	С12-35ус свая	000000385	796	шт	24 508,00	---	---	13,000	318 604,00
19	43	СВ 110-1 нек. осв. опора	000000832	796	шт	3 036,92	---	---	22,000	66 812,30
20	43	СВ 110-1 осв.опора	000000424	796	шт	7 487,80	---	---	31,000	232 121,68
21	10,1	Соль техническая	000001548	168	т	3 466,10	---	---	16,000	55 457,60
22	43	ФБС 12-5-3 Н/к ф. блок	000000465	796	шт	607,38	---	---	30,000	18 221,54
23	43	ФБС-12-5-6т н/к ф.блок	000000472	796	шт	607.38	---	---	62,000	37 657,56
24	43	ФЛ14.12-2 пл. фундам.	000000497	796	шт	3 780,12	---	---	15,000	56 701,80
25	43	ФЛ28.8-2 пл. фундам.	000000511	796	шт	25 880,59	---	---	1,000	25 880,59
						Итого:	**0,000**	**0,00**	**1979,400**	**2 380 008,07**

615

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Бухгалтер ОАО „Завод Стройдеталь"	Быков	Быкова Е.А.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

С результатами сличения согласен(ны):

Председатель комиссии:

Генеральный директор ООО „Стандарт"		Лисин А.Б.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Исполнительный директор ОАО „Завод Стройдеталь"		Карпеев Б.А.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Специалист-маркетировщик ООО „Стандарт"		Шведов А.Н.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Оператор-аналитик ООО „Стандарт"		Новикова Б.П.
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)