

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости
товарно-материальных ценностей в количестве 133 позиций

№ 019 – ПО – 2026

Заказчик: ООО «Жилкомсервис»
ОГРН 1222900003260

Оценщик: ООО «Экспертиза Собственности»
ОГРН 1202900007530

**Дата установления
стоимости:** 16 марта 2026 г.

**Дата составления
отчета:** 13 апреля 2026 г.

ООО "ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"

163069, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 81, оф. 603, тел. 8-921-247-47-58

13 апреля 2026 г.

№ 019-ПО-2026

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 019 от 16.03.2026 г. оценщик, состоящий в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвел оценку рыночной стоимости товарно-материальных ценностей в количестве 133 позиций.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для совершения сделки купли-продажи.

Оценка объектов произведена по состоянию на 16.03.2026 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ I-VI, 10, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 200, 328, а также правилами и стандартами оценочной деятельности НП «АРМО».

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

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость товарно-материальных ценностей в количестве 133 позиций, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет округленно¹:

811 460 рублей

(Восемьсот одиннадцать тысяч четыреста шестьдесят рублей)

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

С уважением, директор

Торицын М.Ю.

¹ Округление до 10 руб.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ДОКУМЕНТЫ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
5.1. Применяемые стандарты.....	16
5.2. Применяемые официальные документы.....	16
5.3. Термины и определения.....	17
5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	19
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
6.1. Права на оцениваемые объекты.....	20
6.2. Характеристики объектов	20
7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.....	25
7.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-декабре 2025 г.....	25
7.2. Обзор экономического положения в Архангельской области в январе-декабре 2025 г.	28
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
9. АНАЛИЗ РЫНКА.....	32
9.1. Рынок потребительских товаров	32
9.2. Ценообразующие факторы	33
9.3. Анализ ликвидности объекта оценки.....	33
10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	36
10.1. Затратный подход.....	36
10.2. Сравнительный подход	40
10.3. Доходный подход	40
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	42
11.1. Затратный подход.....	42
11.2. Сравнительный подход	55
11.3. Доходный подход	55
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	56
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	60
ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	61
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	62

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 019 от 16.03.2026 г. оценщик, состоящий в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвел оценку рыночной стоимости товарно-материальных ценностей в количестве 133 позиций.

Таблица 1.1 – Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 019-ПО-2026 от 13.04.2026 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 019 от 16.03.2026 г.
Объекты оценки	Товарно-материальные ценности в количестве 133 позиций
Краткая характеристика Объектов оценки (идентификация)	Описание объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики объектов приняты на основании данных, полученных от Заказчика.
Краткое описание имущественных прав (вид права на Объекты оценки)	Собственность
Наличие у Объектов обременений	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости Объектов оценки)	16.03.2026
Период проведения работ по оценке	с 16.03.2026 г. по 13.04.2026 г.
Осмотр Объектов оценки	Оценщиком произведён осмотр Объектов 16.03.2026 г.
Границы интервала стоимости	В соответствии с заданием на оценку (см. допущения п. 9) Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости
Ограничения и пределы применения полученной стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования (задача оценки).
Балансовая стоимость Объектов оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником Объектов оценки является юридическое лицо)	Представлена в таблице 2.2
Результаты оценки рыночной стоимости Объектов оценки представлены в таблице 1.2	

Таблица 1.2 – Результаты оценки рыночной стоимости Объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Коли- чество (ед. изм)	Рыночная стоимость объектов по подходам, руб.			Стоимость объектов оценки округленно ² , руб.
			затратный	сравнительный	доходный	
Офис						
1	Замок навесной (шт)	1	155,33	не применялся	не применялся	160
2	Конус дорожный сигналь- ный	6	1 973,94	не применялся	не применялся	1 970
3	Маска медицинская (шт)	700	581,00	не применялся	не применялся	580
4	Весы безмен (шт)	1	32,90	не применялся	не применялся	30
5	Кружка (шт)	10	229,00	не применялся	не применялся	230
6	Ложка столовая (шт)	10	50,00	не применялся	не применялся	50
7	Мегафон ручной (шт)	1	922,42	не применялся	не применялся	920
8	Тарелка глубокая металл. (шт)	10	341,50	не применялся	не применялся	340
9	Термос 12 литров (шт)	1	2 636,07	не применялся	не применялся	2 640
10	Чайник эмалированный	2	815,40	не применялся	не применялся	820

² Округление до 10 руб.

11	Перчатки х/б с латексом (пар)	2	34,98	не применялся	не применялся	30
12	Противогаз гражданский ГП-7 (шт)	10	4 580,80	не применялся	не применялся	4 580
13	Рукавицы х/б (пар)	276	8 045,40	не применялся	не применялся	8 050
ИТОГО						20 400
Ремонтный участок						
1	Автомат выкл.ВА 47-29 1Р 10 А (шт)	96	9 954,24	не применялся	не применялся	9 950
2	Выключатель	262	1 199,96	не применялся	не применялся	1 200
3	Выключатель 1 клавиш.	20	716,20	не применялся	не применялся	720
4	Выключатель 1-2 клавиш.	272	6 919,68	не применялся	не применялся	6 920
5	Выключатель 2 клавиш.	13	330,72	не применялся	не применялся	330
6	Выключатель брызгоне-прон.	653	34 341,27	не применялся	не применялся	34 340
7	Выключатель откр. пров	280	9 094,40	не применялся	не применялся	9 090
8	Динрейка 30 см (шт)	33	426,03	не применялся	не применялся	430
9	Заглушка ПП 32 (шт)	8	53,28	не применялся	не применялся	50
10	Задвижка чугу. ф 50 РУ 16	1	787,07	не применялся	не применялся	790
11	Задвижка чугу.ф50	1	478,91	не применялся	не применялся	480
12	Замок накладной	141	31 648,86	не применялся	не применялся	31 650
13	Кабель RG-11 (мп)	290	5 686,90	не применялся	не применялся	5 690
14	Колодка клеммная 5пар 380/16 (шт)	12	254,88	не применялся	не применялся	250
15	Коробка КЭМ 1-10-4 ф 70 мм	43	1 128,32	не применялся	не применялся	1 130
16	Коробка распаячная о/у (150*110*70)	148	12 942,60	не применялся	не применялся	12 940
17	Кран 3-ходовой ф 15 мм (шт)	11	1 075,80	не применялся	не применялся	1 080
18	Кран пробковый ф.25 (шт)	47	5 178,93	не применялся	не применялся	5 180
19	Кран шаровый ф80 ст. ф/ф Ру 16	1	2 556,53	не применялся	не применялся	2 560
20	Круг отрезной 180*2,5*22 (шт)	6	98,70	не применялся	не применялся	100
21	Круг шлиф.230*6*22(шт.)	27	4 029,48	не применялся	не применялся	4 030
22	Лампа "Донат"	154	8 465,38	не применялся	не применялся	8 470
23	Лампа ЛОН-200 Вт	69	1 034,31	не применялся	не применялся	1 030
24	Лампа ЛОН-300 Вт	10	340,60	не применялся	не применялся	340
25	Лампа МО 36*60	25	302,00	не применялся	не применялся	300
26	Мусоросброс секция приемная	1	1 592,89	не применялся	не применялся	1 590
27	Мусоросброс секция прямая	10	11 452,10	не применялся	не применялся	11 450
28	Наконечник медн. П-25-6 (шт.)	156	951,60	не применялся	не применялся	950
29	Напильник	610	12 065,80	не применялся	не применялся	12 070
30	Напильник пл. 200мм	315	13 116,60	не применялся	не применялся	13 120
31	Ответвитель Т-420-DS (шт)	15	924,45	не применялся	не применялся	920
32	Ответвитель TR-TP-418 s (шт)	66	4 067,58	не применялся	не применялся	4 070
33	Ответвитель TR-TP-424 (шт)	10	616,30	не применялся	не применялся	620
34	Переключатель ALCLR-22 (шт)	7	973,63	не применялся	не применялся	970
35	Петля форточная	503	3 772,50	не применялся	не применялся	3 770
36	Полог брезентовый 3,2м х 2,5 м (шт)	1	1 332,61	не применялся	не применялся	1 330
37	Полотно нетканое иглопробивное (м2)	107,5	1 083,60	не применялся	не применялся	1 080
38	Пост кнопочный	5	512,20	не применялся	не применялся	510
39	Предохранитель ПН2-100 А	40	2 998,40	не применялся	не применялся	3 000
40	Профиль ПН 50*40 (мп)	12	494,76	не применялся	не применялся	490

41	Профнастил С8 1200*2000 (шт)	22	12 185,14	не применялся	не применялся	12 190
42	Светильник НСП 02-100 (шт)	7	816,20	не применялся	не применялся	820
43	Светильник ПСХ Е	14	1 586,48	не применялся	не применялся	1 590
44	Светильник ПСХ-60	15	837,45	не применялся	не применялся	840
45	Сжим У 739 М	671	9 333,61	не применялся	не применялся	9 330
46	Сжим У 859 М (шт)	224	6 529,60	не применялся	не применялся	6 530
47	Счетчик гор. воды Д-15 (шт)	76	27 812,96	не применялся	не применялся	27 810
48	Счетчик хол. воды Д-15 (шт)	72	19 144,80	не применялся	не применялся	19 140
49	Топорище (шт)	10	666,30	не применялся	не применялся	670
50	Труба ф 108*3,5 э/св оц. (м)	15,54	9 746,07	не применялся	не применялся	9 750
51	Труба ф 108*5 б/ш гор/деф.(мп)	3,8	1 440,05	не применялся	не применялся	1 440
52	Труба ф 108*6 б/ш г/к (мп)	3,47	3 973,88	не применялся	не применялся	3 970
53	Труба ф.108*3,5 оц.(мп)	4,5	2 837,21	не применялся	не применялся	2 840
54	Уголок 50*50*5 (мп)	46,2	19 624,37	не применялся	не применялся	19 620
55	Унитаз-компакт	8	9 824,64	не применялся	не применялся	9 820
56	Фанера б-10 мм 1830*1525 (м3)	1,562	1 089,56	не применялся	не применялся	1 090
57	Фильтр полосовой CF01F (шт)	50	5 830,00	не применялся	не применялся	5 830
58	Фильтр сетчатый ф.15(шт)	328	35 650,32	не применялся	не применялся	35 650
59	Фланец ст. ф 100	2	946,98	не применялся	не применялся	950
60	Щит квартирный	25	2 021,75	не применялся	не применялся	2 020
ИТОГО						366 890

Холодный склад

1	Барабан	1	353,97	не применялся	не применялся	350
2	Бачок смывной керамич.	3	1 689,36	не применялся	не применялся	1 690
3	Бачок смывной пласт.	8	3 753,68	не применялся	не применялся	3 750
4	Блок БКЦБ	1	728,77	не применялся	не применялся	730
5	Ванна ст.1500 мм	1	3 705,49	не применялся	не применялся	3 710
6	Ванна стал б/у	2	5 830,16	не применялся	не применялся	5 830
7	Ванна чугун.1700 мм	6	88 399,50	не применялся	не применялся	88 400
8	Вентиль чуг. ф40	2	696,54	не применялся	не применялся	700
9	Вентиль чуг. ф50	14	5 002,62	не применялся	не применялся	5 000
10	Выключатель ВВП-10	4	4 901,72	не применялся	не применялся	4 900
11	Грабли (шт)	94	16 127,58	не применялся	не применялся	16 130
12	Двигатель ДАТ 4квт	1	5 877,23	не применялся	не применялся	5 880
13	Дроссель (шт)	2	383,12	не применялся	не применялся	380
14	Завертка форточная	220	2 290,20	не применялся	не применялся	2 290
15	Замок в сборе ДШ 320 кг (шт)	1	349,81	не применялся	не применялся	350
16	Замок в сборе ДШ 400 кг (шт)	1	543,46	не применялся	не применялся	540
17	Знак тип. 3.28 (шт)	18	13 027,86	не применялся	не применялся	13 030
18	Знак тип. 8.5.4 (шт)	18	7 675,92	не применялся	не применялся	7 680
19	Кабель КВВГ 10*2,5 (мп)	81	9 883,62	не применялся	не применялся	9 880
20	Кабель КГ 3*10+1*6 (мп)	107	13 137,46	не применялся	не применялся	13 140
21	Кирпич силик.(шт)	321	2 218,11	не применялся	не применялся	2 220
22	Ключ газовый №4	25	14 471,25	не применялся	не применялся	14 470
23	Коробка КУВ (шт.)	23	76,59	не применялся	не применялся	80
24	Кран пробковый ф.15 (шт)	60	4 472,40	не применялся	не применялся	4 470
25	Крюк КВ-18 (шт)	45	3 279,60	не применялся	не применялся	3 280
26	Лампа ЛБ-30	66	3 748,14	не применялся	не применялся	3 750
27	Лампа ЛБ-80	11	604,67	не применялся	не применялся	600
28	Лопата снеговая алюминиевая с П-ручкой	2	518,06	не применялся	не применялся	520
29	Металло-черепица (м2)	19,47	3 105,47	не применялся	не применялся	3 110

30	Мойка н/ж (шт)	4	1 550,84	не применялся	не применялся	1 550
31	Наконечник алюмин. НА-150-240 (шт.)	30	1 590,00	не применялся	не применялся	1 590
32	Наконечник медн.П -240-16 (шт.)	28	3 903,20	не применялся	не применялся	3 900
33	Петля оконная	220	9 528,20	не применялся	не применялся	9 530
34	Плита газ 4-х ком.	3	3 663,00	не применялся	не применялся	3 660
35	Плита ДВП мягкая (м2)	546,44	25 032,42	не применялся	не применялся	25 030
36	Поддон д/душа чугунный с выпуском 800*800 (шт)	2	6 313,24	не применялся	не применялся	6 310
37	Полочка для унитаза	6	1 126,86	не применялся	не применялся	1 130
38	Привод ПР-10 (шт)	15	26 917,80	не применялся	не применялся	26 920
39	Провод АПВ-25 (мп)	162	1 474,20	не применялся	не применялся	1 470
40	Провод АПВ-35 (мп)	200	2 240,00	не применялся	не применялся	2 240
41	Провод АПВВГ2*2.5 (м)	745	5 587,50	не применялся	не применялся	5 590
42	Провод ТРП 2*0,5 (мп)	316	1 447,28	не применялся	не применялся	1 450
43	Прожектор	1	280,26	не применялся	не применялся	280
44	Пространственный каркас (арматура) (кг)	347,5	6 366,20	не применялся	не применялся	6 370
45	Пускатель ПНВ 30	8	5 163,84	не применялся	не применялся	5 160
46	Рубанок (шт)	58	12 294,26	не применялся	не применялся	12 290
47	Светильник УСП-4*20 (шт)	2	292,10	не применялся	не применялся	290
48	Смеситель настенный (шт)	15	7 489,65	не применялся	не применялся	7 490
49	Труба асбестоцемен. БНТ-100 (м)	11,85	3 034,90	не применялся	не применялся	3 030
50	Труба асбестоцемен. БНТ-150 (м)	19,75	7 854,58	не применялся	не применялся	7 850
51	Умывальник фаянсовый (шт)	8	4 814,08	не применялся	не применялся	4 810
52	Унитаз (шт)	26	42 216,20	не применялся	не применялся	42 220
53	Шкаф пожарный	2	1 767,38	не применялся	не применялся	1 770
54	Шкаф силовой (шт)	1	1 129,88	не применялся	не применялся	1 130
55	Шток плунжера (шт)	4	376,48	не применялся	не применялся	380
56	Щит NRL 1ф 12(шт)	1	838,26	не применялся	не применялся	840
57	Щит ВРУ 3 см 22-50 УХЛ4 (шт)	1	9 078,41	не применялся	не применялся	9 080
58	Щиток распред.ЩО-324	13	5 408,26	не применялся	не применялся	5 410
59	Ящик ЯРП 250 (шт)	2	8 203,88	не применялся	не применялся	8 200
60	Ящики для фитингов (шт)	19	340,29	не применялся	не применялся	340
ИТОГО						424 170
ИТОГО рыночная стоимость товарно-материальных ценностей в количестве 133 позиций						811 460

Директор

Торицын М.Ю.

Оценщик

Торицын М.Ю.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объекты оценки	Товарно-материальные ценности в количестве 133 позиций
Краткая характеристика Объектов оценки	Описание Объектов оценки приведено в разделе 6. Характеристики Объектов приняты на основании данных, полученных от Заказчика.
Краткое описание имущественных прав (вид права на Объекты оценки)	Собственность
Наличие у Объектов обременений	Отсутствуют
Права, учитываемые при оценке Объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объектов оценки	Права – собственность Обременения – отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Совершение сделки купли-продажи
Специальные допущения, иные существенные допущения	Оценщику не известны на момент составления задания на оценку
Ограничения оценки	Оценщику не известны на момент составления задания на оценку
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета	В соответствии с условиями договора
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе
Дата оценки (дата определения стоимости Объектов оценки)	16.03.2026
Период проведения работ по оценке	с 16.03.2026 г. по 13.04.2026 г.
Осмотр Объектов оценки	Оценщиком произведён осмотр Объектов 16.03.2026 г.
Основание для оценки	Договор № 019 от 16.03.2026 г.
Дата составления отчета	13.04.2026 г.
Порядковый номер отчета	№ 019-ПО-2026
Границы интервала стоимости	В соответствии с заданием на оценку (см. допущения п. 9), Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Торицын Михаил Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Торицын Михаил Юрьевич не является

	учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Применяемые стандарты	Федеральные стандарты оценки: ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №VI, утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России №328; «Стандарты и правила оценочной деятельности» НП «СРО АРМО» Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации. 5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев. 9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки 10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.	

Таблица 2.2 – Идентификация объектов оценки

№	Наименование объекта	Количество	Остаточная балансовая стоимость, руб.
Офис			
1	Замок навесной (шт)	1	361,60
2	Конус дорожный сигнальный	6	4 655,00
3	Маска медицинская (шт)	700	1 750,00
4	Весы безмен (шт)	1	51,01
5	Кружка (шт)	10	635,59
6	Ложка столовая (шт)	10	127,12

7	Мегафон ручной (шт)	1	2 148,31
8	Тарелка глубокая металл. (шт)	10	1 016,95
9	Термос 12 литров (шт)	1	6 343,22
10	Чайник эмалированный	2	1 155,93
11	Перчатки х/б с латексом (пар)	2	80,00
12	Противогаз гражданский ГП-7 (шт)	10	34 406,78
13	Рукавицы х/б (пар)	276	5 360,99
Ремонтный участок			
1	Автомат выкл.ВА 47-29 1Р 10 А (шт)	96	2 184,12
2	Выключатель	262	2 310,51
3	Выключатель 1 клавиш.	20	1 603,25
4	Выключатель 1-2 клавиш.	272	2,72
5	Выключатель 2 клавиш.	13	1 193,39
6	Выключатель брызгонепрон.	653	530,25
7	Выключатель откр. пров	280	3 904,32
8	Динрейка 30 см (шт)	33	352,49
9	Заглушка ПП 32 (шт)	8	91,20
10	Задвижка чугу. ф 50 РУ 16	1	2 852,60
11	Задвижка чугу.ф50	1	1 055,71
12	Замок накладной	141	23 333,45
13	Кабель RG-11 (мп)	290	3 868,36
14	Колодка клеммная 5пар 380/16 (шт)	12	216,00
15	Коробка КЭМ 1-10-4 ф 70 мм	43	2 111,77
16	Коробка распаячная о/у (150*110*70)	148	13 244,13
17	Кран 3-ходовой ф 15 мм (шт)	11	1 724,58
18	Кран пробковый ф.25 (шт)	47	8 165,24
19	Кран шаровый ф80 ст. ф/ф Ру 16	1	4 029,58
20	Круг отрезной 180*2,5*22 (шт)	6	286,78
21	Круг шлиф.230*6*22(шт.)	27	2 090,54
22	Лампа "Донат"	154	18 135,52
23	Лампа ЛОН-200 вт	69	976,35
24	Лампа ЛОН-300 вт	10	235,60
25	Лампа МО 36*60	25	321,82
26	Мусоросброс секция приемная	1	2 669,97
27	Мусоросброс секция прямая	10	22 929,54
28	Наконечник медн. П-25-6 (шт.)	156	1 482,00
29	Напильник	610	23 798,87
30	Напильник пл. 200мм	315	9 594,90
31	Ответвитель Т-420-DS (шт)	15	951,41
32	Ответвитель TR-TP-418 s (шт)	66	2 576,34
33	Ответвитель TR-TP-424 (шт)	10	384,03
34	Переключатель ALCLR-22 (шт)	7	1 580,25
35	Петля форточная	503	4 146,37
36	Полог брезентовый 3,2м х 2,5 м (шт)	1	2 994,92
37	Полотно нетканое иглопробивное (м2)	107,5	2 550,85
38	Пост кнопочный	5	375,00
39	Предохранитель ПН2-100 А	40	1 813,62

40	Профиль ПН 50*40 (мп)	12	267,79
41	Профнастил С8 1200*2000 (шт)	22	26 730,00
42	Светильник НСП 02-100 (шт)	7	1 575,58
43	Светильник ПСХ Е	14	1 226,12
44	Светильник ПСХ-60	15	2 122,15
45	Сжим У 739 М	671	7 716,39
46	Сжим У 859 М (шт)	224	7 111,38
47	Счетчик гор. воды Д-15 (шт)	76	30 915,24
48	Счетчик хол. воды Д-15 (шт)	72	29 504,32
49	Топорище (шт)	10	190,28
50	Труба ф 108*3,5 э/св оц. (м)	15,54	12 839,49
51	Труба ф 108*5 б/ш гор/деф.(мп)	3,8	2 545,16
52	Труба ф 108*6 б/ш г/к (мп)	3,47	1 857,99
53	Труба ф.108*3,5 оц.(мп)	4,5	3 696,75
54	Уголок 50*50*5 (мп)	46,2	7 247,80
55	Унитаз-компакт	8	23 589,88
56	Фанера б-10 мм 1830*1525 (м3)	1,562	39 803,47
57	Фильтр полосовой CF01F (шт)	50	6 838,25
58	Фильтр сетчатый ф.15(шт)	328	24 002,86
59	Фланец ст. ф 100	2	1 101,69
60	Щит квартирный	25	5 036,72
Холодный склад			
1	Барабан	1	780,05
2	Бачок смывной керамич.	3	1 942,24
3	Бачок смывной пласт.	8	2 330,52
4	Блок БКЦБ	1	1 900,00
5	Ванна ст.1500 мм	1	2 621,95
6	Ванна стал б/у	2	2 376,88
7	Ванна чугун.1700 мм	6	17 568,27
8	Вентиль чуг. ф40	2	984,66
9	Вентиль чуг. ф50	14	840,00
10	Выключатель ВВП-10	4	12 830,00
11	Грабли (шт)	94	2 545,84
12	Двигатель ДАТ 4квт	1	3 000,00
13	Дроссель (шт)	2	469,01
14	Завертка форточная	220	2 506,83
15	Замок в сборе ДШ 320 кг (шт)	1	360,02
16	Замок в сборе ДШ 400 кг (шт)	1	668,61
17	Знак тип. 3.28 (шт)	18	20 160,00
18	Знак тип. 8.5.4 (шт)	18	11 160,00
19	Кабель КВВГ 10*2,5 (мп)	81	14 253,97
20	Кабель КГ 3*10+1*6 (мп)	107	12 895,08
21	Кирпич силик.(шт)	321	2 770,78
22	Ключ газовый №4	25	9 875,00
23	Коробка КУВ (шт.)	23	269,48
24	Кран пробковый ф.15 (шт)	60	5 694,27
25	Крюк КВ-18 (шт)	45	2 249,51
26	Лампа ЛБ-30	66	1 071,03

27	Лампа ЛБ-80	11	227,37
28	Лопата снеговая алюминиевая с П-ручкой	2	1 000,00
29	Металло-черепица (м2)	19,47	5 139,85
30	Мойка н/ж (шт)	4	3 220,34
31	Наконечник алюмин. НА-150-240 (шт.)	30	1 050,00
32	Наконечник медн.П -240-16 (шт.)	28	2 956,80
33	Петля оконная	220	4 409,98
34	Плита газ 4-х ком.	3	9 616,60
35	Плита ДВП мягкая (м2)	546,44	43 483,99
36	Поддон д/душа чугунный с выпуском 800*800 (шт)	2	4 745,76
37	Полочка для унитаза	6	678,74
38	Привод ПР-10 (шт)	15	2 970,00
39	Провод АПВ-25 (мп)	162	2 263,14
40	Провод АПВ-35 (мп)	200	3 535,78
41	Провод АПВВГ2*2.5 (м)	745	2 607,50
42	Провод ТРП 2*0,5 (мп)	316	252,80
43	Прожектор	1	631,67
44	Пространственный каркас (арматура) (кг)	347,5	11 192,98
45	Пускатель ПНВ 30	8	0,04
46	Рубанок (шт)	58	9 570,00
47	Светильник УСП-4*20 (шт)	2	0,11
48	Смеситель настенный (шт)	15	5 472,82
49	Труба асбестоцемен. БНТ-100 (м)	11,85	1 963,45
50	Труба асбестоцемен. БНТ-150 (м)	19,75	5 113,14
51	Умывальник фаянсовый (шт)	8	4 672,20
52	Унитаз (шт)	26	20 564,60
53	Шкаф пожарный	2	3 900,00
54	Шкаф силовой (шт)	1	800,00
55	Шток плунжера (шт)	4	267,44
56	Щит NRL 1ф 12(шт)	1	1 037,51
57	Щит ВРУ 3 см 22-50 УХЛ4 (шт)	1	11 909,86
58	Щиток распредел.ЩО-324	13	14 950,00
59	Ящик ЯРП 250 (шт)	2	3 360,00
60	Ящики для фитингов (шт)	19	7 025,47

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 3.1 – Сведения о заказчике

Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис»
Сокращенное наименование заказчика	ООО «Жилкомсервис»
ОГРН	1222900003260
Дата присвоения ОГРН	01.06.2022 г.
Юридический (фактический) адрес	164901, Архангельская обл., г. Новодвинск, ул. Солнечная, д. 13, к. 1

Таблица 3.2 – Сведения об оценщике и о привлеченных специалистах

Торицын Михаил Юрьевич Стаж работы с 1995 г. ИНН 292600036051. Паспорт 11 17 № 189059 от 07.11.2017 г. выдан отделением УФМС России по Архангельской области и Ненецкому автономному округу в Октябрьском округе г. Архангельска	
Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности	
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г. Выписка №140-01/26 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 12.01.2026 г. Страховой полис № 8991R/776/0000006/25 выдан АО «АльфаСтрахование» на срок с 30 мая 2025 г. по 29 мая 2026 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.	
Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности	
Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037136-1 от «24» мая 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041136-2 от «10» июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 041687-3 от «18» июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик Торицын Михаил Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Торицын Михаил Юрьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Торицын Михаил Юрьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Почтовый адрес:	163046, г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 29 кв. 6
Место нахождения оценщика:	163069, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 81, оф. 603
Номер телефона:	8-921-247-47-58
Электронная почта:	oc-kom@yandex.ru
Сведения о привлеченных специалистах и организациях	
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Для определения стоимости Объектов оценки иные специалисты и организации не привлекались, кроме технического персонала.

Таблица 3.3 – Сведения об оценочной компании

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза Собственности»	
ИНН/КПП 2901303981/ 290101001, ОГРН 1202900007530, дата присвоения ОГРН 23.12.2020 г. Осуществляет оценочную деятельность на основании Устава.	
Сведения о страховании гражданской ответственности	
Страховой полис № 8991R/776/0000026/25 выдан ООО «АльфаСтрахование» на срок с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.	
Сведения о независимости ООО «Экспертиза Собственности»	
Настоящим ООО «Экспертиза Собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ООО «Экспертиза Собственности» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. ООО «Экспертиза Собственности» не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ООО «Экспертиза Собственности». Размер оплаты ООО «Экспертиза Собственности» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Почтовый адрес:	163046, г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 29 кв. 6
Место нахождения:	163069, г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 81, оф. 603
Номер телефона:	8-921-247-47-58
Электронная почта:	oc-kom@yandex.ru

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

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.

5. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.

9. Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговый результат стоимости объектов оценки.

10. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ДОКУМЕНТЫ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

5.1. Применяемые стандарты

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022;

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»;

8. Правила и стандарты оценочной деятельности НП «АРМО», утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Обоснованием использования федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, 10) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

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

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

Стандарты НП «АРМО» разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливают требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

5.2. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

5.3. Термины и определения

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

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

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки; рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Затратный подход - 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.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, 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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Определение **права собственности** на объект включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с пользованием, владением, распоряжением объекта. Право собственности на объект обычно выражается каким-то признаком владения. Согласно ст.209

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

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

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

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

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

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

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

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);
- законодательством.

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

1. Ведомость инвентарных объектов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Права на оцениваемые объекты

Оценщик осуществил сбор и анализ информации об объектах оценки.

При оценке определяется рыночная стоимость объектов – товарно-материальные ценности в количестве 133 позиций.

Вид права на объекты: собственность.

Обременения: отсутствуют.

В рамках данного отчёта оценивается право собственности на объекты оценки.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6.2. Характеристики объектов

Основная информация об объектах оценки была получена по данным от заказчика (см. п. 5.4 настоящего Отчёта), а также на основании результатов осмотра. В таблице 6.1 представлены характеристики объектов.

Таблица 6.1 – Характеристики объектов оценки – Товарно-материальные ценности в количестве 133 позиций

№	Наименование объекта	Количество	Техническое состояние
Офис			
1	Замок навесной (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
2	Конус дорожный сигнальный	6	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
3	Маска медицинская (шт)	700	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
4	Весы безмен (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
5	Кружка (шт)	10	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
6	Ложка столовая (шт)	10	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
7	Мегафон ручной (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
8	Тарелка глубокая металл. (шт)	10	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
9	Термос 12 литров (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
10	Чайник эмалированный	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
11	Перчатки х/б с латексом (пар)	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
12	Противогаз гражданский ГП-7 (шт)	10	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
13	Рукавицы х/б (пар)	276	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
Ремонтный участок			
1	Автомат выкл. ВА 47-29 1P 10 A (шт)	96	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
2	Выключатель	262	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания

3	Выключатель 1 клавиш.	20	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
4	Выключатель 1-2 клавиш.	272	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
5	Выключатель 2 клавиш.	13	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
6	Выключатель брызгонепрон.	653	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
7	Выключатель откр. пров	280	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
8	Динрейка 30 см (шт)	33	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
9	Заглушка ПП 32 (шт)	8	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
10	Задвижка чугу. ф 50 Ру 16	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
11	Задвижка чугу.ф50	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
12	Замок накладной	141	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
13	Кабель RG-11 (мп)	290	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
14	Колодка клеммная 5пар 380/16 (шт)	12	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
15	Коробка КЭМ 1-10-4 ф 70 мм	43	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
16	Коробка распаячная о/у (150*110*70)	148	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
17	Кран 3-ходовой ф 15 мм (шт)	11	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
18	Кран пробковый ф.25 (шт)	47	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
19	Кран шаровый ф80 ст. ф/ф Ру 16	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
20	Круг отрезной 180*2,5*22 (шт)	6	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
21	Круг шлиф.230*6*22(шт.)	27	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
22	Лампа "Донат"	154	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
23	Лампа ЛОН-200 вт	69	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
24	Лампа ЛОН-300 вт	10	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
25	Лампа МО 36*60	25	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
26	Мусоросброс секция приемная	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
27	Мусоросброс секция прямая	10	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
28	Наконечник медн. П-25-6 (шт.)	156	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
29	Напильник	610	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
30	Напильник пл. 200мм	315	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
31	Ответвитель Т-420-DS (шт)	15	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
32	Ответвитель TR-TP-418 s (шт)	66	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
33	Ответвитель TR-TP-424 (шт)	10	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
34	Переключатель ALCLR-22 (шт)	7	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания

35	Петля форточная	503	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
36	Полог брезентовый 3,2м х 2,5 м (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
37	Полотно нетканое иглопробивное (м2)	107,5	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
38	Пост кнопочный	5	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
39	Предохранитель ПН2-100 А	40	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
40	Профиль ПН 50*40 (мп)	12	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
41	Профнастил С8 1200*2000 (шт)	22	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
42	Светильник НСП 02-100 (шт)	7	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
43	Светильник ПСХ Е	14	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
44	Светильник ПСХ-60	15	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
45	Сжим У 739 М	671	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
46	Сжим У 859 М (шт)	224	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
47	Счетчик гор. воды Д-15 (шт)	76	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
48	Счетчик хол. воды Д-15 (шт)	72	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
49	Топорище (шт)	10	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
50	Труба ф 108*3,5 э/св оц. (м)	15,54	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
51	Труба ф 108*5 б/ш гор/деф.(мп)	3,8	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
52	Труба ф 108*6 б/ш г/к (мп)	3,47	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
53	Труба ф.108*3,5 оц.(мп)	4,5	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
54	Уголок 50*50*5 (мп)	46,2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
55	Унитаз-компакт	8	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
56	Фанера б-10 мм 1830*1525 (м3)	1,562	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
57	Фильтр полосовой CF01F (шт)	50	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
58	Фильтр сетчатый ф.15(шт)	328	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
59	Фланец ст. ф 100	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
60	Щит квартирный	25	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
Холодный склад			
1	Барабан	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
2	Бачок смывной керамич.	3	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
3	Бачок смывной пласт.	8	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
4	Блок БКЦБ	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
5	Ванна ст.1500 мм	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания

6	Ванна стал б/у	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
7	Ванна чугун. 1700 мм	6	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
8	Вентиль чуг. ф40	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
9	Вентиль чуг. ф50	14	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
10	Выключатель ВВП-10	4	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
11	Грабли (шт)	94	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
12	Двигатель ДАТ 4кВт	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
13	Дроссель (шт)	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
14	Завертка форточная	220	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
15	Замок в сборе ДШ 320 кг (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
16	Замок в сборе ДШ 400 кг (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
17	Знак тип. 3.28 (шт)	18	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
18	Знак тип. 8.5.4 (шт)	18	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
19	Кабель КВВГ 10*2,5 (мп)	81	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
20	Кабель КГ 3*10+1*6 (мп)	107	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
21	Кирпич силик.(шт)	321	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
22	Ключ газовый №4	25	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
23	Коробка КУВ (шт.)	23	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
24	Кран пробковый ф.15 (шт)	60	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
25	Крюк КВ-18 (шт)	45	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
26	Лампа ЛБ-30	66	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
27	Лампа ЛБ-80	11	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
28	Лопата снеговая алюминиевая с П-ручкой	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
29	Металло-черепица (м2)	19,47	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
30	Мойка н/ж (шт)	4	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
31	Наконечник алюмин. НА-150-240 (шт.)	30	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
32	Наконечник медн.П -240-16 (шт.)	28	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
33	Петля оконная	220	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
34	Плита газ 4-х ком.	3	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
35	Плита ДВП мягкая (м2)	546,44	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
36	Поддон д/душа чугунный с выпуском 800*800 (шт)	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
37	Полочка для унитаза	6	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания

38	Привод ПР-10 (шт)	15	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
39	Провод АПВ-25 (мп)	162	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
40	Провод АПВ-35 (мп)	200	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
41	Провод АПВВГ2*2.5 (м)	745	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
42	Провод ТРП 2*0,5 (мп)	316	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
43	Прожектор	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
44	Пространственный каркас (арматура) (кг)	347,5	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
45	Пускатель ПНВ 30	8	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
46	Рубанок (шт)	58	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
47	Светильник УСП-4*20 (шт)	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
48	Смеситель настенный (шт)	15	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
49	Труба асбестоцемен. БНТ-100 (м)	11,85	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
50	Труба асбестоцемен. БНТ-150 (м)	19,75	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
51	Умывальник фаянсовый (шт)	8	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
52	Унитаз (шт)	26	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
53	Шкаф пожарный	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
54	Шкаф силовой (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
55	Шток плунжера (шт)	4	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
56	Щит NRL 1ф 12(шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
57	Щит ВРУ 3 см 22-50 УХЛ4 (шт)	1	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
58	Щиток распред.ЩО-324	13	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
59	Ящик ЯРП 250 (шт)	2	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания
60	Ящики для фитингов (шт)	19	Бывшее в эксплуатации, требует ремонта и обслуживания

7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

7.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в январе-декабре 2025 г.³

Таблица 7.1

Наименование показателя	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к		Справочно		
				декаб-рю 2024 г.	нояб-рю 2025 г.	2024 г. в % к 2023 г.	% к	
							декаб-рю 2023 г.	нояб-рю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	101,4	-	104,1	121,3	105,5	108,7	116,8
Индекс промышленного производства	-	101,3	-	103,7	119,0	105,1	108,7	115,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	10 627,5	104,9	379,1	115,5	52,0	96,7	95,6	54,2
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	108,1	100,4	16,6	119,2	в 2,1р.	97,6	80,9	в 2,2р.
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 537,8	99,3	488,6	98,7	105,3	100,5	104,2	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 479,8	98,2	209,1	94,0	101,6	95,7	106,3	103,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	61 315,0	102,6	6 133,2	103,9	117,1	107,7	105,0	116,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	19 939,8	102,7	1 820,8	103,1	106,2	104,3	104,3	106,4
Индекс потребительских цен	-	108,7	-	105,6	100,3	108,5	109,5	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	101,9	-	96,7	98,4	112,1	107,9	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	87,8	1,6	91,9	100,5	79,8	78,1	99,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	80,5	0,3	100,2	105,5	71,5	68,2	102,0

Динамика экономического положения⁴

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре.

С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г

³ Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_04-2024.htm

⁴ Ссылка на источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

(+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре,

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двухзначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год -3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двухзначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В помесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г).

Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

Вывод: Таким образом, проведённый анализ говорит о в целом разнонаправленной динамике социально-экономических показателей России.

7.2. Обзор экономического положения в Архангельской области в январе-декабре 2025 г.⁵

Таблица 7.2

Наименование показателя	2025 г.	В % к 2024 г.	Декабрь 2025 г.	В % к		Справочно		
				декаб-рю 2024 г.	нояб-рю 2025 г.	2024 г. в % к 2023 г.	декабрь 2024 г. в % к	
							декаб-рю 2023 г.	нояб-рю 2024 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	101,4	-	104,1	121,3	105,5	108,7	116,8
Индекс промышленного производства	-	101,3	-	103,7	119,0	105,1	108,7	115,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	10 627,5	104,9	379,1	115,5	52,0	96,7	95,6	54,2
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	108,1	100,4	16,6	119,2	в 2,1р.	97,6	80,9	в 2,2р.
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 537,8	99,3	488,6	98,7	105,3	100,5	104,2	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 479,8	98,2	209,1	94,0	101,6	95,7	106,3	103,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	61 315,0	102,6	6 133,2	103,9	117,1	107,7	105,0	116,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	19 939,8	102,7	1 820,8	103,1	106,2	104,3	104,3	106,4
Индекс потребительских цен	-	108,7	-	105,6	100,3	108,5	109,5	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	101,9	-	96,7	98,4	112,1	107,9	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7 ³⁾	87,8	1,6	91,9	100,5	79,8	78,1	99,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3 ³⁾	80,5	0,3	100,2	105,5	71,5	68,2	102,0

Динамика экономического положения⁶

Архангельскстат подвел предварительные итоги социально-экономического положения региона за 2025 год. Все показатели по Архангельской области включают данные по Ненецкому автономному округу.

Промышленное производство

В 2025 году индекс промышленного производства составил 97,5% к уровню предыдущего года.

Строительство

На территории Архангельской области за 2025 год построено 7880 квартир общей площадью 486,1 тыс. кв. метров, что на 1,6% превышает 2024 год. Наибольший удельный вес общей введенной площади приходился на города Архангельск (26,1%), Северодвинск (24,1%) и Приморский округ (13,0%).

Населением за счет собственных и привлеченных средств введено 2289 жилых домов общей площадью 225,6 тыс. кв. метров (46,4% от общего ввода жилья), что на 33,2% превышает уровень 2024 года.

В социально-культурной сфере региона за 2025 год осуществлен ввод в эксплуатацию объектов: образования – две общеобразовательные школы на 1180 мест: в городе Архангельске (860) и в Приморском округе (320); дошкольная образовательная организация на 75 мест в городе Архангельске, а также школа-сад на 135 ученических мест и 80 мест для детей дошкольного возраста в Ненецком автономном округе. здравоохранения – 4 амбулаторно-поликлинических организации на 665 посещений в смену: в Пинежском округе (50), в Устьянском округе (40) и в городе Мирный (175); детская поликлиника на 400 посещений в смену в городе Котласе; больница на 260 коек в городе Мирный; больничный комплекс со стационаром на 10 коек и амбулаторнополиклиническим отделением на 40 посещений в смену в п. Соловецкий Приморского округа. жилищно-коммунального хозяйства – тепловые сети протяженностью 0,9 км в городах Архангельске (0,5) и Северодвинске (0,4); газовые сети про-

⁵ Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dok_12-2025.htm

⁶ Ссылка на источник информации: https://29.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/2025_AO.pdf

тяженностью 98,3 км в городах Котласе (17,4), Коряжме (1,7) и Архангельске (0,1), а также в Котласском (45,6), Приморском (27,4) и Няндомском (6,1) округах. спорта - спортивный зал на 21,8 м2 в Устьянском округе, плоскостное спортивное сооружение 548 квадратных метров в Пинежском округе.

Кроме того, введено 2 физкультурно-оздоровительных комплекса в Ненецком автономном округе и Няндомском округе.

За 2025 год объем работ по виду экономической деятельности «Строительство» выполнен на сумму 84106,5 млн рублей, или 84,6% к 2024 году.

Основной объем строительных работ (без субъектов малого предпринимательства) приходился на Ненецкий автономный округ (23,9%) и город Архангельск (19,5%)

Сельское хозяйство

Производство продукции растениеводства. По предварительным данным в 2025 году в хозяйствах всех категорий сбор картофеля составил 77,6 тыс. тонн (на 9,7% больше уровня предыдущего года), овощей – 23,3 тыс. тонн (снижение на 1,5%).

Производство продукции животноводства. В 2025 году в хозяйствах всех категорий произведено 7,5 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), что на 12,2% меньше аналогичного периода предыдущего года; 153,5 тыс. тонн молока (увеличение на 1,4%), яиц – 90,7 млн штук (рост на 12,8%).

Продуктивность коров в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) составила 9054 килограмма молока (увеличение на 318 килограммов).

По состоянию на 1 января 2026 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с 1 января 2025 года отмечалось сокращение поголовья скота, кроме коров. Также снизилось поголовье птицы на 24,3% к аналогичному периоду предыдущего года

Транспорт

В 2025 году грузооборот автомобильного транспорта составил 1057,6 млн т.км и увеличился к уровню 2024 года на 13,1%, перевозки грузов – 13,0 млн тонн и увеличились на 20,6%. Пассажирооборот автомобильного транспорта составил 552,8 млн пасс. км и снизился на 4,2%.

Потребительский рынок

Розничная торговля. Оборот розничной торговли во всех каналах реализации в 2025 году составил 414896,9 млн рублей, что на 0,4% выше уровня предыдущего года.

Оборот розничной торговли сформирован на 53,6% за счет организаций, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, 29,9% – индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарки, 13,3% – малых предприятий, 2,9% – субъектов среднего предпринимательства и на 0,3% – за счет розничных рынков и ярмарок.

Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия составляют 52,9% оборота розничной торговли.

Общественное питание. В 2025 году организациями общественного питания реализовано продукции на 35746,7 млн рублей, что на 6,2% больше, чем в 2024 году.

Потребительские цены

Индекс потребительских цен за 2025 год составил 104,8% (за 2024 год – 108,0%).

Изменились цены на продовольственные товары +4,0%.

Наблюдалось увеличение цен на субпродукты мясные +23,8%, консервы рыбные +14,3%, говядину +13,2%, рыбу мороженую (кроме сельди), хлеб и булочные изделия из пшеничной муки +12,5%, кофе +11,9%.

В то же время стали дешевле яйца куриные (-22,5%), картофель (-18,9%), овощи (-12,5%), сахар (-4,4%), крупа и бобовые (-2,4%), мука (-2,1%).

Выросли в цене алкогольные напитки +10,1%.

Подорожало общественное питание +10,0%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания на конец декабря 2025 года составила 8773,4 рубля в расчёте на человека в месяц, увеличение с начала года +4,2%.

Изменение цен на непродовольственные товары составило +2,6%.

Среди наблюдаемых непродовольственных товаров подорожали нитки +17,3%, топливо +12,9%, ювелирные изделия +11,1%, печатные издания +10,7%, медикаменты +10,6%, топливо моторное +9,6%, школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары +7,2%.

Вместе с тем зафиксировано снижение цен на обувь кроссовую и спортивную для взрослых (-18,2%), часы (-9,3%), средства связи (-8,8%), персональные компьютеры (-8,3%), электротовары и другие бытовые приборы (-6,3%).

Изменились цены и тарифы на услуги +8,7%.

Увеличилась стоимость услуг правового характера +23,0%, пассажирского транспорта +18,4%, услуг организаций культуры +18,0%, посреднических и прочих услуг +17,5%, ветеринарных +17,1%, ритуальных +16,0%, химической чистки, услуг прачечных +14,8%, медицинских услуг +12,8%.

Выросли тарифы на коммунальные услуги +13,5%, в том числе стало дороже отопление +14,7%, горячее водоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами +14,5%, холодное водоснабжение и водоотведение +14,3%, услуги по снабжению электроэнергией +12,6%, услуги газоснабжения +8,9%.

Подорожали жилищные услуги без аренды квартир у частных лиц +3,8%, в том числе содержание и ремонт жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах +17,1%, плата за наём жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах +15,5%, взносы на капитальный ремонт +6,1%.

Финансы

В январе – ноябре 2025 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил +53,5 млрд рублей. 68,3% организаций получили прибыль в размере 68,1 млрд рублей, остальные организации допустили убытки на общую сумму 14,6 млрд рублей.

Просроченная кредиторская задолженность на конец ноября 2025 года составила 36,1 млрд рублей и уменьшилась за ноябрь на 2,5%.

Просроченная дебиторская задолженность уменьшилась за ноябрь на 1,9%.

Оплата труда и занятость

Оплата труда. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, за январь – ноябрь 2025 года составила 93402,6 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2024 года на 11,9%. При этом в реальном исчислении (с учетом индекса потребительских цен) она увеличилась на 3,8%.

По данным организаций, кроме субъектов малого предпринимательства, сообщивших сведения о просроченной задолженности по заработной плате, по состоянию на конец декабря 2025 года общая сумма задолженности по заработной плате составила 0,1 млн рублей или 1,0 месячного фонда заработной платы организаций, имеющих просроченную задолженность.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на конец декабря 2025 года отсутствует.

Занятость населения. По состоянию на конец декабря 2025 года официально зарегистрированы в органах службы занятости населения в качестве безработных 3,7 тыс. человек, или 0,8% к численности рабочей силы. По сравнению с 1 января 2025 года численность безработных граждан уменьшилась на 0,5 тыс. человек (на 11,2%).

Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости населения, на одну заявленную вакансию составила к концу декабря 2025 года 0,6 человека.

Вывод: Таким образом, проведенный анализ говорит о в целом разнонаправленной динамике социально-экономических показателей Архангельской области.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Этот анализ производится только для объектов недвижимости. Поэтому в рамках данного отчёта при оценке товарно-материальных ценностей анализ наиболее эффективного использования не проводится.

9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1. Рынок потребительских товаров⁷

Рост оборота розничной торговли в октябре ускорился в преддверии повышения утильсбора и ставки НДС. Аналитики Альфа-Банка полагают, что это оживление отражает перенос спроса с будущих периодов и предвещает слабое начало 2026 года. Но есть и хорошие новости: высокие финансовые показатели заставят компании включаться в борьбу за потребителей, что обеспечит рост зарплат.

Потребительская активность превзошла ожидания

Рост оборота розничной торговли в октябре значительно ускорился — до 4,8% в годовом выражении (г/г) после 1,8% в сентябре и 2,1% в среднем за III квартал 2025 года. Основной вклад обеспечил непродовольственный сегмент, где рост потребления ускорился до 6,8% г/г в октябре с 2,8% г/г в III квартале.

По оценкам экспертов, такое оживление во многом связано с ускоренным ростом спроса в преддверии повышения НДС и утильсбора. Об этом свидетельствует, в частности, динамика продаж новых легковых автомобилей: в октябре показатель достиг 171 тыс. шт. — максимума с начала года, тогда как в III квартале среднемесячные продажи составляли около 125 тыс. шт. Хотя в ноябре продажи снизились до 132 тыс. шт., они остаются выше уровней июля – сентября.

Вероятно, потребительская активность в ноябре окажется слабее октябрьской, но сохранится выше показателей III квартала.

Уровень безработицы остаётся неизменным

Оживление экономической активности продолжает поддерживать доходы населения. Уровень безработицы в октябре остался низким — 2,2%, а рост номинальных зарплат, по данным Росстата, в сентябре ускорился до 13,1% г/г против 12,2% г/г в августе. За январь – сентябрь заработные платы выросли на 14,3% в годовом выражении, что согласуется с нашей ожидаемой оценкой роста на 14% по итогам года.

Несмотря на то, что данные HeadHunter за ноябрь показали снижение числа вакансий на 8% в месячном выражении, эта динамика сопоставима с показателями ноября 2024 года и сопровождалась ростом как ожидаемых, так и предлагаемых номинальных зарплат.

Кроме того, отметим, что рост реальных располагаемых доходов населения за 9 месяцев 2024 года составил 9,2% г/г — достаточно высокий показатель. По итогам текущего года рост реальных доходов может составить 6–7% в годовом выражении.

Высокие доходы от процентов по депозитам

Рост зарплат — не единственный фактор, поддерживающий благоприятную динамику доходов населения. Существенный вклад также обеспечили доходы от депозитов. Если за I полугодие 2024 года российские банки выплатили физлицам проценты на сумму 1,5 трлн руб., то за аналогичный период 2025 года платежи взлетели до 4,3 трлн руб.

Примечательно, что за этот же срок объём розничных депозитов увеличился лишь на 2,7 трлн руб. С учётом полученных процентов это означает чистый отток средств с банковских счетов населения — 1,6 трлн руб. Около половины этой суммы объясняется переоценкой валютных депозитов, в то время как реальный отток из рублёвых вкладов составил приблизительно 0,8 трлн руб.

Однако, согласно данным АСВ, этот отток связан не со снижением благосостояния, а с перераспределением средств на финансовые рынки. Например, сегмент крупных депозитов (свыше 10 млн руб.) за I полугодие 2025 года практически не изменился и остался на уровне конца 2024 года — около 18 трлн руб.

Это указывает на то, что полученные проценты по крупным вкладам были направлены в другие инструменты: с мая приток средств населения в акции и облигации значительно усилился по сравнению с периодом января – апреля 2025 года.

Кредитные риски снижаются на фоне умеренного роста кредитования

⁷ Источник информации: <https://alfabank.ru/alfa-investor/t/trendy-potrebitelskogo-rynka-chego-zhdet-v-2026/>

Кредитная активность населения остаётся сдержанной. В октябре розничное кредитование незначительно ускорилось: до 0,8% в месячном выражении с 0,6% в сентябре, однако этот рост был обеспечен исключительно ипотечным сегментом. Портфель ипотечных кредитов увеличился на 1,4% м/м после среднего прироста на 1,0% м/м в III квартале 2025 года. В неипотечном сегменте динамика была слабой, за исключением кредитных карт и автокредитования, где высокие темпы роста (около 3% м/м) сохранялись.

При этом в сегменте розничного кредитования в целом риски продолжают снижаться. Сокращается число заёмщиков с высокой долговой нагрузкой: за I полугодие 2025 года количество клиентов, имеющих три и более кредита, уменьшилось на 0,5 млн человек, а их совокупная задолженность снизилась на 0,4 трлн руб. — до 18 трлн руб.

Эта тенденция согласуется со снижением долговой нагрузки домохозяйств. К середине 2025 года доля процентных платежей в доходах населения сократилась до 9,7%, а к концу III квартала опустилась до 9,4% — это минимальный уровень с 2018 года. Для сравнения, в среднем за 2024 год показатель составлял 11,2%.

Однако этот позитивный процесс ещё не завершён. На заёмщиков с тремя и более кредитами по-прежнему приходится около половины всей розничной задолженности перед банками, что представляет собой значительный риск для финансовой системы.

Перспективы 2026 года: от краткосрочного оживления к умеренному росту

Текущее оживление экономической активности, по всей видимости, временное и в значительной степени отражает перенос спроса с начала 2026 года в преддверии повышения ставки НДС. В связи с этим мы ожидаем, что старт 2026 года будет характеризоваться более сдержанной динамикой потребительского спроса и объёмов выпуска.

Однако в условиях общего замедления роста экономики вероятно усиление конкуренции между компаниями. При этом достаточно устойчивое финансовое положение реального сектора (по итогам сентября сальдированный финансовый результат за 12 месяцев составил 28,8 трлн руб. — сопоставимо с 30,4 трлн руб. за 2024 год) позволяет предположить, что компании могут предпочесть не сокращать издержки, а, напротив, наращивать инвестиции и расходы в борьбе за сохранение или увеличение рыночной доли.

В такой среде охлаждение рынка труда, вероятно, будет происходить постепенно, а темпы роста зарплат останутся достаточно высокими.

9.2. Ценообразующие факторы

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

- Срок эксплуатации;
- Пробег, км (или фактическая наработка в мото-часах);
- Техническое состояние;
- Комплектация.

Очевидно, местоположение не является ценообразующим фактором для транспортных средств, так как транспортные средства никоим образом не связаны с земельным участком. Таким образом, допустимо использование объектов-аналогов из других регионов для определения стоимости объекта оценки и введения корректировок не требуется.

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

9.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Условно машины и оборудование могут быть разбиты на три группы:

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

Деление машин и оборудования на группы в зависимости от степени ликвидности представлено в таблице 9.1.

Таблица 9.1 - Деление машин и оборудования на группы в зависимости от степени ликвидности

Стандартное оборудование (тип I)	Специализированное оборудование (тип II)	Нестандартное оборудование (тип III)
Серийное (крупносерийное, среднесерийное, универсальное) оборудование, выпускающееся на нескольких предприятиях крупными партиями на протяжении нескольких лет; Предназначено для широкого круга потребителей; Имеет широкое распространение на различных предприятиях как одной отрасли, так и в нескольких отраслях; Рынок развит: - большое число покупателей и продавцов; - предложения о покупке как б/у оборудования, так и нового, есть прайс-листы	Мелкосерийное оборудование, выпускающееся в настоящее время или в прошлом для предприятий одной крупной отрасли или нескольких отраслей; Может изготавливаться одним или несколькими заводами; Предназначено для предприятий определенной отрасли и не может быть использовано в других отраслях; Не имеет аналогов по техническим или полезностным характеристикам; Распространяется через официальных дилеров или заводом-изготовителем; Цены могут быть открыты и закрыты и устанавливаться только после консультации с изготовителем или дилером	Изготавливается единичным (индивидуальным) производством, либо на заказ; Количество изготовителей ограничено; Жесткая привязка к технологическому циклу предприятия-заказчика; Сложный монтаж, а после демонтажа может иметь только стоимость, равную стоимости лома
Пример: автотранспортные средства, дорожно-строительная техника, металлорежущее оборудование (выпускающееся крупными партиями), пищевое оборудование, торговое оборудование, насосы, компьютерная и офисная техника, мебель.	Пример: подъемно-транспортные средства, емкостное оборудование, оборудование мукомольной и спиртовой промышленности, текстильное оборудование, узкоспециализированное полиграфическое оборудование, оборудование кинотеатров, промышленное холодильное оборудование, оборудование котельных.	Пример: испытательные стенды, доменные печи, крупногабаритное емкостное оборудование, специализированное подъемное оборудование (краны-штабелеры, доковые краны), оборудование атомных электростанций.

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

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

Ликвидность специализированного оборудования определяется для каждого случая индивидуально. Некоторые единицы данной группы могут иметь «стоимость в обмене», а некоторые только «стоимость в пользовании».

Стоимость в пользовании - стоимость оцениваемого объекта оценки, определенная в предположении, что он не будет продаваться на открытом, свободном и конкурентоспособном рынке, а будет использоваться в тех же целях, тем же образом и с той же эффективностью, как это сложилось на дату оценки. Большие объемы основных средств, как правило,

неликвидны при их реализации «россыпью». Кроме того, такие виды имущества, как сооружения, передаточные устройства, специализированные объекты не могут быть реализованы в отрыве от остальных основных средств.

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

Нестандартное оборудование является абсолютно неликвидным. Его реализация «россыпью» при сохранении выполняемых функций и полезности невозможна. Ликвидационная стоимость такого оборудования равна стоимости лома (или отдельные узлы, которые можно продать). Стоимость лома во много раз ниже, чем стоимость в «текущем использовании».

Проанализировать рынок оборудования на предмет сроков экспозиции объекта не представляется возможным ввиду высокой динамичности данного сегмента рынка и сильной зависимости от множества переменных факторов макро- и микроэкономики. Для определения ориентировочного срока экспозиции объекта оценки использованы методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»⁸, в которых приводится следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (таблица 9.2).

Таблица 9.2- Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

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

Данная градация зависит от состояния оборудования и его соответствия современным технологиям:

- новое оборудование относится к высокой ликвидности,
- оборудование, находящееся в очень хорошем состоянии, не требующее затрат на восстановление, относится к ликвидности выше средней,
- оборудование, находящееся в хорошем или удовлетворительном состоянии, требующее незначительных затрат на восстановление, относится к средней ликвидности,
- оборудование, находящееся в состоянии, требующем значительных затрат на восстановление, относится к ликвидности ниже средней,
- оборудование, находящееся в неудовлетворительном состоянии, требующее капитального ремонта, относится к низкой ликвидности.

Оцениваемые объекты относятся к **стандартным**, так как такие объекты выпускаются крупными партиями, предназначены для широкого круга частных лиц, индивидуальных предпринимателей и предприятий различных отраслей; имеют аналоги по техническим или полезностным характеристикам. Цены являются открытыми. Оцениваемые объекты имеют стандартные конструктивные и технические характеристики. На вторичном рынке представлено значительное количество объектов-аналогов и наблюдается высокий спрос.

К потенциальным покупателям можно отнести широкий круг лиц: частные лица, индивидуальные предприниматели, предприятия различных отраслей и пр.

Вывод: Оценщиком были проанализированы характеристики оцениваемых объектов. В результате Оценщик сделал вывод о том, что ликвидность объектов оценки может признаваться как средняя со сроком реализации 2-4 мес.

⁸ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>

10. ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Для определения рыночной стоимости объектов движимого имущества используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

10.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке объектов движимого имущества выглядит следующим образом:

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

где: РС – рыночная стоимость;

ПВС – полная восстановительная стоимость;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

Методы определения полной восстановительной стоимости:

1) Цена нового объекта аналогичной марки от производителя/дилера по состоянию на дату оценки.

2) Индексный метод. Используется в тех случаях, когда не удастся найти стоимость нового объекта аналогичной марки. В основе индексного метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки. Исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная на дату приобретения и постановки на учет, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость на дату последней переоценки.

В индексном методе значение полной стоимости воспроизводства (восстановления) на дату оценки получают умножением балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости на корректирующий индекс:

$$ПВС = S_{\text{П}} * I_{\text{КОР}},$$

где $S_{\text{П}}$ – первоначальная (восстановительная) балансовая стоимость на момент приобретения (последней переоценки), руб.;

$I_{\text{КОР}}$ – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Корректирующий индекс (индекс-дефлятор) определяется с даты приобретения (последней переоценки) на дату оценки исходя из уровня инфляции.

3) Метод «Стоимость/мощность». Метод применяется, когда отсутствует информация о стоимости по оцениваемому объекту, но имеется информация о цене сходных объектов иной мощности (главного ценообразующего параметра). При наличии аналога, отличающегося одним функциональным параметром X , и для которого известна ценовая информация, расчет цены оцениваемого объекта осуществляется по формуле:

$$C_{oo} = C_{ан} * \left(\frac{X}{X_{ан}} \right)^b,$$

где $C_{ан}$ – цена аналога, руб.;

$X_{ан}$ – функциональный параметр аналога;

X – функциональный параметр оцениваемого объекта;

b – коэффициент торможения или показатель степени, учитывающий силу влияния функционального параметра на цену оцениваемого объекта.

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние объектов, которое выражается в их обветшании.

Физический износ – износ объектов, связанный со снижением их стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путём естественного физического старения в процессе использования данного объекта.

Физический износ может быть определен:

- методом эффективного (нормативного) возраста. Этот метод заключается в анализе соотношения «возраст/срок службы».

- методом экспертизы состояния. Метод экспертизы состояния предполагает сопоставление состояния оцениваемого объекта с аналогичным новым. Данный метод обоснован в учебно-методическом пособии «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией профессора В.М. Рутгайзера. В указанном пособии представлена разработанная В.М. Рутгайзером шкала экспертных оценок для определения износа машин и оборудования (таблица 10.1).

Таблица 10.1 – Шкала экспертных оценок для определения износа машин и оборудования

Состояние	Характеристика физического состояния	Износ, %	Ранг по техническому состоянию
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 5	7
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	10 15	6
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии	20 25 30 35	5
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40 45 50 55 60	4
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	65 70 75 80	3
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85 90	2

Состояние	Характеристика физического состояния	Износ, %	Ранг по техническому состоянию
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 100	1

Функциональный износ – это относительная потеря стоимости объектов из-за снижения их полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно-технического прогресса в машиностроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, импорт, товарные рынки и эксплуатацию, окончание производства оборудования, прекращение производства запасных частей к ним и т.д.

Значение функционального износа определяется косвенным методом в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа⁹ (таблица 10.2).

Таблица 10.2 – Шкала экспертных оценок для определения функционального износа объектов

Функциональный износ		Величина износа, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.		0
Невысокотехнологичное, металлостроительное оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%
Невысокотехнологичное, металлостроительное оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	10-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

⁹ Источник информации: kikindaocenka.narod.ru/funkiz.doc

Внешний износ – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества, а также правовыми изменениями в законодательстве.

Для определения внешнего износа объектов движимого имущества А.И. Михайловым была разработана методика, представленная в таблице 10.3¹⁰.

Таблица 10.3 – Шкала экспертных оценок для определения внешнего износа объектов

№ п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Процент внешнего износа, %
1	Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0
2	Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10
3	Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	30
4	Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один-два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50
5	Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100

¹⁰Михайлов А.И. Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 3. Источник информации: ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», <http://science-education.ru/ru/article/view?id=9384>

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход – основывается на анализе рыночных данных о недавних продажах и ценах предложений на объекты-аналоги. Данный подход опирается на принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость приобретения на рынке аналогичного объекта, обладающего той же полезностью, что и оцениваемый объект.

Сравнительный подход подразумевает следующие этапы:

- сбор рыночных данных и подбор объектов-аналогов;
- анализ информации;
- выбор элементов сравнения;
- расчет стоимости объекта оценки.

При подборе объектов-аналогов необходимо соблюдать критерии:

- объект-аналог имеет то же функциональное назначение, что и объект оценки;
- оба сравниваемых объекта по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классу (марке);
- сходные принципы действия и конструкции.

Обеспеченность информацией об объектах-аналогах влияет на выбор метода расчета стоимости:

- если есть небольшое количество объектов-аналогов и известна информация об условиях финансирования сделки, технических характеристиках, состоянии, произведенных ремонтах оборудования и т.п., то применяют **метод прямого сравнения**.

- при отсутствии количественных характеристик ценообразующих факторов и наличии многочисленных объектов-аналогов, применяют **метод статистического моделирования цены**.

Метод прямого сравнения позволяет осуществить корректировку цены сделки с любым объектом-аналогом путем изменения цены на величину поправки, рассчитываемую по рыночной цене различия количественных характеристик ценообразующих факторов для объекта оценки. Эта корректировка позволяет оценить величину суммы, которая могла бы быть уплачена за объект оценки.

В основном, при подборе объектов-аналогов и внесении поправок необходимо руководствоваться профессиональным опытом и интуицией эксперта, что является заведомо субъективным подходом. Применение *метода статистического моделирования цены* позволяет преодолеть влияние субъективизма эксперта.

Метод статистического моделирования цены предусматривает построение зависимости цены от одного или нескольких ценообразующих факторов типа $P = F(f_1, f_2, \dots, f_{k-1}, f_k) = F(\{f_j\})$ путем статистической обработки достаточно большого массива данных об объектах-аналогах. Метод статистического моделирования цены предполагает использование методики *корреляционно-регрессионного анализа*.

10.3. Доходный подход

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

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

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

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1. Затратный подход

Первоначальная стоимость

Первоначальная стоимость оборудования определена на основе данных сети Интернет. Первоначальная стоимость объектов в новом состоянии и ссылки на источники информации представлены в таблице 11.1.

Скидка при переходе на вторичный рынок

Поскольку Оценщиком были найдены цены предложения новых объектов, а не совершенных сделок с объектами на вторичном рынке, то необходимо откорректировать их на величину скидки при переходе на вторичный рынок. Значения скидок принимаются согласно «Справочнику оценщика машин и оборудования – 2023». Скидка принимается в размере 18,5 %.

Физический износ

Физический износ объекта определяется в соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования – 2023» под редакцией Лейфера Л.А. Согласно данному справочнику, значения физического износа для объектов оценки принимаются в размере 42,7 %.

Функциональный износ

Величина функционального износа объектов оценки определена на основании статьи «Функциональный износ, причины возникновения, методы расчета» (А.Н. Панькова, А.С. Пупова, международный научный журнал «Символ науки» №8/2016 ISSN 2410-700). Согласно данной статье, величина функционального износа для объектов, которые вполне современны, однако имеются объекты лучше по конструктивным параметрам, принимается в размере 7,5 %.

Внешний износ

Внешний (экономический) износ определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. В соответствии с таблицей 10.3, для объектов оценки величина внешнего износа принята равной 10.

Рыночная стоимость объектов

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице 11.1.

Таблица 11.1 – Расчет рыночной стоимости объектов по затратному подходу

№	Наименование объекта	Количество	Стоимость нового, руб.	Скидка при переходе на вторичный рынок, %	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость единицы, руб.	Рыночная стоимость всего количества, руб.	Ссылка на источник информации
Офис										
1	Замок навесной (шт)	1	373	12,7	42,7	7,5	10	155,33	155,33	https://market.yandex.ru/card/visyachiy-zamok-apecs-pdr-50-45/103834744538?do-waremd5=mYV5mFmDlVRW61FVQJBgiQ&clid=1651&ogV=-12
2	Конус дорожный сигнальный	6	790	12,7	42,7	7,5	10	328,99	1 973,94	https://market.yandex.ru/card/dorozhnyy-konus-tekhnologiya-ks-280-520-mm-myagkiy-2-svetootrazhayushchiye-polosy--utyazhelitel-kvadratnoye-osnovaniye-ts-00-00009313/4562786265?do-waremd5=1eIwZq-6U4fydvHzaabUVA&clid=1651&ogV=-12
3	Маска медицинская (шт)	700	1,99	12,7	42,7	7,5	10	0,83	581,00	https://bristol.ru/product/4600?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
4	Весы безмен (шт)	1	79	12,7	42,7	7,5	10	32,90	32,90	https://www.sima-land.ru/669262/vesy-bezmen-luazon-mehanicheskie-do-10-kg-cena-deleniya-200-g/?ysclid=mnon69kb3697527546
5	Кружка (шт)	10	55	12,7	42,7	7,5	10	22,90	229,00	https://www.sima-land.ru/9111625/kruzhka-plastikovaya-plastos-400-ml-miks/?ysclid=mnon7srq5900085965
6	Ложка столовая (шт)	10	12	12,7	42,7	7,5	10	5,00	50,00	https://nbhoz.ru/product/lozhka_stolovaya_140
7	Мегафон ручной (шт)	1	2215	12,7	42,7	7,5	10	922,42	922,42	https://www.bigtv.ru/product/megafon-ruchnoy-veston-vmeg-20-rec-792728/
8	Тарелка глубокая металл. (шт)	10	82	12,7	42,7	7,5	10	34,15	341,50	https://www.vseinstrumenti.ru/product/miska-mallony-bowl-15-0-5-l-s-rasshirennymi-krayami-iz-nerzhavayuschej-stalizerkalnaya-polirovka-d-15-sm-985890-1490024/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=70106953%7Cdsa_na_na_na_rf_po-top-tovaram_prochie-mesta-pokaza&utm_content=11599202156&utm_term=ST:search%7CS:yandex.ru%7CAP:no%7CPT:premium%7CP:3%7CDT:desktop%7CRI:20%7CCI:70106953%7CGI:4790378506%7CPI:52845259633%7CAI:11599202156%7CRT:52845259633%7CKW:---

										autotargeting%7CRN:Архангельск&referrer=reattribution=1&yclid=15895299440500015103
9	Термос 12 литров (шт)	1	6330	12,7	42,7	7,5	10	2 636,07	2 636,07	https://termoszavod.ru/products/termos-armeiskii-12l-tg-12-1?ysclid=mnonijm711641087064
10	Чайник эмалированный	2	979	12,7	42,7	7,5	10	407,70	815,40	https://poryadok.ru/catalog/chayniki/19535/?utm_source=yandex_product_search
11	Перчатки х/б с латексом (пар)	2	42	12,7	42,7	7,5	10	17,49	34,98	https://www.ursus.ru/catalogue/product/perchatki_trikotazhnye_kh_b_lyuks_ladon_lateks_13_kl_5_nitka_/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=ТК.Защита%20рук%7C106629998&utm_content=cid%7C106629998%7Cgid%7C5394000312%7Caid%7C15899086351%7Cap%7Cno%7Cphr%7C50157591900%7Crt%7C50157591900%7Cdvc%7Cdesktop%7Cpos%7Cpremium2%7Cmch%7C%7Csrc%7Cyanindex.ru&utm_term=---autotargeting&yclid=13931267284934066175&ybaip=1
12	Противогаз гражданский ГП-7 (шт)	10	1100	12,7	42,7	7,5	10	458,08	4 580,80	https://werdum-shop.ru/product/protivogaz_gp_7/
13	Рукавицы х/б (пар)	276	70	12,7	42,7	7,5	10	29,15	8 045,40	https://www.ursus.ru/catalogue/product/rukavitsy_kh_b_220g_naladonnik_brezent_480g/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=ТК.Защита%20рук%7C106629998&utm_content=cid%7C106629998%7Cgid%7C5394000312%7Caid%7C15778005253%7Cap%7Cno%7Cphr%7C50157591900%7Crt%7C50157591900%7Cdvc%7Cdesktop%7Cpos%7Cpremium2%7Cmch%7C%7Csrc%7Cyanindex.ru&utm_term=---autotargeting&yclid=9552434866458984447&ybaip=1
№	Наименование объекта	Количество	Стоимость нового, руб.	Скидка при переходе на вторичный рынок, %	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость единицы, руб.	Рыночная стоимость всего количества, руб.	Ссылка на источник информации
Ремонтный участок										
1	Автомат выкл.ВА 47-29 1Р 10 А (шт)	96	249	12,7	42,7	7,5	10	103,69	9 954,24	https://petrovich.ru/product/100484/?ysclid=mnnooh4nhuc35481327
2	Выключатель	262	11	12,7	42,7	7,5	10	4,58	1 199,96	https://www.chipdip.ru/product/36-2192-vyklyuchatel-klavishnyy-250v-6a-4s-on-off-rexant-8733340999
3	Выключатель 1 клавиш.	20	86	12,7	42,7	7,5	10	35,81	716,20	https://www.etm.ru/cat/nn/6414153?utm_source=yandex&utm_medium=yandex_search
4	Выключатель 1-2 клавиш.	272	61,1	12,7	42,7	7,5	10	25,44	6 919,68	https://cable.ru/related/marka-ely-viklyuchatel_vega_2_klavishnii_vs10_2_0_vb_10a_belii_iek_

										evv20_k01_10_dm.php
5	Выключатель 2 клавиш.	13	61,1	12,7	42,7	7,5	10	25,44	330,72	https://cable.ru/related/marka-ely-viklyuchatel_vega_2_klavishnii_vs10_2_0_vb_10a_belii_iek-evv20_k01_10_dm.php
6	Выключатель брызго-непрон.	653	126,29	12,7	42,7	7,5	10	52,59	34 341,27	https://www.etm.ru/cat/nn/2408201
7	Выключатель откр. пров	280	78	12,7	42,7	7,5	10	32,48	9 094,40	https://www.etm.ru/cat/nn/1459082
8	Динрейка 30 см (шт)	33	31	12,7	42,7	7,5	10	12,91	426,03	https://www.chipdip.ru/product/din-reyka-l130-otsink-iek-ydn10-0013-8010434357
9	Заглушка ПП 32 (шт)	8	16	12,7	42,7	7,5	10	6,66	53,28	https://www.vseinstrumenti.ru/product/probka-zaglushka-valfex-pp-r-belaya-32-mm-10162032-127-0168-1262113/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=70106953%7Cdsa_na_na_na_rf_po-top-tovaram_prochie-mesta-pokaza&utm_content=11599202156&utm_term=ST:search%7CS:yandex.ru%7CAP:no%7CPT:premium%7CP:2%7CDT:desktop%7CRI:20%7CCI:70106953%7CGI:4790378506%7CPI:52845259633%7CAI:11599202156%7CRT:52845259633%7CKW:---autotargeting%7CRN:Архангельск&referrer=retribution=1&yclid=2514708998768820223
10	Задвижка чугуна. ф 50 РУ 16	1	1890	12,7	42,7	7,5	10	787,07	787,07	https://spb.mc-e.ru/truboprovodnaya_armatura/zadvizhki/zadvizhka-chugun-flantsevaya-30ch6br-ru-16-du-50-lmz?yclid=7940692191568986111
11	Задвижка чугуна. ф50	1	1150	12,7	42,7	7,5	10	478,91	478,91	https://mc.ru/metalloprokat/zadvizhki_s_obrezinennym_klinom_kitay_50_s_obrezinennym_klinom_razmer_50_marka_ru16
12	Замок накладной	141	539	12,7	42,7	7,5	10	224,46	31 648,86	https://poryadok.ru/catalog/zamki_vreznye/1470564/?utm_source=yandex_product_search
13	Кабель RG-11 (мп)	290	47,09	12,7	42,7	7,5	10	19,61	5 686,90	https://rs24.ru/product/471993?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
14	Колодка клеммная 5пар 380/16 (шт)	12	51	12,7	42,7	7,5	10	21,24	254,88	https://www.electrika24.ru/spb/shop/korobki_klemniki_aksessuari/klemniki/product00270/?ysclid=mnpxii0vf6157490116
15	Коробка КЭМ 1-10-4 ф 70 мм	43	63	12,7	42,7	7,5	10	26,24	1 128,32	https://snabline.com/shop/product/montazhnaya-razvetvitelnaya-korobka-feron-kem-1-10-4m-4-kh-rozhkovaya-tsvet-chernyy-ip44-ukhl3-10a-8-16mm-220-380v-102x102x44mm-artikul-29849
16	Коробка распаячная	148	210	12,7	42,7	7,5	10	87,45	12 942,60	https://cable.ru/related/marka-kr-

	о/у (150*110*70)									korobka_raspayachnaya_km41241_op_150h110h70mm_ip44_iek_uko10_150_110_070_k41_44.php
17	Кран 3-ходовой ф 15 мм (шт)	11	234,85	12,7	42,7	7,5	10	97,80	1 075,80	https://dn.ru/kipia/kran-dlya-manometra/probkovyy/penzapromarmatura/11b18bk/g1-2-m20
18	Кран пробковый ф.25 (шт)	47	264,6	12,7	42,7	7,5	10	110,19	5 178,93	https://metpromko.ru/santeharmatura/kran/prod-krn3953
19	Кран шаровый ф80 ст. ф/ф Ру 16	1	6139	12,7	42,7	7,5	10	2 556,53	2 556,53	https://stoking.ru/products/ld-kran-sharovoy-du-080-ru-16-flancevyy-kshcf-voda-standartnyy-prohod-sht-2?utm_source=yandex_direct&utm_medium=cpc&utm_campaign=Stoking_Truboprovodnoe_oborudovanie_Feed_Search_OrderCRM 120135383&utm_content=gid 5581204879 aid 1875213739689846583&utm_term=---autotargeting 205581204879 ret 205581204879 search yandex.ru&yclid=9318635004372451327&ybaip=1
20	Круг отрезной 180*2,5*22 (шт)	6	39,51	12,7	42,7	7,5	10	16,45	98,70	https://www.ilion-spb.ru/abraziv-instrument/metal-cutting/oao-%C2%ABluzhskij-abrazivnij-zavod%C2%BB/krug-otreznoj-po-metallu-(41)-180h2-5h22?yclid=16247009412541317119
21	Круг шлиф.230*6*22(шт.)	27	358,36	12,7	42,7	7,5	10	149,24	4 029,48	https://www.etm.ru/cat/nn/3667499?utm_source=yandex&utm_medium=yandex_search
22	Лампа "Донат"	154	132	12,7	42,7	7,5	10	54,97	8 465,38	https://xn--24-jlcykdhcp.xn--p1ai/%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8/?r=3032&r=3805&r=3035&id=759283&cr=-1&utm_source=other&utm_medium=cpc&utm_campaign=all&utm_content=0.0&utm_term=&unc=0.0.0._none._none._.russia._
23	Лампа ЛОН-200 Вт	69	35,99	12,7	42,7	7,5	10	14,99	1 034,31	https://www.etm.ru/cat/nn/7140371?utm_source=yandex&utm_medium=yandex_search
24	Лампа ЛОН-300 Вт	10	81,79	12,7	42,7	7,5	10	34,06	340,60	https://www.etm.ru/cat/nn/4324035?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=Regiony_Arkhangelsk_All_0_DSA_Arkhangelsk_707327572&utm_content=region_5718343907_premium&utm_term=---autotargeting&etext=2202.oG82XhxUcRa8iE25S9AV9NXAKNtEnlXNcSbuZNvux9NlZ2d2bGlvcWp2YWZpdWNj.46a9d3a6e0a18407b0aaf6a2217384578936194e&yclid=2440489776502013951&ybaip=1
25	Лампа МО 36*60	25	29	12,7	42,7	7,5	10	12,08	302,00	https://www.chipdip.ru/product/lampa-nakalivaniya-mo-60vt-e27-36v-100-kelz-8106006-8000854891
26	Мусоросброс секция приемная	1	3825	12,7	42,7	7,5	10	1 592,89	1 592,89	https://cps24.ru/shop/414/desc/priemnaja-gorlovina-musorosbrosa

27	Мусоросброс секция прямая	10	2750	12,7	42,7	7,5	10	1 145,21	11 452,10	https://redsrus.ru/product/pryamaya-sekcziya-musorosbrosa-profi/
28	Наконечник медн. П-25-6 (шт.)	156	14,64	12,7	42,7	7,5	10	6,10	951,60	https://xn--80acmri1b1eb.xn--p1ai/shop/goods/nakonechnik_lujenyiy_tml_25_6_26_uhl3_o_pres_medn_CuPRO_kzotsm_55706-86209
29	Напильник	610	47,5	12,7	42,7	7,5	10	19,78	12 065,80	https://www.sima-land.ru/9946255/napilnik-lom-dlya-zatochki-cepey-pil-s-shagom-0-325-kruglyy-d-4-8-mm-3-200-mm/
30	Напильник пл. 200мм	315	100	12,7	42,7	7,5	10	41,64	13 116,60	https://xn--24-jlcykdhcp.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82/%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82_%D1%80%D1%83%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B9/%D1%81%D0%BB%D0%B5%D1%81%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9/%D0%BD%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D0%BA/?r=1891&r=4036&iid=772485&cr=78&utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=76604421&utm_content=4977302695.12465059618&utm_term=---autotargeting&unc=premium.1.52873109142._desktop._search._none._%D0%90%D1%80%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA._yandex.ru._20&yclid=1386459478816980991
31	Ответвитель Т-420-DS (шт)	15	148	12,7	42,7	7,5	10	61,63	924,45	https://www.tvbs.ru/id/otvetvitel-tap-420f-tvbs-804.html?ysclid=mnpyujonxu504657602
32	Ответвитель TR-TP-418 s (шт)	66	148	12,7	42,7	7,5	10	61,63	4 067,58	https://www.tvbs.ru/id/otvetvitel-tap-418f-tvbs-805.html?ysclid=mnpyv8lx28920384604
33	Ответвитель TR-TP-424 (шт)	10	148	12,7	42,7	7,5	10	61,63	616,30	https://www.tvbs.ru/id/otvetvitel-tap-424f-tvbs-806.html?ysclid=mnpyvys6ls560812298
34	Переключатель ALCLR-22 (шт)	7	334	12,7	42,7	7,5	10	139,09	973,63	https://cable.ru/low-voltage/low-voltage-pereklyuchatel_alclr_22_na_3_fiks_polojeniya_i_o_ii_1z-1r_chernii_iek_bsw10_alclr_3_k02.php?utm_campaign=search_Dinamicheskie_obyavl_avtomatika_prioritet_poisk_706279140&utm_medium=cpc&utm_source=yandex&utm_term=---autotargeting;+1898713974297045228;+205698856780&utm_content=ph 205698856780 cid 706279140 gid 5698856780 aid 1898713974297045228 SOURCE search none %D0%90%D1%80%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA 20 desktop ADV DETAI

										L premium 1 no none 205698856780 main&utm_id=706279140&etext=2202.PL7VX3m7cdpntim0piV-673adqobSfN3JUFL6nAkwbeBNsVpG_gslL74HWM08sqtb2ZsYmtjZ2d0em5leGRyYQ.95da62d12ca8b505e80a44114a873bb1e68295ce&yclid=15342079646277828607
35	Петля форточная	503	18	12,7	42,7	7,5	10	7,50	3 772,50	https://poryadok.ru/catalog/petli/1363673/?utm_source=yandex_product_search
36	Полог брезентовый 3,2м х 2,5 м (шт)	1	3200	12,7	42,7	7,5	10	1 332,61	1 332,61	https://brezent.su/shtory-brezentovye/polog-brezentovyy-vo-25-h-3-m
37	Полотно нетканое иглопробивное (м2)	107,5	24,2	12,7	42,7	7,5	10	10,08	1 083,60	https://ptkor.ru/products/geotekstil-igloprobivnoj-150-pnmf/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=112478859&utm_content=1846099762706213412&utm_term=---autotargeting&yclid=12370230040352784383
38	Пост кнопочный	5	246	12,7	42,7	7,5	10	102,44	512,20	https://ampero.ru/gb2-b215-nc-no-knopochnyy-post-1.html
39	Предохранитель ПН2-100 А	40	180	12,7	42,7	7,5	10	74,96	2 998,40	https://www.chipdip.ru/product/100-plavkaya-vstavka-pn2-100uz-100-a-sibelektro-8000876606
40	Профиль ПН 50*40 (мп)	12	99,01	12,7	42,7	7,5	10	41,23	494,76	https://xn--e1aaecfpm6ais.xn--p1ai/krepezh/konstrukcionnye-materialy/profil/profil-napravlyayushchij-pn-50h40h0-4h3000-mm-1?yclid=15784007686702759935
41	Профнастил С8 1200*2000 (шт)	22	1330	12,7	42,7	7,5	10	553,87	12 185,14	https://mega29.ru/catalog/krovlya_metallicheskaya/profnast_s_8_1150_ots_01_bts_0_4_1_2_2m_otsinkovannyi/
42	Светильник НСП 02-100 (шт)	7	280	12,7	42,7	7,5	10	116,60	816,20	https://www.chipdip.ru/product/e000002-svetilnik-nsp-02-100-001-uhl2-1x100vt-ip52-beltiz-8058327977
43	Светильник ПСХ Е	14	272,11	12,7	42,7	7,5	10	113,32	1 586,48	https://www.etm.ru/cat/nn/9533523
44	Светильник ПСХ-60	15	134,06	12,7	42,7	7,5	10	55,83	837,45	https://www.minimaks.ru/product/svetilnik-potolochnyy-pskh-60-evro-b-nbp-01-02-60-004-03-u3-belyy-s-plastikovoy-reshetkoy-ip54/?ysclid=mnpzbq5tmu467780992
45	Сжим У 739 М	671	33,4	12,7	42,7	7,5	10	13,91	9 333,61	https://www.etm.ru/cat/nn/5818069
46	Сжим У 859 М (шт)	224	70	12,7	42,7	7,5	10	29,15	6 529,60	https://www.minimaks.ru/product/szhim-u859m-50-70-4-35-mm2-kvt/?ysclid=mnpzfsf2b47364790
47	Счетчик гор. воды Д-15 (шт)	76	878,77	12,7	42,7	7,5	10	365,96	27 812,96	https://www.etm.ru/cat/nn/9136945?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_content=ad_id 1902681589923003995 banner_id 1902681589923003995 campaign_type type1 campaign_id 707564536 device_type desktop group_id 5721872133 phrase_id 205721872133 position 1 position_type dynamic_places placement yandex.ru placement_type search region_name %D0%90%D1%80%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA correction 0&utm_campaign=707564536&utm_term=---

										autotargeting&etext=&yclid=18040504917924773887&ybaip=1
48	Счетчик хол. воды Д-15 (шт)	72	638,51	12,7	42,7	7,5	10	265,90	19 144,80	https://www.etm.ru/cat/nn/6758609
49	Топорище (шт)	10	160	12,7	42,7	7,5	10	66,63	666,30	https://www.chipdip.ru/product/22035-toporishe-shlifovannoe-buk-250-mm-sibrteh-8001766520?ysclid=mnpzhbucub872916415
50	Труба ф 108*3,5 э/св оц. (м)	15,54	1506	12,7	42,7	7,5	10	627,16	9 746,07	https://gremir.ru/truby/truby-elektrosvarnye-gost-10704-91/truby-elektrosvarnye-gost-10704-91-ocinkovannye/54728/?ysclid=mnpzhwt23f406226891
51	Труба ф 108*5 б/ш гор/деф.(мп)	3,8	910	12,7	42,7	7,5	10	378,96	1 440,05	https://gremir.ru/truby/nerzhavayushhie-truby/nerzh-besshovnye/74283/?ysclid=mnpzji3he9638766326
52	Труба ф 108*6 б/ш г/к (мп)	3,47	2750	12,7	42,7	7,5	10	1 145,21	3 973,88	https://metmo.ru/catalog/truba/bezshovnaya_goryachedeformirovannaya/diametr_108_2/truba-bezshovnaya_goryachedeformirovannaya_108kh6.html?ysclid=mnpzkuwle3860165591
53	Труба ф.108*3,5 оц.(мп)	4,5	1514	12,7	42,7	7,5	10	630,49	2 837,21	https://gremir.ru/truby/truby-elektrosvarnye-gost-10704-91/truby-elektrosvarnye-gost-10704-91-ocinkovannye/54718/?ysclid=mnpzm7y4g5707157819
54	Уголок 50*50*5 (мп)	46,2	1020	12,7	42,7	7,5	10	424,77	19 624,37	https://mega29.ru/catalog/metallprokat_1/ugolok_50_50_5_2_metra/?ysclid=mnpznkqrj526620062
55	Унитаз-компакт	8	2949	12,7	42,7	7,5	10	1 228,08	9 824,64	https://mega29.ru/catalog/unitazy/un_komp_komfort_lobnya_plyus_shtok_ar_bel_sid/?r1=yandext&r2&utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=706919994&utm_content={arhangel'sk}&utm_term=---autotargeting&yclid=11925495463195967487&ybaip=1
56	Фанера б-10 мм 1830*1525 (м3)	1,562	1675	12,7	42,7	7,5	10	697,54	1 089,56	https://mosfanera.ru/catalog/fanera-fk/fanera-fk-4-4/fanera-fk-10-mm-1830-1525-4-4/?ysclid=mnpzplf923182910627
57	Фильтр полосовой CF01F (шт)	50	280	12,7	42,7	7,5	10	116,60	5 830,00	https://ozds.msk.ru/product/filtr-polosovoj-cf48-182f-simona/?ysclid=mnpzquienz10482645
58	Фильтр сетчатый ф.15(шт)	328	261	12,7	42,7	7,5	10	108,69	35 650,32	https://apk.ru/catalog/047/047-00/15200/?ysclid=mnpzrlmyv8172486833
59	Фланец ст. ф 100	2	1137	12,7	42,7	7,5	10	473,49	946,98	https://zmzavod.ru/product/flanczevaya-zaglushka-du-100-ru-16-stal-09g2s/?utm_term={feed_%D0%901%D0%98_%D0%A2%D0%A1_%D0%90%D0%A2%D0%9A+}&etext=2202.ZjTa95e1Qu-igUALMFBv0nhcMnFesSiK3fe30YTpac9meGFhcXVocmpjb294dnBh.e181ef9b7ebf922f3f26093ce635868e3ede094c&yclid=3335338903915724799
60	Щит квартирный	25	194,2	12,7	42,7	7,5	10	80,87	2 021,75	https://www.etm.ru/cat/nn/9721678

№	Наименование объекта	Количество	Стоимость нового, руб.	Скидка при переходе на вторичный рынок, %	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость единицы, руб.	Рыночная стоимость всего количества, руб.	Ссылка на источник информации
Холодный склад										
1	Барабан	1	850	12,7	42,7	7,5	10	353,97	353,97	https://scooter-zip.ru/category/product/detali-inter skol/baraban-napravlyayushij/
2	Бачок смывной керамич.	3	1352,22	12,7	42,7	7,5	10	563,12	1 689,36	https://yunimag.ru/goods/605540-bachok-komfort-nizkiy-bel-bk-shtok-lobnya.html
3	Бачок смывной пласт.	8	1126,72	12,7	42,7	7,5	10	469,21	3 753,68	https://yunimag.ru/goods/1581557-plastmassovyy-bachok-dlya-unitaza-melodia-27802.html
4	Блок БКЦБ	1	1750	12,7	42,7	7,5	10	728,77	728,77	https://cliland.ru/bloki-rotacii/bis-1m
5	Ванна ст.1500 мм	1	8898	12,7	42,7	7,5	10	3 705,49	3 705,49	https://santehkip.ru/vanna-stalnaya-ehmalirovannaya-viz-antika-150h70h40-s-opornoj-podstavkoj?yclid=7846799539384090623&ybaip=1
6	Ванна стал б/у	2	7000	12,7	42,7	7,5	10	2 915,08	5 830,16	https://santehkip.ru/vanna-stalnaya-ligeya-120h70h38-bez-ranta?yclid=16998767035689730047&ybaip=1
7	Ванна чугун.1700 мм	6	35379	12,7	42,7	7,5	10	14 733,25	88 399,50	https://santehkip.ru/vanna-chugunnaya-universal-novokuzneck-optima-170h70-bez-nozhek-bez-ruchek?yclid=15867228075903156223&ybaip=1
8	Вентиль чуг. ф40	2	836,31	12,7	42,7	7,5	10	348,27	696,54	https://dn.ru/klapan/klapan-zaporny/2hod/chugun/shturval/ci/15kch18p/dn40
9	Вентиль чуг. ф50	14	858,05	12,7	42,7	7,5	10	357,33	5 002,62	https://gidropt.ru/catalog/zapornaya-i-reguliruyuschaya-armatura/klapan-ventili/ventili-chugunnye/3042/?utm_source=yandex_tovary_vent_rf
10	Выключатель ВВП-10	4	2942,64	12,7	42,7	7,5	10	1 225,43	4 901,72	https://rs24.ru/product/3012891?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
11	Грабли (шт)	94	412	12,7	42,7	7,5	10	171,57	16 127,58	https://www.vseinstrumenti.ru/product/vitye-grabli-sibrteh-16-zubev-420-mm-s-cherenkom-61763-1208353/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=70106953 dsa_na_na_na_rf_po-top-tovaram_prochie-mesta-pokaza&utm_content=11599202156&utm_term=ST:search S:yandex.ru AP:no PT:premium P:1 DT:desktop RI:20 CI:70106953 GI:4790378506 PI:52845259633 AI:11599202156 RT:52845259633 KW:---

										autotargeting RN:%D0%90%D1%80%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA&referrer=retribution=1&yclid=13904742323674677247
12	Двигатель ДАТ 4квт	1	14113	12,7	42,7	7,5	10	5 877,23	5 877,23	https://prenmash.ru/product/elektrodvigatel-4kvt-1500ob-min-air10014/?ysclid=mnq17g6iyt731395987
13	Дроссель (шт)	2	460	12,7	42,7	7,5	10	191,56	383,12	https://pnevmofit.ru/catalog/pnevmofitingi/pnevmofitingi_s_kranom/pnevmaticheskie_drosseli/18959/?utm_source=yandex.direct&utm_medium=cpc&utm_campaign=ps-tovarny-fid-nalich_113761919&utm_content=gid 5483641325 ad_id 1851374024421321308 phrase_id 52844954343&utm_term=---autotargeting&type=search&source=yandex.ru&added=no&block=premium&pos=2&device=desktop&retargeting=52844954343&region=region_name D0%90%D1%80%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B3%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA region_id 20&yclid=11188645045475999743
14	Завертка форточная	220	25	12,7	42,7	7,5	10	10,41	2 290,20	https://www.chipdip.ru/product/zavyortka-fortochnaya-nakladnaya-zf2-tsink-metallist-8026596277?ysclid=mnq18s9l8429527583
15	Замок в сборе ДШ 320 кг (шт)	1	840	12,7	42,7	7,5	10	349,81	349,81	http://sliftmarket.ru/catalog/tproduct/516799565-364779014191-zamok-dsh-320-k-t-0070605250g-01-366v-06?ysclid=mnq1al5sxc669817866
16	Замок в сборе ДШ 400 кг (шт)	1	1305	12,7	42,7	7,5	10	543,46	543,46	https://snab-lift.ru/catalog/zapchasti-k-liftam/zamki/zamok-dsh-400-kmz-komplekt.html?ysclid=mnq1b8c1u9901242831
17	Знак тип. 3.28 (шт)	18	1738	12,7	42,7	7,5	10	723,77	13 027,86	https://dor-m.ru/catalog/detail/3759/?ysclid=mnq1bsz1m3683232367
18	Знак тип. 8.5.4 (шт)	18	1024	12,7	42,7	7,5	10	426,44	7 675,92	https://dor-m.ru/catalog/detail/8585/?ysclid=mnq1cetc7s329418461
19	Кабель КВВГ 10*2,5 (мп)	81	293	12,7	42,7	7,5	10	122,02	9 883,62	https://nk-kabel.ru/catalog/kabeli/kabeli_kontrolnye/kvvg/kvvg_10x2_5/?ysclid=mnq1d81xdc689045088
20	Кабель КГ 3*10+1*6 (мп)	107	294,82	12,7	42,7	7,5	10	122,78	13 137,46	https://kabel-s.ru/catalog/kg/kg-3x10-1x6/?ysclid=mnq1dytkl267708690
21	Кирпич силик.(шт)	321	16,6	12,7	42,7	7,5	10	6,91	2 218,11	https://www.kirpich.ru/shop/kirpich/kirpich_silikatnyy/silikatnyy_kirpich_belyy_odinarnyy_polnotelyy_bor/?ysclid=mnq1embrdh421406752
22	Ключ газовый №4	25	1390	12,7	42,7	7,5	10	578,85	14 471,25	https://xozpost.ru/shop/136-kluch-gazovyy-trubnyy-razvodnoy-perestavnoy/kluch-gazovyy-4-expert-90-v-korobke-8
23	Коробка КУВ (шт.)	23	8	12,7	42,7	7,5	10	3,33	76,59	https://alexkabel.ru/kabelenesushchie-sistemy/korobka-ust-sp-kuv-d-70h45-s-krep-vintami.html

24	Кран пробковый ф.15 (шт)	60	179	12,7	42,7	7,5	10	74,54	4 472,40	https://santehkip.ru/kran-dlya-manometra-trekhkhodovoj-probkovyj-penzapromarmatura-11b18bk-dn15-pn-16-latunnyj-vnutrennyaya-rezba-g1-2-m20h1-5-ruchka-rychag-bez-flanca?yclid=4086121728199622655&ybaip=1
25	Крюк КВ-18 (шт)	45	175	12,7	42,7	7,5	10	72,88	3 279,60	https://tdel.pro/catalog/sistemy_dlya_prokladki_kabelya/_armatura-vozdushnyh-linij/kryuchya_kn_18/
26	Лампа ЛБ-30	66	136,36	12,7	42,7	7,5	10	56,79	3 748,14	https://brpv.ru/catalog/elektrotovary/elektrolampy/el-lampa-lb-30w-up-25-art-0703-076/?ysclid=mnq2sr3s84379695640
27	Лампа ЛБ-80	11	132	12,7	42,7	7,5	10	54,97	604,67	https://www.promsnab62.ru/catalogue/28/28_2/28_2_10
28	Лопата снеговая алюминевая с П-ручкой	2	622	12,7	42,7	7,5	10	259,03	518,06	https://1001prof.ru/catalog/lopaty_snegovye_s_cherenkom/462008/
29	Металло-черепица (м2)	19,47	383	12,7	42,7	7,5	10	159,50	3 105,47	https://mks29.ru/magazin/product/442546109?ysclid=mnq2vv-tqa621521694
30	Мойка н/ж (шт)	4	931	12,7	42,7	7,5	10	387,71	1 550,84	https://www.sima-land.ru/3890633/moyka-kuhonnaya-vladiks-nakladnaya-bez-sifona-50-50-cm-nerzhaveyuschaya-stal-0-4-mm/
31	Наконечник алюмин. НА-150-240 (шт.)	30	127,27	12,7	42,7	7,5	10	53,00	1 590,00	https://www.etm.ru/cat/nn/8472432
32	Наконечник медн.П - 240-16 (шт.)	28	334,73	12,7	42,7	7,5	10	139,40	3 903,20	https://greenlayn.ru/e-nakonechnik-tmo-240-16-ukhl3-opres-medn-cupro-kzotsm-6564.html?ysclid=mnq2z3fr1p780990781
33	Петля оконная	220	104	12,7	42,7	7,5	10	43,31	9 528,20	https://fastbox.su/pl-1/product/6840093097
34	Плита газ 4-х ком.	3	2932	12,7	42,7	7,5	10	1 221,00	3 663,00	https://www.eldorado.ru/cat/detail/gazovaya-plitka-vasilisa-va-6504/?utm_source=yandex&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex&utm_referrer=yandex
35	Плита ДВП мягкая (м2)	546,44	110	12,7	42,7	7,5	10	45,81	25 032,42	https://www.maxidom.ru/catalog/dvp/1001577222/?utm_campaign=geo_rf&utm_content=14638725&utm_medium=cpc&utm_source=Yandex.Market&utm_term=14638725
36	Поддон д/душа чугунный с выпуском 800*800 (шт)	2	7580	12,7	42,7	7,5	10	3 156,62	6 313,24	https://www.ozon.ru/product/komplekt-poddon-dlya-dusha-80h80-sm-s-sifonom-1421726182/?__rr=1&abt_att=1&origin_referer=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_source=yandex_serp_products
37	Полочка для унитаза	6	451	12,7	42,7	7,5	10	187,81	1 126,86	https://www.wildberries.ru/catalog/177908365/detail.aspx
38	Привод ПР-10 (шт)	15	4309,19	12,7	42,7	7,5	10	1 794,52	26 917,80	https://yunimag.ru/goods/7408390-privod-pr-10-elektrofarfor-00001743.html
39	Провод АПВ-25 (мп)	162	21,85	12,7	42,7	7,5	10	9,10	1 474,20	https://promcable.com/catalog/kabelnaya-produktsiya/provoda-ustanovochnye-silovye/apv/apv-25/?yclid=5081838986306256895

40	Провод АПВ-35 (мп)	200	26,9	12,7	42,7	7,5	10	11,20	2 240,00	https://n-kabel.ru/position/apv_1h35/?ysclid=mnq49hrq41699052511
41	Провод АПВВГ2*2.5 (м)	745	18	12,7	42,7	7,5	10	7,50	5 587,50	https://xcabel.ru/products/apvvg-2x2-5?ysclid=mnq4klyqnv743601754
42	Провод ТРП 2*0,5 (мп)	316	11	12,7	42,7	7,5	10	4,58	1 447,28	https://xcabel.ru/products/trp-2kh0-5?ysclid=mnq4l5qpxh824404921
43	Прожектор	1	673	12,7	42,7	7,5	10	280,26	280,26	https://santehkip.ru/prozhektor-svetodiodnyj-ulichnyj-ehra-lpr-023-0-100-vt-svetovoj-potok-8000-lm-cvetovaya-temperatura-6500-k-pryamougolnyj-cvet-chernyj?yclid=13386409892271882239&ybaip=1
44	Пространственный каркас (арматура) (кг)	347,5	44	12,7	42,7	7,5	10	18,32	6 366,20	https://bcm-m.ru/product/obemnye-armaturnye-karkasy-prostranstvennye-48x52x100-80g2s-gost-10922-2012
45	Пускатель ПНВ 30	8	1550	12,7	42,7	7,5	10	645,48	5 163,84	https://lspare.ru/catalog/3820/puskatel_nazhimnoy_pnv_30_380v_10a_trekhfaznyy/
46	Рубанок (шт)	58	509	12,7	42,7	7,5	10	211,97	12 294,26	https://arkhangelsk.petrovich.ru/product/678218/?utm_source=yandex&utm_medium=organic&utm_campaign=serp_product&utm_id=yandex_serp_product
47	Светильник УСП-4*20 (шт)	2	350,72	12,7	42,7	7,5	10	146,05	292,10	https://rexant-shop.ru/product/rexant_607-013/88770?ysclid=mnq4ruxjxx548734405
48	Смеситель настенный (шт)	15	1199	12,7	42,7	7,5	10	499,31	7 489,65	https://www.sima-land.ru/5118185/smesitel-dlya-kuhni-zeinz67350152-nastenny-kartridzh-keramika-35-mm-hrom/?ysclid=mnq5gg3d4683831897
49	Труба асбестоцемен. БНТ-100 (м)	11,85	615	12,7	42,7	7,5	10	256,11	3 034,90	https://str-p.com/catalog/asbestotsementnye_truby/asbestotsementnye-truby-beznapornye/truba-beznaporная-100-3-95-tu/?ysclid=mnq5h2w7fp904537774
50	Труба асбестоцемен. БНТ-150 (м)	19,75	955	12,7	42,7	7,5	10	397,70	7 854,58	https://str-p.com/catalog/asbestotsementnye_truby/asbestotsementnye-truby-beznapornye/truba-beznaporная-150-3-95-tu/?ysclid=mnq5hvg6tz621183303
51	Умывальник фаянсовый (шт)	8	1445	12,7	42,7	7,5	10	601,76	4 814,08	https://santehkip.ru/umyvalnik-lobnenskiy-strojfarfor-vodolej-57-belyj-podvesnoj-bez-otverstiya-pod-smesitel?yclid=16340616907915001855&ybaip=1
52	Унитаз (шт)	26	3899	12,7	42,7	7,5	10	1 623,70	42 216,20	https://mega29.ru/catalog/unitazy/unitaz_katun_bachok_kosoy_vypusk/?r1=yandext&r2=utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=706919994&utm_content={arhangel sk}&utm_term=---autotargeting&yclid=573956785241325567&ybaip=1
53	Шкаф пожарный	2	2122	12,7	42,7	7,5	10	883,69	1 767,38	https://santehkip.ru/shkaf-pozharnyj-shpk-310-nzk-navesnoj-zakrytyj-krasnyj?yclid=15701725386682400767&ybaip=1

54	Шкаф силовой (шт)	1	2713,19	12,7	42,7	7,5	10	1 129,88	1 129,88	https://www.etm.ru/cat/nn/9764956?utm_source=yandex&utm_medium=yandex_search
55	Шток плунжера (шт)	4	226	12,7	42,7	7,5	10	94,12	376,48	https://snab-lift.ru/catalog/zapchasti-k-liftam/rychagi/shtok-plunzhera-vodila.html
56	Щит NRL 1ф 12(шт)	1	2012,92	12,7	42,7	7,5	10	838,26	838,26	https://stilsveta.ru/schit-schurn-1f-12-moduley-ip20-400h300h155mm-143112-1sht-20-1-20919-znak-380v-quot-10h30-mm
57	Щит ВРУ 3 см 22-50 УХЛ4 (шт)	1	21800	12,7	42,7	7,5	10	9 078,41	9 078,41	https://vilden.ru/products/shkaf-vru-3-uhl4-raspredustr-vo-s-bauo-buo?ysclid=mnq6m9upzi799632019
58	Щиток распредел.ЩО-324	13	999	12,7	42,7	7,5	10	416,02	5 408,26	https://electroschiti.ru/ourproduct/paneli-scho/paneli-scho70/scho70-3-24
59	Ящик ЯРП 250 (шт)	2	9850	12,7	42,7	7,5	10	4 101,94	8 203,88	https://www.chipdip.ru/product/yaschik-silovoy-yarp-250-ip54-u3-uzola-9000545708?ysclid=mnq6nmoi83458251793
60	Ящички для фитингов (шт)	19	43	12,7	42,7	7,5	10	17,91	340,29	https://www.vseinstrumenti.ru/product/yaschik-dlya-metizov-multiplast-grupp-no1-150h95h70-mpg961260-1494595/?utm_campaign=webmaster&utm_content=1494595&utm_medium=organic&utm_source=Yandex&utm_term=1494595

11.2. Сравнительный подход

Анализ информации, представленной в открытых источниках сети Интернет, на дату, близкую к дате определения стоимости объектов оценки, показал отсутствие предложений по продаже объектов, аналогичных объектам оценки. На основании изложенного констатируется невозможность использования сравнительного подхода в рамках настоящего отчета.

11.3. Доходный подход

Так как оцениваются отдельные позиции, а не бизнес, то определить чистый доход, который будет приносить конкретный объект оценки, не представляется возможным. На основании данных фактов Оценщик отказывается от использования доходного подхода в рамках данного отчёта.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

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

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Стоимость объектов оценки была рассчитана по затратному подходу. Таким образом, при согласовании результатов оценки затратному подходу присвоен вес, равный 100%. Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки представлены в таблице 12.1.

Таблица 12.1 – Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Коли- чество (ед. изм)	Рыночная стоимость объектов по подходам, руб.			Стоимость объектов оценки округленно ¹¹ , руб.
			затратный	сравнительный	доходный	
Офис						
1	Замок навесной (шт)	1	155,33	не применялся	не применялся	160
2	Конус дорожный сигналь- ный	6	1 973,94	не применялся	не применялся	1 970
3	Маска медицинская (шт)	700	581,00	не применялся	не применялся	580
4	Весы безмен (шт)	1	32,90	не применялся	не применялся	30
5	Кружка (шт)	10	229,00	не применялся	не применялся	230
6	Ложка столовая (шт)	10	50,00	не применялся	не применялся	50
7	Мегафон ручной (шт)	1	922,42	не применялся	не применялся	920
8	Тарелка глубокая металл. (шт)	10	341,50	не применялся	не применялся	340
9	Термос 12 литров (шт)	1	2 636,07	не применялся	не применялся	2 640
10	Чайник эмалированный	2	815,40	не применялся	не применялся	820
11	Перчатки х/б с латексом (пар)	2	34,98	не применялся	не применялся	30
12	Противогаз гражданский ГП-7 (шт)	10	4 580,80	не применялся	не применялся	4 580
13	Рукавицы х/б (пар)	276	8 045,40	не применялся	не применялся	8 050
ИТОГО						20 400
Ремонтный участок						
1	Автомат выкл.ВА 47-29 1Р 10 А (шт)	96	9 954,24	не применялся	не применялся	9 950

¹¹ Округление до 10 руб.

2	Выключатель	262	1 199,96	не применялся	не применялся	1 200
3	Выключатель 1 клавиш.	20	716,20	не применялся	не применялся	720
4	Выключатель 1-2 клавиш.	272	6 919,68	не применялся	не применялся	6 920
5	Выключатель 2 клавиш.	13	330,72	не применялся	не применялся	330
6	Выключатель брызгоне-прон.	653	34 341,27	не применялся	не применялся	34 340
7	Выключатель откр. пров	280	9 094,40	не применялся	не применялся	9 090
8	Динрейка 30 см (шт)	33	426,03	не применялся	не применялся	430
9	Заглушка ПП 32 (шт)	8	53,28	не применялся	не применялся	50
10	Задвижка чугу. ф 50 РУ 16	1	787,07	не применялся	не применялся	790
11	Задвижка чугу. ф50	1	478,91	не применялся	не применялся	480
12	Замок накладной	141	31 648,86	не применялся	не применялся	31 650
13	Кабель RG-11 (мп)	290	5 686,90	не применялся	не применялся	5 690
14	Колодка клеммная 5пар 380/16 (шт)	12	254,88	не применялся	не применялся	250
15	Коробка КЭМ 1-10-4 ф 70 мм	43	1 128,32	не применялся	не применялся	1 130
16	Коробка распаячная о/у (150*110*70)	148	12 942,60	не применялся	не применялся	12 940
17	Кран 3-ходовой ф 15 мм (шт)	11	1 075,80	не применялся	не применялся	1 080
18	Кран пробковый ф.25 (шт)	47	5 178,93	не применялся	не применялся	5 180
19	Кран шаровый ф80 ст. ф/ф Ру 16	1	2 556,53	не применялся	не применялся	2 560
20	Круг отрезной 180*2,5*22 (шт)	6	98,70	не применялся	не применялся	100
21	Круг шлиф.230*6*22(шт.)	27	4 029,48	не применялся	не применялся	4 030
22	Лампа "Донат"	154	8 465,38	не применялся	не применялся	8 470
23	Лампа ЛОН-200 Вт	69	1 034,31	не применялся	не применялся	1 030
24	Лампа ЛОН-300 Вт	10	340,60	не применялся	не применялся	340
25	Лампа МО 36*60	25	302,00	не применялся	не применялся	300
26	Мусоросброс секция приемная	1	1 592,89	не применялся	не применялся	1 590
27	Мусоросброс секция прямая	10	11 452,10	не применялся	не применялся	11 450
28	Наконечник медн. П-25-6 (шт.)	156	951,60	не применялся	не применялся	950
29	Напильник	610	12 065,80	не применялся	не применялся	12 070
30	Напильник пл. 200мм	315	13 116,60	не применялся	не применялся	13 120
31	Ответвитель Т-420-DS (шт)	15	924,45	не применялся	не применялся	920
32	Ответвитель TR-TP-418 s (шт)	66	4 067,58	не применялся	не применялся	4 070
33	Ответвитель TR-TP-424 (шт)	10	616,30	не применялся	не применялся	620
34	Переключатель ALCLR-22 (шт)	7	973,63	не применялся	не применялся	970
35	Петля форточная	503	3 772,50	не применялся	не применялся	3 770
36	Полог брезентовый 3,2м х 2,5 м (шт)	1	1 332,61	не применялся	не применялся	1 330
37	Полотно нетканое иглопробивное (м2)	107,5	1 083,60	не применялся	не применялся	1 080
38	Пост кнопочный	5	512,20	не применялся	не применялся	510
39	Предохранитель ПН2-100 А	40	2 998,40	не применялся	не применялся	3 000
40	Профиль ПН 50*40 (мп)	12	494,76	не применялся	не применялся	490
41	Профнастил С8 1200*2000 (шт)	22	12 185,14	не применялся	не применялся	12 190
42	Светильник НСП 02-100 (шт)	7	816,20	не применялся	не применялся	820
43	Светильник ПСХ Е	14	1 586,48	не применялся	не применялся	1 590
44	Светильник ПСХ-60	15	837,45	не применялся	не применялся	840
45	Сжим У 739 М	671	9 333,61	не применялся	не применялся	9 330
46	Сжим У 859 М (шт)	224	6 529,60	не применялся	не применялся	6 530
47	Счетчик гор. воды Д-15 (шт)	76	27 812,96	не применялся	не применялся	27 810

48	Счетчик хол. воды Д-15 (шт)	72	19 144,80	не применялся	не применялся	19 140
49	Топорище (шт)	10	666,30	не применялся	не применялся	670
50	Труба ф 108*3,5 э/св оц. (м)	15,54	9 746,07	не применялся	не применялся	9 750
51	Труба ф 108*5 б/ш гор/деф.(мп)	3,8	1 440,05	не применялся	не применялся	1 440
52	Труба ф 108*6 б/ш г/к (мп)	3,47	3 973,88	не применялся	не применялся	3 970
53	Труба ф.108*3,5 оц.(мп)	4,5	2 837,21	не применялся	не применялся	2 840
54	Уголок 50*50*5 (мп)	46,2	19 624,37	не применялся	не применялся	19 620
55	Унитаз-компакт	8	9 824,64	не применялся	не применялся	9 820
56	Фанера б-10 мм 1830*1525 (м3)	1,562	1 089,56	не применялся	не применялся	1 090
57	Фильтр полосовой CF01F (шт)	50	5 830,00	не применялся	не применялся	5 830
58	Фильтр сетчатый ф.15(шт)	328	35 650,32	не применялся	не применялся	35 650
59	Фланец ст. ф 100	2	946,98	не применялся	не применялся	950
60	Щит квартирный	25	2 021,75	не применялся	не применялся	2 020
ИТОГО						366 890
Холодный склад						
1	Барабан	1	353,97	не применялся	не применялся	350
2	Бачок смывной керамич.	3	1 689,36	не применялся	не применялся	1 690
3	Бачок смывной пласт.	8	3 753,68	не применялся	не применялся	3 750
4	Блок БКЦБ	1	728,77	не применялся	не применялся	730
5	Ванна ст.1500 мм	1	3 705,49	не применялся	не применялся	3 710
6	Ванна стал б/у	2	5 830,16	не применялся	не применялся	5 830
7	Ванна чугун.1700 мм	6	88 399,50	не применялся	не применялся	88 400
8	Вентиль чуг. ф40	2	696,54	не применялся	не применялся	700
9	Вентиль чуг. ф50	14	5 002,62	не применялся	не применялся	5 000
10	Выключатель ВНП-10	4	4 901,72	не применялся	не применялся	4 900
11	Грабли (шт)	94	16 127,58	не применялся	не применялся	16 130
12	Двигатель ДАТ 4квт	1	5 877,23	не применялся	не применялся	5 880
13	Дроссель (шт)	2	383,12	не применялся	не применялся	380
14	Завертка форточная	220	2 290,20	не применялся	не применялся	2 290
15	Замок в сборе ДШ 320 кг (шт)	1	349,81	не применялся	не применялся	350
16	Замок в сборе ДШ 400 кг (шт)	1	543,46	не применялся	не применялся	540
17	Знак тип. 3.28 (шт)	18	13 027,86	не применялся	не применялся	13 030
18	Знак тип. 8.5.4 (шт)	18	7 675,92	не применялся	не применялся	7 680
19	Кабель КВВГ 10*2,5 (мп)	81	9 883,62	не применялся	не применялся	9 880
20	Кабель КГ 3*10+1*6 (мп)	107	13 137,46	не применялся	не применялся	13 140
21	Кирпич силик.(шт)	321	2 218,11	не применялся	не применялся	2 220
22	Ключ газовый №4	25	14 471,25	не применялся	не применялся	14 470
23	Коробка КУВ (шт.)	23	76,59	не применялся	не применялся	80
24	Кран пробковый ф.15 (шт)	60	4 472,40	не применялся	не применялся	4 470
25	Крюк КВ-18 (шт)	45	3 279,60	не применялся	не применялся	3 280
26	Лампа ЛБ-30	66	3 748,14	не применялся	не применялся	3 750
27	Лампа ЛБ-80	11	604,67	не применялся	не применялся	600
28	Лопата снеговая алюминие- вая с П-ручкой	2	518,06	не применялся	не применялся	520
29	Металло-черепица (м2)	19,47	3 105,47	не применялся	не применялся	3 110
30	Мойка н/ж (шт)	4	1 550,84	не применялся	не применялся	1 550
31	Наконечник алюмин. НА- 150-240 (шт.)	30	1 590,00	не применялся	не применялся	1 590
32	Наконечник медн.П -240-16 (шт.)	28	3 903,20	не применялся	не применялся	3 900
33	Петля оконная	220	9 528,20	не применялся	не применялся	9 530
34	Плита газ 4-х ком.	3	3 663,00	не применялся	не применялся	3 660
35	Плита ДВП мягкая (м2)	546,44	25 032,42	не применялся	не применялся	25 030
36	Поддон д/душа чугунный с выпуском 800*800 (шт)	2	6 313,24	не применялся	не применялся	6 310
37	Полочка для унитаза	6	1 126,86	не применялся	не применялся	1 130
38	Привод ПР-10 (шт)	15	26 917,80	не применялся	не применялся	26 920

39	Провод АПВ-25 (мп)	162	1 474,20	не применялся	не применялся	1 470
40	Провод АПВ-35 (мп)	200	2 240,00	не применялся	не применялся	2 240
41	Провод АПВВГ2*2.5 (м)	745	5 587,50	не применялся	не применялся	5 590
42	Провод ТРП 2*0,5 (мп)	316	1 447,28	не применялся	не применялся	1 450
43	Прожектор	1	280,26	не применялся	не применялся	280
44	Пространственный каркас (арматура) (кг)	347,5	6 366,20	не применялся	не применялся	6 370
45	Пускатель ПНВ 30	8	5 163,84	не применялся	не применялся	5 160
46	Рубанок (шт)	58	12 294,26	не применялся	не применялся	12 290
47	Светильник УСП-4*20 (шт)	2	292,10	не применялся	не применялся	290
48	Смеситель настенный (шт)	15	7 489,65	не применялся	не применялся	7 490
49	Труба асбестоцемен. БНТ-100 (м)	11,85	3 034,90	не применялся	не применялся	3 030
50	Труба асбестоцемен. БНТ-150 (м)	19,75	7 854,58	не применялся	не применялся	7 850
51	Умывальник фаянсовый (шт)	8	4 814,08	не применялся	не применялся	4 810
52	Унитаз (шт)	26	42 216,20	не применялся	не применялся	42 220
53	Шкаф пожарный	2	1 767,38	не применялся	не применялся	1 770
54	Шкаф силовой (шт)	1	1 129,88	не применялся	не применялся	1 130
55	Шток плунжера (шт)	4	376,48	не применялся	не применялся	380
56	Щит NRL 1ф 12(шт)	1	838,26	не применялся	не применялся	840
57	Щит ВРУ 3 см 22-50 УХЛ4 (шт)	1	9 078,41	не применялся	не применялся	9 080
58	Щиток распред.ЩО-324	13	5 408,26	не применялся	не применялся	5 410
59	Ящик ЯРП 250 (шт)	2	8 203,88	не применялся	не применялся	8 200
60	Ящики для фитингов (шт)	19	340,29	не применялся	не применялся	340
ИТОГО						424 170
ИТОГО рыночная стоимость товарно-материальных ценностей в количестве 133 позиций						811 460

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость товарно-материальных ценностей в количестве 133 позиций, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет округленно¹²:

811 460 рублей

(Восемьсот одиннадцать тысяч четыреста шестьдесят рублей)

¹² Округление до 10 руб.

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

У подписавшего настоящий отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем отчете.

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

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

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №№ I-VI, 10.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

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

Оценщик, подготовивший и написавший настоящий отчет, состоит в НП «Саморегулируемая организация «АРМО».

Директор

Торицын М.Ю.

Оценщик

Торицын М.Ю.

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ I-VI, 10.
3. Теория и практика оценки машин и оборудования: учебник / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. – Ростов н/Д: Феникс, 2009.
4. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие под ред. д.э.н., профессора В. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 – 240 с.
5. «Математическое моделирование в оценке недвижимости» метод. материал / А. Г. Тутыгин, М. А. Амбросевич ; Федер. агентство по образов., АГТУ. - Архангельск : АГТУ, 2007. - 60 с. : ил. - Библиогр.: с. 55.
6. «Справочник оценщика машин и оборудования – 2023. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», Нижний Новгород, 2023 г., под общей редакцией и научным руководством научного руководителя ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».

ПРИЛОЖЕНИЯ



«06» декабря 2024 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8991R/776/0000022/24**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8991R/776/0000022/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ»

Россия, 163046, ОБЛ. АРХАНГЕЛЬСКАЯ, г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д. 29, кв. 8;
ИНН: 2901303981 КПП: 290101001**СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»

115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» января 2025 г. по 24:00 часов «31» декабря 2025 г. (Период страхования).

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

ФРАНШИЗА:

Не установлена.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

По договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда; риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

6.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

6.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Территория страхования: Российская Федерация.

[illegible]