



АП-КОНСАЛТИНГ

115432г. Москва, ул. Трофимова, д.14, строение 1

mail@ap-consulting.pro

+7(925)572-07-07

Утверждаю

Генеральный директор
ООО «АП-консалтинг»



Абаринов С.Н.

«01» июня 2017 г.

ТОМ I

Отчет об оценке № 7/13

**об определении рыночной стоимости движимого и недвижимого
имущества принадлежащего на праве собственности ООО
«Солнечногорский завод металлоконструкций»**

Дата оценки: «13» апреля 2017 года

Дата составления отчета: «01» июня 2017 года

Заказчик: ООО «СЗМК» в лице конкурсного
управляющего Круподра П.Р.

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО «СЗМК»
Круподра П.Р.

В соответствии Договором № 7/13 от «13» апреля 2017 г. на оказание услуг по оценке, эксперты ООО «АП-консалтинг» произвели оценку рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества принадлежащего на праве собственности ООО «Солнечногорский завод металлоконструкций».

Целью оценки является определение рыночной стоимости для целей принятия дальнейших хозяйственных решений.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения, а также заявления, отраженные в разделе «Анализ достаточности и достоверности информации».

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

Оценка объекта была произведена по состоянию на «13» апреля 2017 года.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7, 10), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции актуальной на дату оценки).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения оценщика о стоимости Объекта оценки.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «13» апреля 2017 года, составляет:

297 001 000 (Двести девяносто семь миллионов одна тысяча) рублей

В составе:

№ п/п	Наименование	Инв. №	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	4149	1 226 000
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4210	69 221 000
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4211	49 337 000
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	4147	19 091 000
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Н/Д	47 975 000
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	Н/Д	6 633 000
7	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ZEMAN	110001	18 563 000
8	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	110001	21 104 000
9	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	110003	4 588 000
10	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	110004	10 010 000
11	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	110005	1 094 000
12	Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226	110006	1 587 000
13	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	110007	6 784 000
14	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110008	4 051 000
15	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110009	4 051 000
16	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	110010	4 202 000
17	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	110011	5 994 000
18	Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	110012	4 034 000
19	Сверильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	110013	843 000
20	Сверильная линия 1250/9B	110014	4 667 000
21	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	110015	3 683 000
22	Портальный лентопилочный станок 1250-510	110016	2 503 000
23	Станок газовой резки ABCM 1250-3	110017	3 577 000
24	Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300	110118	1 233 000

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ ...	17
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	20
6.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ...	22
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	68
▪	РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.....	74
8.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	95
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	97
10.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	100
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА).....	103
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА).....	109
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА).....	119
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	120
15.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	122
17.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	141
18.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	142
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	144
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	157

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор № 7/13 от 13.03.2017 года
Объекты оценки	<p>Движимое и недвижимое имущество:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Здание ТП-1808 (степень готовности 85%), общей площадью 107,50 кв.м. - Здание производственного корпуса (степень готовности 85%), общей площадью 15 414,60 кв.м. - Здание производственного корпуса (степень готовности 85%), общей площадью 17 138,60 кв.м. - Здание административного корпуса (степень готовности 85%), общей площадью 3 024,10 кв.м. - Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33, общей площадью 114 772,00 кв.м. - Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31, общей площадью 15 868,00 кв.м. - Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN - Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN - Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF - Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER - Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000 - Машина для изгибания профилей гидравлическая DAVI MCP3226 - Линия подготовки полок FICER TIPO D88 - Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER - Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER - Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4 - Центр обрабатывающий HSFDB-2500 - Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270 - Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B - Сверлильная линия 1250/9B - Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250 - Портальный лентопилочный станок 1250-510 - Станок газовой резки ABCM 1250-3 - Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300 - Вырубной пресс PEDDIMAX № 1 - Вырубной пресс PEDDIMAX № 2 <p>Отдельные части в составе объектов оценки, которые требуют идентификации, отсутствуют.</p>
Реквизиты правообладателя	<p>ООО «СЗМК» ОГРН 1075044004529 от 03.09.2007г. Адрес: РФ, 141503, Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2 ИНН 5044061507/ КПП 504401001</p>
Цель оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки	<p>Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объектов оценки. Определение рыночной стоимости объекта оценки проводится для целей принятия дальнейших хозяйственных решений</p>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки.</p> <p><u>Допущения к результату оценки:</u></p> <p>Заклучение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p>Суждение и вывод о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, находится стоимость объектов оценки, не проводится.</p> <p>Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки с целью принятия дальнейших хозяйственных решений и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p>

	Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	13 апреля 2017 г.
Дата инспекции (обследования) объектов оценки	апрель 2017 г.
Дата составления отчета	28.04.2017 г.
Форма отчета об оценке	Отчет на бумажном носителе

Источник информации: данные Задания на оценку, данные Заказчика

1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	107,5
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	15 414,60
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	17 138,60
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	3 024,10
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	114 772,00
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	15 868,00

№ п/п	Наименование	№ договора обеспечения	Инв. №	Характеристики объекта
1	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110001	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.
2	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110001	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.
3	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110003	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.
4	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110004	Германия, Rosler Oberflächentechnik GmbH
5	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110005	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.
6	Машина для изгибания профилей гидравлическая DAVI MCP3226	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110006	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.
7	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110007	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.
8	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110008	США, Peddinghaus Corporation
9	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110009	США, Peddinghaus Corporation
10	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110010	США, Peddinghaus Corporation
11	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110011	США, Peddinghaus Corporation
12	Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110012	США, Peddinghaus Corporation
13	Сверлильная одношпид. линия AVENGER MDL-1000/B	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110013	США, Peddinghaus Corporation
14	Сверлильная линия 1250/9B	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110014	США, Peddinghaus Corporation
15	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110015	США, Peddinghaus Corporation

№ п/п	Наименование	№ договора обеспечения	Инв. №	Характеристики объекта
16	Портальный лентопилочный станок 1250-510	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110016	США, Peddinghaus Corporation
17	Станок газовой резки ABCM 1250-3	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110017	США, Peddinghaus Corporation
18	Поворотный портальный лентопилочный станок DGA-2300	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110118	США, Peddinghaus Corporation
19	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110019	США, Peddinghaus Corporation
20	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110019	США, Peddinghaus Corporation

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки

В составе настоящей оценки применялись затратный, доходный и сравнительный подходы для определения рыночной стоимости объектов оценки. По результатам проведенной оценки Оценщиками были получены следующие значения итоговой величины стоимости объектов оценки.

■ **Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки с применением подходов**

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	№ договора обеспечения	Обременение	Инв. №	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС	Стоимость в рамках СП, руб. без НДС	Стоимость в рамках ДП, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	107,50	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	залог РСХБ	4149	1 986 000	1 226 000	не применялся	1 226 000
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	15 414,60	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	залог РСХБ	4210	112 168 000	69 221 000	не применялся	69 221 000
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	17 138,60	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	залог РСХБ	4211	79 947 000	49 337 000	не применялся	49 337 000
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	3 024,10	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	залог РСХБ	4147	30 936 000	19 091 000	не применялся	19 091 000
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	114 772,00	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	залог РСХБ	Н/Д	не применялся	47 975 000	не применялся	47 975 000
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	15 868,00	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	залог РСХБ	Н/Д	не применялся	6 633 000	не применялся	6 633 000
7	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	-	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110001	18 563 000	не применялся	не применялся	18 563 000
8	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	-	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110001	21 104 000	не применялся	не применялся	21 104 000
9	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	-	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110003	4 588 000	не применялся	не применялся	4 588 000
10	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	-	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110004	10 010 000	не применялся	не применялся	10 010 000
11	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	-	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110005	1 094 000	не применялся	не применялся	1 094 000
12	Машина для изгибания профилей гидравлическая DAVI MCP3226	-	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110006	1 587 000	не применялся	не применялся	1 587 000
13	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	-	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110007	6 784 000	не применялся	не применялся	6 784 000
14	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110008	4 051 000	не применялся	не применялся	4 051 000
15	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110009	4 051 000	не применялся	не применялся	4 051 000
16	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110010	4 202 000	не применялся	не применялся	4 202 000
17	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110011	5 994 000	не применялся	не применялся	5 994 000
18	Поворотный порталный лентопилочный станок DGP-1270	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110012	4 034 000	не применялся	не применялся	4 034 000
19	Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110013	843 000	не применялся	не применялся	843 000
20	Сверлильная линия 1250/9B	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110014	4 667 000	не применялся	не применялся	4 667 000
21	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110015	3 683 000	не применялся	не применялся	3 683 000
22	Портальный лентопилочный станок 1250-510	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110016	2 503 000	не применялся	не применялся	2 503 000
23	Станок газовой резки ABCM 1250-3	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110017	3 577 000	не применялся	не применялся	3 577 000
24	Поворотный порталный лентопилочный станок DGA-2300	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110118	1 233 000	не применялся	не применялся	1 233 000
25	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110019	475 000	не применялся	не применялся	475 000
26	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	-	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110019	475 000	не применялся	не применялся	475 000

Источник: расчеты Оценщика

▪ **Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом принятых ограничений и допущений составляет на дату оценки:**
без НДС:

297 001 000 (Двести девяносто семь миллионов одна тысяча) рублей

В составе:

№ п/п	Наименование	Инв. №	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	4149	1 226 000
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4210	69 221 000
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4211	49 337 000
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	4147	19 091 000
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Н/Д	47 975 000
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	Н/Д	6 633 000
7	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	110001	18 563 000
8	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	110001	21 104 000
9	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	110003	4 588 000
10	Линия дробеструйной очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	110004	10 010 000
11	Линия ацетиленовой резки ESAB COMBIREX DX 4000	110005	1 094 000
12	Машина для изгибания профилей гидравлическая DAVI MCP3226	110006	1 587 000
13	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	110007	6 784 000
14	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110008	4 051 000
15	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110009	4 051 000
16	Центр дробеструйной очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	110010	4 202 000
17	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	110011	5 994 000
18	Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	110012	4 034 000
19	Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	110013	843 000
20	Сверлильная линия 1250/9B	110014	4 667 000
21	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	110015	3 683 000
22	Портальный лентопилочный станок 1250-510	110016	2 503 000
23	Станок газовой резки ABCM 1250-3	110017	3 577 000
24	Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300	110118	1 233 000
25	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	110019	475 000
26	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	110019	475 000

* - в соответствии с НК гл.21 НДС ст.146 сделки по операциям реализации с земельными участками и долей в них не являются объектами налогообложения

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»
Заказчик: ООО «СЗМК»
Отчет № 7/13

1.4. Вывод о ликвидности объектов оценки

На основании п. 8 ФСО9, в редакции действующей на дату оценки, в отчете об оценке в обязательном порядке указывается вывод о ликвидности объекта оценки, но который не рассматривается как результат оценки.

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

На основании проведенного в п. 6.1 настоящего отчета об оценке анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объектов оценки, Оценщиками были сделаны следующие выводы о ликвидности объектов оценки, указанные в таблице.

▪ Выводы о ликвидности объектов оценки

№ п/п	Наименование	Срок реализации объектов оценки, месяцев	Срок экспозиции объектов оценки, месяцев	Степень ликвидности
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	12	6	Низкая
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	12	6	Низкая
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	12	6	Низкая
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	12	6	Низкая
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	12	6	Низкая
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	12	6	Низкая
7	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	12	6	Условно-ликвидное
8	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	12	6	Условно-ликвидное
9	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	12	6	Условно-ликвидное
10	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	12	6	Условно-ликвидное
11	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	12	6	Условно-ликвидное
12	Машина для изгибания профилей гидравлическая DAVI MCP3226	12	6	Условно-ликвидное
13	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	12	6	Условно-ликвидное
14	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	12	6	Условно-ликвидное
15	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	12	6	Условно-ликвидное
16	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	12	6	Условно-ликвидное
17	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	12	6	Условно-ликвидное
18	Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	12	6	Условно-ликвидное
19	Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	12	6	Условно-ликвидное
20	Сверлильная линия 1250/9B	12	6	Условно-ликвидное
21	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	12	6	Условно-ликвидное
22	Портальный лентопилочный станок 1250-510	12	6	Условно-ликвидное
23	Станок газовой резки ABCM 1250-3	12	6	Условно-ликвидное
24	Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300	12	6	Условно-ликвидное
25	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	12	6	Условно-ликвидное
26	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	12	6	Условно-ликвидное

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор на проведение оценки №7/13от 13.04.2017 г.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО№1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, Договор на проведение оценки должен включать Задание на оценку. Содержание Задания на оценку приведено ниже.

<p>Объект оценки Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их части</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN - Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN - Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF - Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER - Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000 - Машина для изгибания профилей гидравлическая DAVI MCP3226 - Линия подготовки полок FICER TIPO D88 - Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER - Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER - Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4 - Центр обрабатывающий HSFDB-2500 - Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270 - Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B - Сверлильная линия 1250/9B - Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250 - Портальный лентопилочный станок 1250-510 - Станок газовой резки ABCM 1250-3 - Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300 - Вырубной пресс PEDDIMAX № 1 - Вырубной пресс PEDDIMAX № 2 <p>Более подробные сведения об объектах оценки и их частях приведены в таблицах ниже.</p>
<p>Характеристики объектов оценки и их частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Подробное описание объектов оценки приведено в таблице, приложенной к настоящему заданию на оценку.</p> <p>Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей определены на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общий перечень имущества; - Перечень оборудования на 10.04.2017 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ № 622085 от 14.04.2012 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АД № 466344 от 11.10.2012 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ № 622083 от 14.04.2012 г.; - Кадастровый паспорт здания № МО-16/ЗВ-186237 от 29.01.2016г. - Кадастровый паспорт здания № МО-16/ЗВ-186222 от 29.01.2016г. - Кадастровый паспорт здания № МО-16/ЗВ-186182 от 29.01.2016г. - Заключение по результатам обследования технического состояния зданий, расположенных по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2 № 301517 компании ООО “ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР “КВАЗАР”; - Отчет № 4318/17 компании ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» от 29.03.2017г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости № 99/2017/13888657 от 07.04.2017г., - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости № 99/2017/13888149 от 07.04.2017г., <p>Вся указанная документация приведена в приложении к отчету об оценке объектов оценки.</p>
<p>Имущественные права на объекты оценки Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения</p>	<p>Объекты оценки находятся в собственности ООО «СЗМК»</p> <p>Земельные участки находятся в аренде, согласно договора аренды от 18.04.2012 г. №56-АП.</p> <p>Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении</p>

(обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<p>принадлежащего ему имущества любые действия, 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 (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).</p> <p>По данным открытых источников – сайт https://reestr-zalogov.ru/#SearchResult, обременения и ограничения в отношении объекта оценки имеются. Имущество находится в залоге у АО «Россельхозбанк».</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>	
Заказчик Отчета об оценке	Полное название	Общества с ограниченной ответственностью «Солнечногорский завод металлоконструкций»
	Сокращенное название	ООО «СЗМК»
	Юридический адрес	141530, Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2.
	Фактический адрес	141530, Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2.
	Телефоны	8 - 495 -994 - 17 - 23
	ИНН	5044061507
	КПП	504401001
	ОКВЭД	28.11
	ОГРН	1075044004529
	ОКПО	81675719
	ОКТМО	46652101
	Руководитель	Конкурсный управляющий Круподра Петр Романович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 29.08.2016 г.
	Р/с:	40702810000000013258
	БАНК:	АКБ «ЛАНТА-БАНК» (ЗАО) г. Москва
К/с:	30101810400000000348	
Цель оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки	<p>Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объектов оценки. Определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для обоснования стоимости Объектов оценки с целью использования их для целей принятия дальнейших хозяйственных решений.</p>	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки. Результат оценки может использоваться для обоснования стоимости Объектов оценки для обоснования стоимости Объектов оценки с целью принятия дальнейших хозяйственных решений.</p> <p><u>Допущения к результату оценки:</u></p> <p>Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщики не принимают во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщики не несут обязательств по обновлению Отчета или сделанной ими оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. Суждение и вывод о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, находится стоимость объекта оценки, не проводится. Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки для обоснования стоимости Объектов оценки с целью принятия дальнейших хозяйственных решений и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.</p>	
Вид стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках данного Отчета об оценке, соответствует определению, приведенному в п 3 Федерального закона от 29.01.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на</p>	

	открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Иные расчетные величины, определяемые в рамках данного отчета	Иные расчетные величины в рамках данного отчета не определяются.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо обоснования, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов оценки осуществлялся, в присутствии представителя Заказчика.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет информацию до 13.04.2017 года в копиях, заверенных организацией.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку необходимость привлечения Экспертов не выявлена.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	13 апреля 2017 г.
Срок экспозиции (Твын)	6 месяцев
Срок проведения оценки	28.04.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся существенная информация, которая необходима для количественного и качественного описания объектов оценки, предоставляется Заказчиком. 2. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за полноту, достоверность и объективность информации, предоставленной Заказчиком. 3. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость объекта оценки. 5. При проведении оценки Оценщики исходят из предложения о том, что объекты оценки не обременены какими-либо обязательствами. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений. 6. Оценщики не должны проводить обмер объектов оценки. Данные о количественных характеристиках объектов оценки должны приниматься на основании сведений, содержащихся в копиях документации, предоставленной Заказчиком, без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщики не несут ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации. 7. Оценщики должны проводить оценку земельных участков как свободных от улучшений и временных строений. Любые улучшения на земельных участках не должны исследоваться Оценщиками на предмет законности постройки и не должны учитываться в составе процедуры оценки. 8. В составе Отчета об оценке результаты оценки должны указываться в рублях РФ 9. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам (округление к ближайшему целому). В рамках данной оценки не требуется определение возможного интервала, в котором может находиться стоимость

	<p>объектов оценки.</p> <p>10. Объем прав, подлежащий оценке, на земельный участок, определяется исходя из имеющейся на данный земельный участок документации и положений п. 6 ФСО7.</p> <p>11. Выводы о ликвидности объекта оценки указываются в отчете об оценке, но не рассматриваются как результат оценки.</p> <p>В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.</p>
Сведения об использовании объектов оценки, исходя из которого проводится определение стоимости объектов оценки	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки проводится из предположения их использования по текущему назначению.</p> <p>Текущее назначение объектов оценки – производственно-складская недвижимость, производственное оборудование.</p>
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки, в том числе ФСО1, ФСО2, ФСО3, ФСО7, ФСО10 действующие на дату оценки
Форма отчета	Отчет на бумажном носителе

Источник информации: данные Заказчика, данные Оценщиков

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщики при осуществлении оценочной деятельности обязаны соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой они являются.

Настоящий Отчет об оценке был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г.

№ 297, вступил в силу с 29.09.2015 года;

- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298, вступил в силу с 29.09.2015 года;

- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299, вступил в силу с 29.09.2015 года;

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

- федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328.

А также, в части им не противоречащей, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков

- Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагают Оценщики, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены следующие дополнительные, к указанным в Задании на оценку, допущения, использовавшиеся Оценщиками при проведении оценки:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке:

1. Работы по оценке включают все этапы, определенные в ФСО1, действующем на дату оценки;
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета об оценке удовлетворяют принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки
3. В соответствии с пп и п. 8 ФСО 3, В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;
4. Оценка произведена с учетом всех допущений, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Объекты оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанным и явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость.
3. Оценщики не несут ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств Объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые они не могут прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. При проведении оценки Оценщики должны исходить из предположения о том, что объекты оценки не обременены какими-либо обязательствами.
5. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета об оценке, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиками услуги ограничиваются их квалификацией в области оценки и не включают себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
6. В составе процедуры наружного осмотра Оценщики не проводили экспертизу технического состояния Объектов недвижимости на дату оценки. Соответствующие данные, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, в том числе информация о технических характеристиках и текущем техническом состоянии Объектов оценки, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность. Ответственность за достоверность предоставленных Оценщикам исходных данных, включая данные о технических характеристиках и состоянии Объектов оценки, ложится полностью на Заказчика.
7. Оценщики не проводили землеизмерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за таковые. Если не указано иное, Оценщики исходят из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования, санитарных и экологических норм или иных нарушений действующего законодательства, касающихся Объектов оценки. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений.
8. Оценщики не производили обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной документации, представленной Заказчиком (техническая документация на здание, техническое задание на оценку).
9. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объектов оценки на дату оценки соответствовало их состоянию в моменты осмотра. Осмотр объектов проводился по состоянию на дату оценки.
10. Расчеты производятся посредством программы Microsoft Excel.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщики не берут на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщики не изучали вопрос о правовом статусе и исходили из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц.
3. Оценщики исходят из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. По данным открытых источников – сайт <https://reestr-zalogov.ru/#SearchResult>, обременения и ограничения в отношении объектов оценки имеются.
6. Владелец Объектов оценки управляет ими исходя из наилучших интересов.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете об оценке соответствует принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки.
2. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Оценщики не несут ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления Отчета об оценке.
4. В соответствии с п. 12 ФСО 3, использованная в Отчете информация, предоставленная Заказчиком, приложена в приложении к Отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем Заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у Оценщика есть основания считать иначе.
5. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщиков информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете об оценке, и предоставляют пользователю Отчета об оценке возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
7. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете об оценке, являются приблизительными и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объектах оценки, и не должны быть использованы в каких-либо других целях.
8. Расчет износа недвижимого имущества производился на основании данных заключения № 301517 по результатам обследования технического состояния зданий, расположенных по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2 выполненное специалистами ООО «ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР «КВАЗАР».
9. Контрактная стоимость оборудования принята на основании данных отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества № 4318/17 выполненного специалистами компании ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко», представленного Заказчиком.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных подходов и методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в касающихся их разделах Отчета об оценке.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Итоговая величина стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренными Объектами.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 8 ФСО 1.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к

которому относятся Объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщиков нет оснований считать иначе.

4. Оценщики не несут обязательств по обновлению настоящего Отчета об оценке или сделанной им оценки с учетом событий, произошедших после даты оценки.

5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиками параметров, используемых для расчета результата оценки.

6. В рамках данного отчета об оценке не требуется определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимости объектов оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки с целью принятия дальнейших хозяйственных решений и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщики обязуются соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщики обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся

экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиками.

4. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ). ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

С учетом требований Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», действующем на дату оценки, представлены сведения о Заказчике оценки по Договору на проведение оценки.

▪ Сведения о Заказчике оценки по Договору на проведение оценки

Заказчик	
Сокращенное название	ООО «СЗМК»
Юридический адрес	141530, Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2.
Фактический адрес	141530, Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2.
Телефоны	8 - 495 -994 - 17 - 23
ИНН	5044061507
КПП	504401001
ОКВЭД	28.11
ОГРН	1075044004529
ОКПО	81675719
ОКТМО	46652101
Руководитель	Конкурсный управляющий Круподра Петр Романович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 29.08.2016 г.
Р/с:	40702810000000013258
БАНК:	АКБ «ЛАНТА-БАНК» (ЗАО) г. Москва
К/с:	30101810400000000348
БИК:	044525348

Источник информации: данные Заказчика

В данном случае Оценщики, подписавшие отчет об оценке, работают на основании трудового договора в Обществе с ограниченной ответственностью «ООО «АП-консалтинг»» (ООО «АП-консалтинг»). Далее представлены сведения об Оценщиках, подписавших отчет об оценке и юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.

Оценщик	
Фамилия, Имя, Отчество	Барановский Алексей Александрович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «НП СОО «Экспертный совет», № по реестру 7856 с 16.11.2015г. Свидетельство о членстве в СРО № 1846 от 16.11.2015г. Саморегулируемая организация оценщиков Некоммерческое Партнерство «Экспертный совет»: 109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании Московского государственного университета технологий и управления, квалификация «инженер» по специальности «Автоматизация технологических процессов и производств (по отраслям)», ВСГ № 5820146 от 14.05.2011 г. Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО Московского государственного машиностроительного университета (МАМИ) по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», № 180000001309 от 14.08.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №170000-035-000076 дата выдачи 15 марта 2017 г. Страховая сумма 3 000 000 руб. Настоящий полис действует с 01 апреля 2017 г. по 31 марта 2018г. Страховщик: ОАО САК «Энергогарант».
Номер контактного телефона	+ 7 (499) 391-42-40
Почтовый адрес	115432, г. Москва, ул. Трофимова, Домовладение 14 стр. 1
Адрес электронной почты	info@apconsulting.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 г.

Сведения о независимости оценщика	Оценщик соответствует требованиям ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
-----------------------------------	--

Источник информации: Данные Оценщиков

▪ **Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор**

Наименование:	ООО «АП-консалтинг»
Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН/КПП	7730176070/772301001
Страхование ответственности:	СПАО «РЕСО-Гарантия», полис страхования ответственности оценщика № 922/1123178847, период страхования с 07 октября 2016 г. по 06 октября 2017 года. Лимит ответственности – 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
ОГРН, дата присвоения	1157746535495 от 16.06.2015г.
Местонахождение	115432, г. Москва, ул. Трофимова, Домовладение 14 стр. 1
Банковские реквизиты	Р/сч 40702810738000042146 в ПАО Сбербанк России к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225
Сведения о независимости Оценщика	Требование о независимости выполнено

Источник информации: Данные юридического лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки)

▪ **Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

Кроме указанных выше специалистов, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке привлекался эксперт-строитель ООО «ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР «КВАЗАР» выдавший заключение по результатам обследования технического состояния зданий, расположенных по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2.

▪ **Сведения о независимости оценщика**

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица– заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются нежилые здания, земельный участок, производственное оборудование, расположенное по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик, 2.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- **Источники информации, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки**

Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта оценки, наименование документа
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании документации, предоставленной Заказчиком и поименованной ниже, а также результатов визуального осмотра объекта оценки. - Общий перечень имущества; - Перечень оборудования на 10.04.2017 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ № 622085 от 14.04.2012 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АД № 466344 от 11.10.2012 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ № 622083 от 14.04.2012 г.; - Кадастровый паспорт здания № МО-16/ЗВ-186237 от 29.01.2016г. - Кадастровый паспорт здания № МО-16/ЗВ-186222 от 29.01.2016г. - Кадастровый паспорт здания № МО-16/ЗВ-186182 от 29.01.2016г. - Заключение по результатам обследования технического состояния зданий, расположенных по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2 № 301517 компании ООО «ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР «КВАЗАР»»; - Отчет № 4318/17 компании ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» от 29.03.2017г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости № 99/2017/13888657 от 07.04.2017г., - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости № 99/2017/13888149 от 07.04.2017г.,
Описание территориального расположения объектов оценки	Описание объектов оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении, на основании осмотра объекта оценки на дату оценки.
Имущественные права	Объекты оценки находятся в собственности юридического лица ООО «СЗМК»
Реквизиты лица, правообладателя объектов оценки	Данные сведения приведены в таблице ниже.
Балансовая стоимость объектов оценки	Данные о балансовой стоимости заказчиком не предоставлены
Информация о разрешенном использовании объектов оценки и текущем использовании объектов оценки	Описание объектов оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении, на основании осмотра объекта оценки на дату оценки.
Преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий	Не выявлены
Обременения и обязательства в отношении объектов оценки, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	Описаны в соответствующем пункте отчета на основании представленных документов

Источник информации: Данные Заказчика

Информация о правах на объекты оценки, количественные и качественные характеристики объектов оценки, документация на объекты оценки получены от Заказчика. Кроме того для установления качественных характеристик объектов оценки Оценщиками лично производился осмотр объектов оценки на дату оценки.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов (данные по объектам-аналогам) получена из периодических изданий, а также материалы сети «Интернет». В оценке использовались как цены по совершившимся фактам продажи объектов, так и цены предложений объектов к продаже.

Анализ достаточности и достоверности полученной информации

Наименование	Показатель
Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемое имущество, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объект (реквизиты правоустанавливающих / правоподтверждающих документов приведены выше, копии приложены в Приложении к настоящему Отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик Объекта оценки параметрам, отраженным в представленных документах.
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Залог АО «Россельхозбанк»
Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников	Анализ рынка указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе, подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему Отчету.

▪ Сведения о Правообладателе объектов оценки

Заказчик	
Сокращенное название	ООО «СЗМК»
Юридический адрес	141530, Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2.
Фактический адрес	141530, Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2.
Телефоны	8 - 495 -994 - 17 - 23
ИНН	5044061507
КПП	504401001
ОКВЭД	28.11
ОГРН	1075044004529
ОКПО	81675719
ОКТМО	46652101
Руководитель	Конкурсный управляющий Круподра Петр Романович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 29.08.2016 г.
Р/с:	40702810000000013258
БАНК:	АКБ «ЛАНТА-БАНК» (ЗАО) г. Москва
К/с:	30101810400000000348
БИК:	044525348

Источник информации: данные Заказчика

Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество: нежилые здания, земельный участок и производственное оборудование, расположенное по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик.

Основные характеристики оцениваемых объектов представлены в таблицах ниже.

№ п/п	Наименование	Заемщик	Залогодатель	№ кредитного договора	№ договора обеспечения	Правоустанавливающие документы	Местоположение	Литер	Инвентарный номер
1	здание ТП-1808 (степень готовности 85 %)	ООО "СЗМК"	ООО РСХБ	126300/0058 от 28.12.2012г.	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	Н/Д	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик	А	4149
2	здание производственного корпуса (степень готовности 85 %)	ООО "СЗМК"	ООО РСХБ	126300/0058 от 28.12.2012г.	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АД № 466344 от 11.10.2012 г.	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик	А	4210
3	здание производственного корпуса (степень готовности 85 %)	ООО "СЗМК"	ООО РСХБ	126300/0058 от 28.12.2012г.	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ № 622083 от 14.04.2012 г.	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик	А	4211
4	здание административного корпуса (степень готовности 85 %)	ООО "СЗМК"	ООО РСХБ	126300/0058 от 28.12.2012г.	126300/0058-7.7 от 28.12.2012 г.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АГ № 622085 от 14.04.2012 г.	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик	А	4147

Источник: данные Заказчика

Характеристика зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Кадастровый (или условный) номер	Строительный объем, куб. м	Общая площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	Этажность	Основные конструктивные элементы
1	здание ТП-1808 (степень готовности 85 %)	50:09:0080706:186	430,00	107,50	107,50	н/д	1	фундамент Н/Д, стены ж/б панели, кровля металлическая
2	здание производственного корпуса (степень готовности 85 %)	50:09:0080706:195	137 028,00	15 414,60	15 414,60	н/д	1	фундамент Н/Д, стены ж/б панели, кровля металлическая
3	здание производственного корпуса (степень готовности 85 %)	50:09:0000000:435 09	97 665,00	17 138,60	17 138,60	н/д	1	фундамент Н/Д, стены ж/б панели, кровля металлическая
4	здание административного корпуса (степень готовности 85 %)	50:09:0080706:146	9 072,00	3 024,10	756,03	н/д	4	фундамент Н/Д, стены ж/б панели, кровля

Источник: данные Заказчика

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

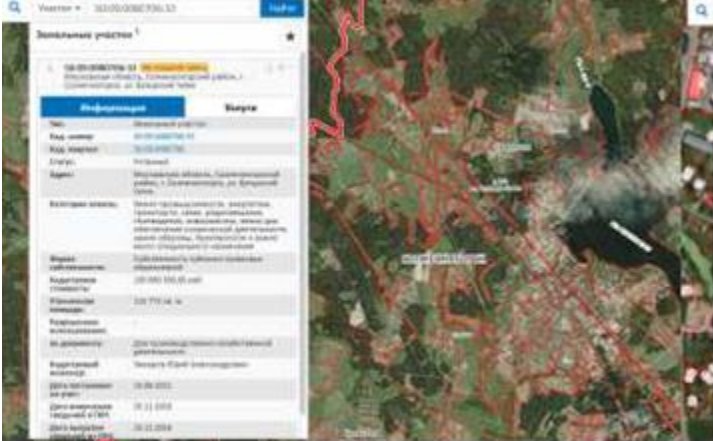

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

№ п/п	Наименование	Износ по техническому паспорту	Имеющиеся инженерные и сантехнические системы	Физическое состояние	Характеристика состояния	Назначение	Текущее использование
1	здание ТП-1808 (степень готовности 85 %)	Н/Д	электроосвещение	хорошее	Степень готовности 85%. Состояние хорошее.	трансформаторная подстанция	по назначению
2	здание производственного корпуса (степень готовности 85 %)	Н/Д	электроосвещение, отопление, канализация, водопровод	удовлетворительное	Обследование и освидетельствование несущих конструкций: - Ремонт кровли - Ремонт водосточной системы - Восстановление геометрии колонн Проблемы: - Отсутствуют рабочие подкрановые пути - Отсутствует разводка газов - Отсутствуют компрессоры - Отсутствует распределенное электроснабжение	производственно-складское	по назначению
3	здание производственного корпуса (степень готовности 85 %)	Н/Д	электроосвещение, отопление, канализация, водопровод	удовлетворительное	Кровля протекает по всему периметру здания. Разрушение отмостки здания по периметру, (влечет дальнейшее разрушение фундамента и ростверков колон здания). Протекает вода в подвал здания. В подвале обнаружено частичное размывания элементов фундамента. Местами забита ливневая и бытовая канализация, (проявляется в виде сырости и появлении грибкового налета). Система отопления требует замены, (трубы, радиаторы). Частичное отслоение блочных облицовочных панелей здания.	производственно-складское	по назначению
4	здание административного корпуса (степень готовности 85 %)	Н/Д	электроосвещение, отопление, канализация, водопровод	хорошее	Присутствуют многочисленные очаговые протекания кровли, в связи с частичной точечной деформацией кровли. Локальные, отсутствия связующих элементов кровли, между кровельными фермами. Частичное отсутствие связи между несущими колоннами здания, (нет соединений). Из-за отсутствия доборных элементов на парапете и стеновых панелях, происходит коррозия, деформация, обрыв крепежных саморезов, что ведет к деформации и угрозе обрушения стеновых панелей. Отсутствие надлежащего соединения, заделки стыков сэндвич панелей и соединение их с оконными проемами. Частичное отслоение ж/б конструкций (колоны).	административное	по назначению

На основании предоставленных Заказчиком документов, все здания имеют степень готовности 85%. Согласно фотоматериалам, объекты недвижимого имущества (здания производственного корпуса, здание административного корпуса) эксплуатируются, визуально представляют собой объекты, завершённые строительством.

Наименование	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31
Заемщик	ООО «СЗМК»	ООО «СЗМК»
Залогодатель	АО «РСХБ»	АО «РСХБ»
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка №56-АП от 18.04.2012 г.	Договор аренды земельного участка №56-АП от 18.04.2012 г.
Местоположение	Московская обл., Солнечногорска р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырской тупик	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик
Площадь, кв. м	114 772,00	15 868,00
Вид права	право пользования на условиях аренды	право пользования на условиях аренды
Наличие и состав инженерных коммуникации	имеются	имеются
Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	имеются объекты капитального строительства	имеются объекты капитального строительства
Категория, вид разрешенного использования	земли промышленности, для производственно-хозяйственной деятельности	земли промышленности, для производственно-хозяйственной деятельности
Форма, рельеф	правильная, ровный	правильная, ровный
Кадастровый номер	50:09:0080706:33	50:09:0080706:31
Кадастровая стоимость, руб.	130 960 590, 60	19 453 374,60
Кадастровая стоимость, руб. за кв. м	1 141,05	1 225,65
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Данные заказчиком не предоставлены	Данные заказчиком не предоставлены
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные заказчиком не предоставлены	Данные заказчиком не предоставлены
Ограничения	Задолженность по арендным платежам согласно договора : - основная сумма - 16 560 255,49 рублей - пеня - 6 347 902,76 рублей	Задолженность по арендным платежам согласно договора : - основная сумма - 2 290 348,36 рублей - пеня - 877 938,74 рублей

Наименование	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31
Выкипировка из кадастровой карты		

Источник: данные Заказчика, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»
Заказчик: ООО «СЗМК»
Отчет № 7/13

▪ **Характеристика оборудования**

Наименование	№ договора обеспечения	Обременение	Инв. №	Характеристики объекта	Состояние	Выполненные мероприятия	Необходимые мероприятия
Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110001	Австрия	Неисправен		Запуск оборудования не производился Пульты управления (3 шт по 40 тыс.Евро) Системный блок Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Дополнительные комплектующие и расходные материалы (по факту выполнения ШМП) Подключение к коммуникациям Срок на запуск в эксплуатацию: 3 мес
Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110001	Австрия	Неисправен		Пульты управления (2 шт по 40 тыс.Евро) Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Дополнительные комплектующие и расходные материалы (по факту выполнения ШМП) Подключение к коммуникациям Срок на запуск в эксплуатацию: 3 мес
Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110003	Австрия	Неисправен		Комплектация приспособлениями. Приобретение литературы . Приобретение регуляторов давления и лазерных и режущих газов Решение по загрузке-выгрузке листов (ГПМ, тележка, траверса с вакуумной системой) Пуско-наладка
Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110004	Германия	Неисправен		Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Дополнительные комплектующие и расходные материалы (по факту выполнения ШМП) Подключение к коммуникациям Срок на запуск в эксплуатацию: 3 мес
Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110005	Австрия			Модернизация Установка плазмы и дополнительных резаков

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Наименование	№ договора обеспечения	Обременение	Инв. №	Характеристики объекта	Состояние	Выполненные мероприятия	Необходимые мероприятия
							Система снабжения кислородом от моноблока (4 шт) Программное обеспечение Пуско-наладка
Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110006	Австрия			Пуско-наладка Технологическая оснастка
Линия подготовки полок FICER TIPO D88	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	залог РСХБ	110007	Австрия			Приобретение и монтаж шариковинтовой пары для регулировки ножей Пуско-наладка
Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110008	США, Peddinghaus			Пуско-наладка
Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110009	США, Peddinghaus	Неисправен		Приобретение гидравлического масла 600л, фитингов (дюймовая трубка) Шеф-монтаж Пуско-наладка Подключение коммуникаций
Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110010	США, Peddinghaus		Был поврежден во время транспортировки Ремонт Шеф-монтаж Подключение коммуникаций	Разработка программы управления внешним конвейером (отсутствует карта памяти с ПО). Приобретение звездочек для внутренних рольгангов, замки для цепей (50тр). Приобретение и настройка частотного преобразователя для внутренних рольгангов (30тр). Настройка пневматики. Модернизация подшипниковых узлов на цепном приводе рольгангов. Требуется отремонтировать кровлю и водостоки . ПНР
Центр обрабатывающий HSFDB-2500	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110011	США, Peddinghaus	Неисправен		Приобретение ЧПУ (PCU-50 840D SL). Приобретение ПО SteelOffice или аналог. Монтаж оборудования. Подключение кабелей. Подключение газовой системы, газов для плазмы. Запуск плазмы Hypertherm 400 (отсутствует плазмотрон, приобретение расходников). Приобретение двигателя оси. Подключение вентиляционно-фильтровальной установки. Проверка механизмов, поиск неисправностей. ПНР

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Наименование	№ договора обеспечения	Обременение	Инв. №	Характеристики объекта	Состояние	Выполненные мероприятия	Необходимые мероприятия
							Срок на запуск в эксплуатацию: 2 мес
Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110012	США, Peddinghaus		Шеф-монтаж Пуско-наладка Приобретение ЧПУ Подключение коммуникаций	
Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110013	США, Peddinghaus			Изготовление бака для СОЖ Проверка гидродвигателя шпинделя, перенос гидростанции и панели ЧПУ
Сверлильная линия 1250/9B	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110014	США, Peddinghaus		Был разбит во время транспортировки Приобретение запасных частей Шеф-монтаж Пуско-наладка	Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Запасные части (350 тыс.Евро) Подключение к коммуникациям
Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110015	США, Peddinghaus	Неисправен		Диагностика Замена ЧПУ Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Подключение к коммуникациям Срок на запуск в эксплуатацию: 6 мес
Портальный лентопилочный станок 1250-510	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110016	США, Peddinghaus	Неисправен		Приобретение ЧПУ (PCU-50) Программное обеспечение Поиск неисправностей Пуско-наладка Срок на запуск в эксплуатацию: 3 мес
Станок газовой резки ABCM 1250-3	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110017	США, Peddinghaus		Шеф-монтаж Пуско-наладка Приобретение ЧПУ Подключение коммуникаций	Программное обеспечение
Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110118	США, Peddinghaus			

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»
Заказчик: ООО «СЗМК»
Отчет № 7/13

Наименование	№ договора обеспечения	Обременение	Инв. №	Характеристики объекта	Состояние	Выполненные мероприятия	Необходимые мероприятия
Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110019	США, Peddinghaus	Неисправен	Подключение коммуникаций	Шлифовка ножей Программное обеспечение
Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	залог РСХБ	110019	США, Peddinghaus			

Источник: данные Заказчика

■ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество: нежилые здания, земельный участок и производственное оборудование, расположенное по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик.

Характеристика местоположения

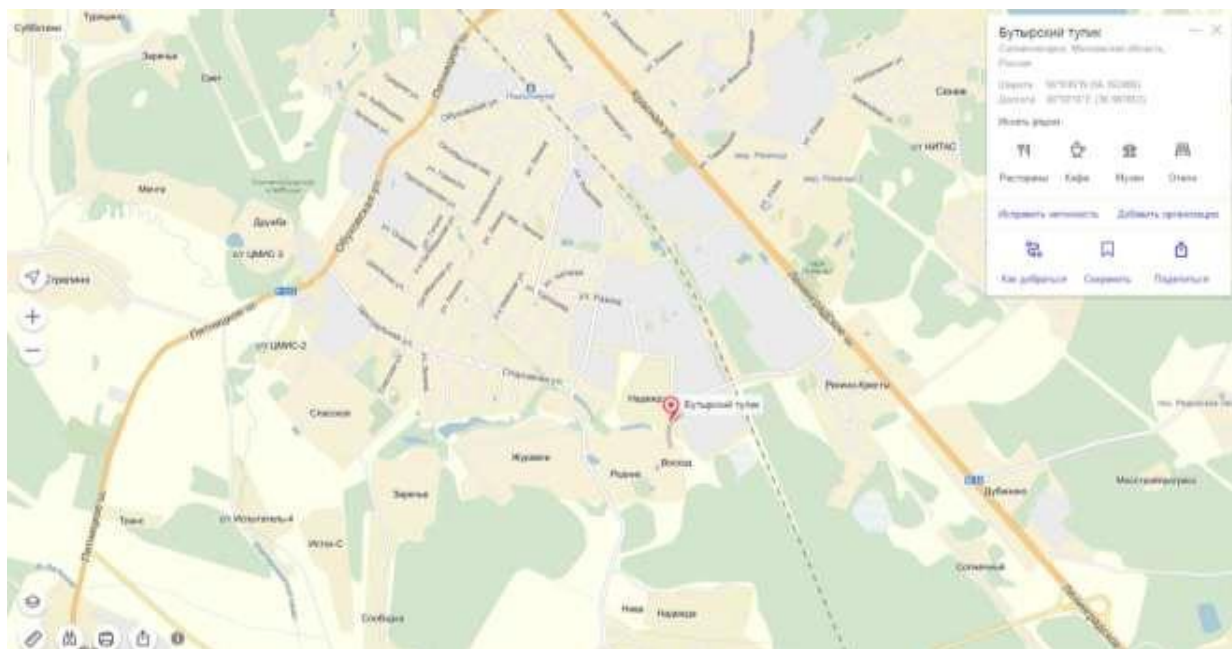
Местоположение	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик
Преобладающая застройка	Административные и производственно-складские объекты
Транспортная доступность	Хорошая, в непосредственной близости от автодороги
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры	Имеются
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя
Экологическая обстановка района	Благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры	Имеются
Дополнительная существенная информация	-
Источник: данные Заказчика, открытые источники	

Карта-схема района расположения объекта (мелкомасштабная)



Источник: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Карта-схема района расположения объекта (крупномасштабная)



Источник: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Солнечногорск — город в России, административный центр Солнечногорского района Московской области. Население — 52 446 чел. (2016).

Солнечногорский муниципальный район расположен на северо-западе Московской области и граничит с Клинским, Истринским, Химкинским, Красногорским, Дмитровским, Мытищинским районами Московской области Зеленоградским административным округом города Москвы (находится на территории района).

Экономика района представлена развитым промышленным производством, строительством, предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими отраслями.

В настоящее время основу экономического потенциала Солнечногорского муниципального района составляет высокотехнологичное промышленное производство

Предприятия производят разнообразную продукцию, в том числе: металлоконструкции, металлические сетки, трубы, изделия из пластика, продукты питания, косметику, строительные материалы, мебель и другую продукцию, оказывают транспортные и логистические услуги. Предприятия АПК специализируются на переработке мяса.

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом. В этой сфере трудится 51,82 % от общей численности жителей района, занятых в экономике.

Высокая инвестиционная привлекательность является ключевым фактором повышения конкурентоспособности района, поэтому местные власти стремятся создать в районе благоприятный инвестиционный климат.

Привлекательность Солнечногорского муниципального района для инвесторов характеризуется такими факторами как: выгодное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, коммуникаций, энергетики, трудовых ресурсов и квалифицированных кадров, а также поддержка инвесторов со стороны районных властей на всех этапах реализации проектов.

■ СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Имущественные права на объект оценки – право собственности, земельные участки – право аренды.

■ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.

Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, приведены в данном разделе.

▪ **КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Наличие количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки оцениваемого объекта, не предоставлены заказчиком и не выявлены оценщиком.

▪ **ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В результате изучения предоставленных документов выявлено, что текущее назначение у оцениваемых объектов – производственно-складское.

▪ **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



Здание административного корпуса (степень готовности 85%)



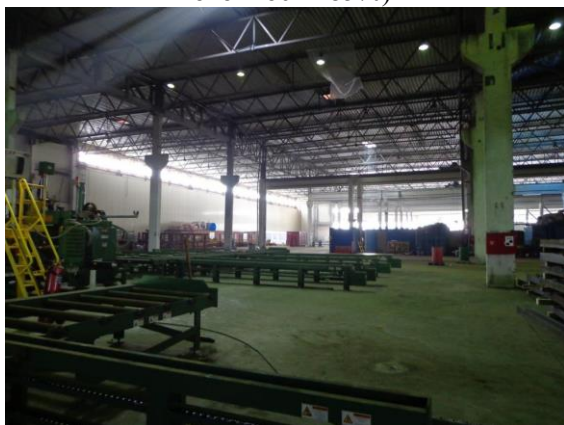
Здание административного корпуса (степень готовности 85%)



Здание административного корпуса (степень готовности 85%)



Здание административного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень



Здание производственного корпуса (степень

готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)

готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень



Здание производственного корпуса (степень

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)

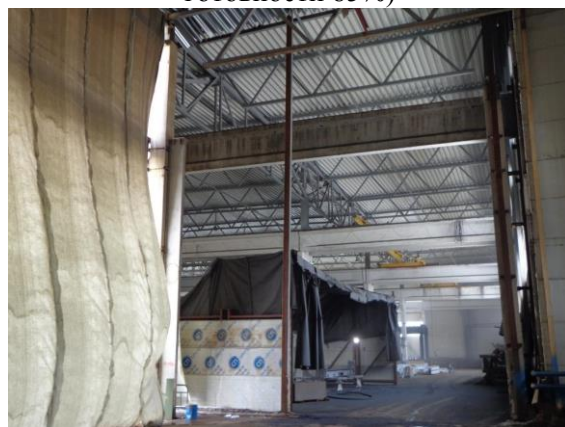
готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



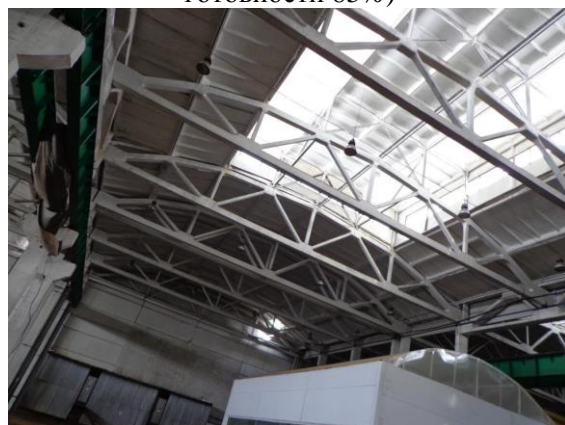
Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень



Здание производственного корпуса (степень

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень

готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)

готовности 85%)



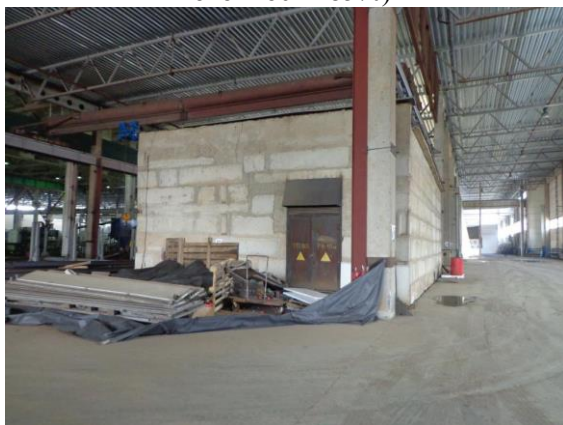
Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)



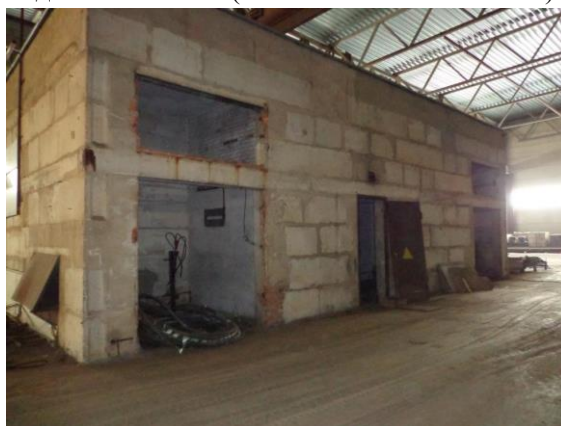
Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)



Окружающая территория



Окружающая территория



Окружающая территория



Окружающая территория

Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPFЛазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



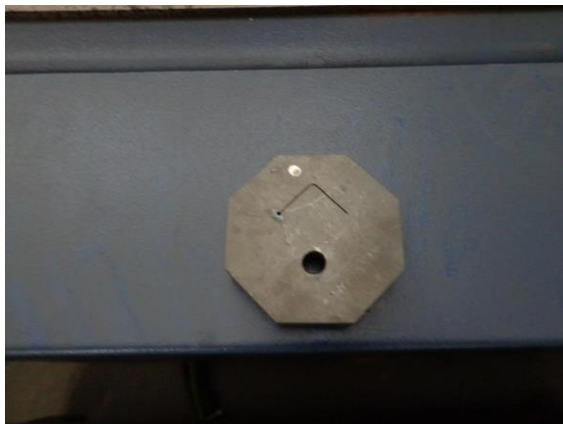
Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



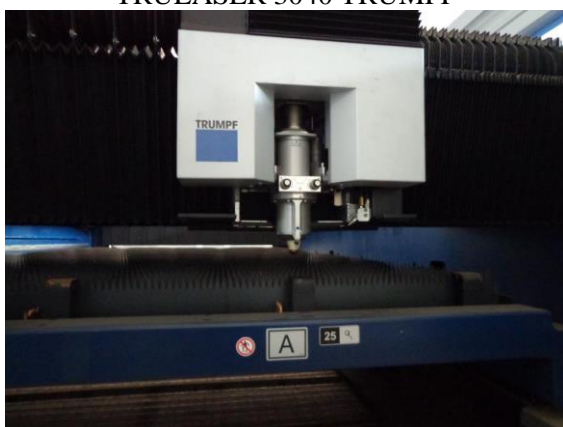
Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Лазерный станок для резки металла
TRULASER 3040 TRUMPF



Линия ацетиленовой резки ESAB
COMBIREX DX 4000



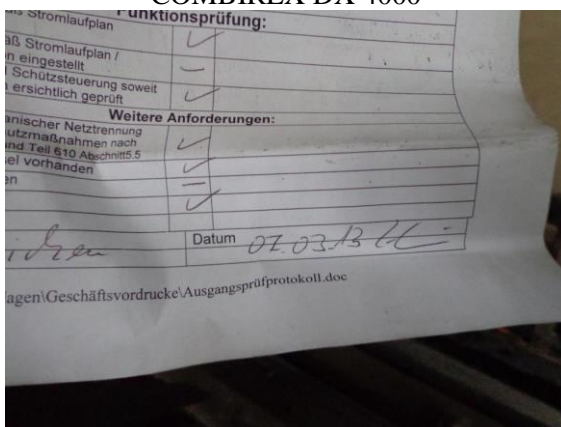
Линия ацетиленовой резки ESAB
COMBIREX DX 4000



Линия ацетиленовой резки ESAB
COMBIREX DX 4000



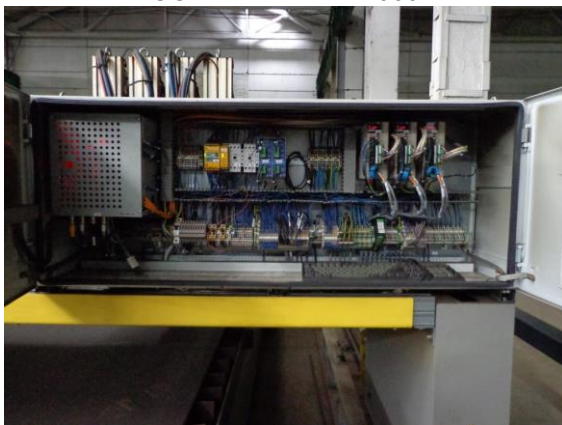
Линия ацетиленовой резки ESAB
COMBIREX DX 4000



Линия ацетиленовой резки ESAB
COMBIREX DX 4000



Линия ацетиленовой резки ESAB
COMBIREX DX 4000



Линия ацетиленовой резки ESAB
COMBIREX DX 4000



Линия ацетиленовой резки ESAB
COMBIREX DX 4000



Линия ацетиленовой порезки ESAB
COMBIREX DX 4000



Линия ацетиленовой порезки ESAB
COMBIREX DX 4000



Линия для дуговой сварки стальных
конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных
конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных
конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных
конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных
конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных
конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



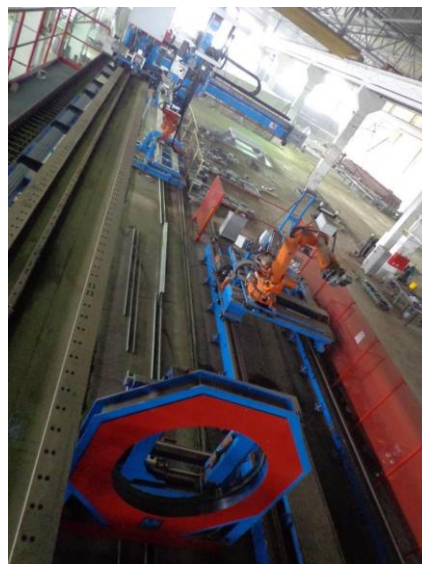
Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



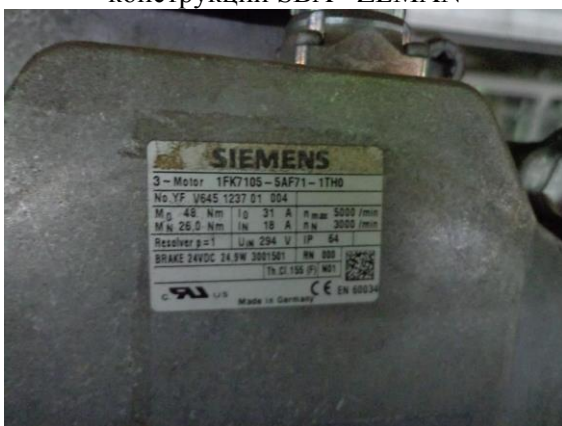
Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



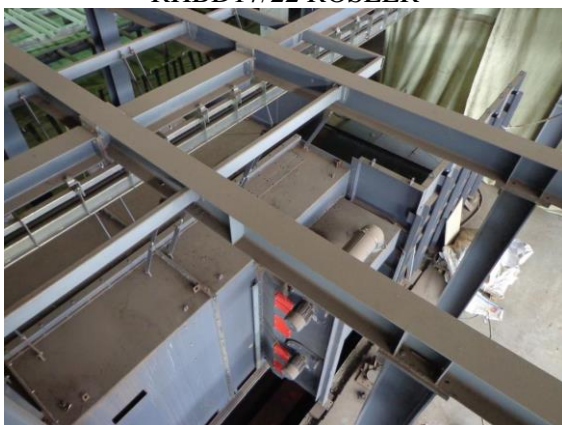
Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN



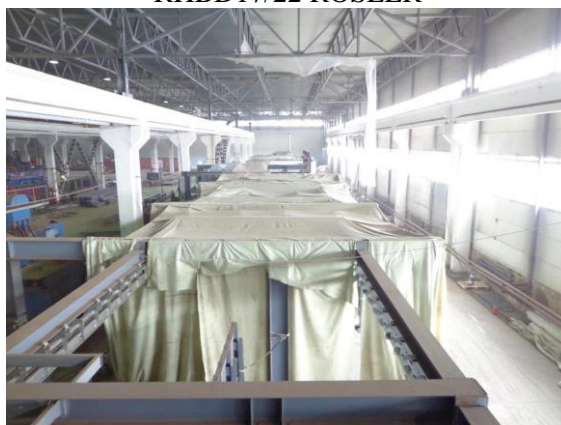
Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробемет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия дробебет очистки, покраски и сушки
RHBD17/22 ROSLER



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия подготовки полок FICER TIPO D88



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



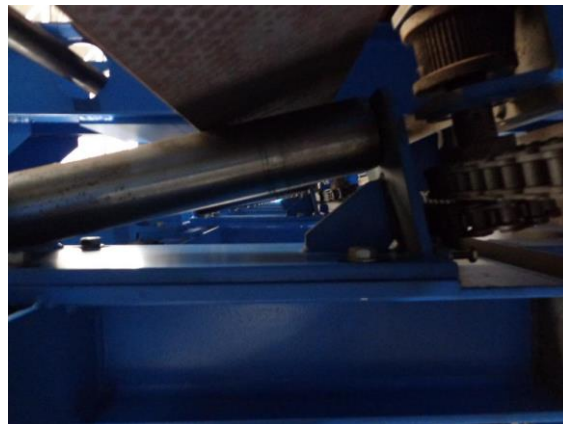
Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



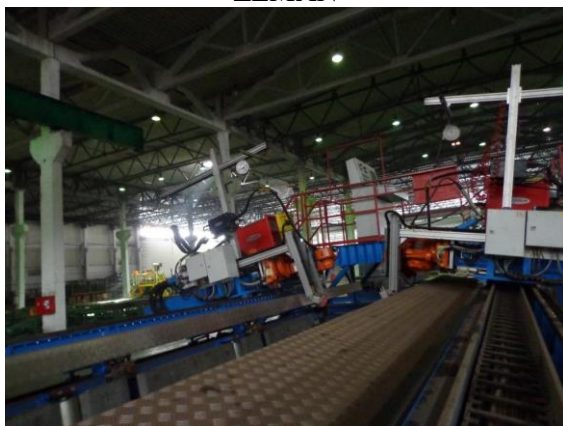
Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Линия производства двутавровых SIN балок
ZEMAN



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226



Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



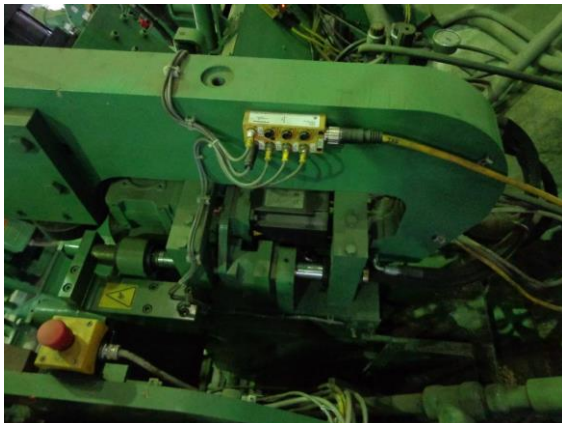
Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



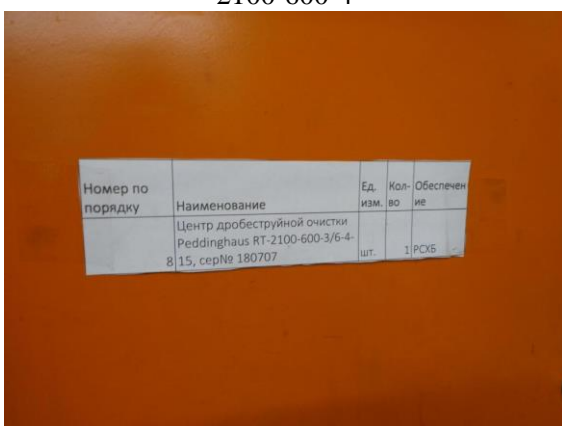
Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



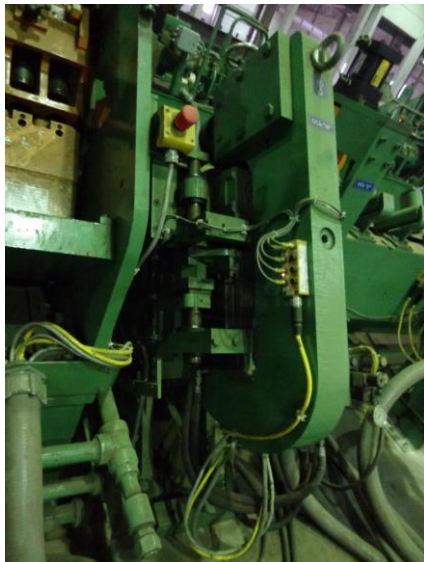
Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



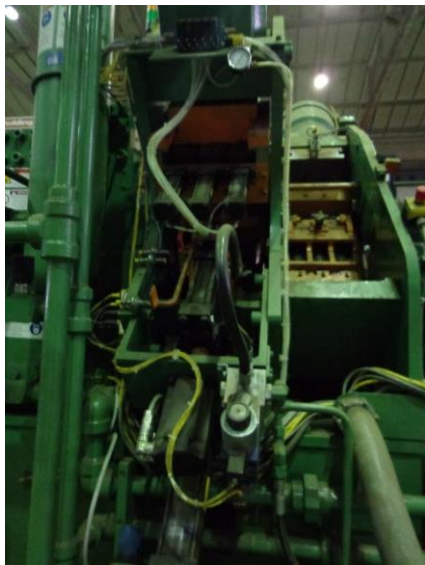
Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER



Станок пробивки уголков APS 2063
TOWERMASTER

6.1. Анализ ликвидности объекта оценки

В настоящем отчете рассматриваются производственные здания, которые могут использоваться как производственно-складская недвижимость и производственное оборудование для металлообработки.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от сегмента рынка оцениваемого имущества срок реализации объекта может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта недвижимости и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше срок его экспозиции и тем быстрее он будет реализован.

На основании опыта Оценщика было установлено, что примерный прогнозируемый срок реализации аналогичного имущества, может составить в пределах типичной, т.е. 12 месяцев.

На основании выше изложенного, Оценщик считает возможным определить ликвидность оцениваемого имущества как низкая и условно-ликвидное.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

7.1. Экономический анализ Россия. 2016 год

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

■ Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Глобализация мировой экономики, являющаяся следствием развития международных финансовых и промышленных корпораций, на фоне появления современных информационных технологий порождает геополитические процессы, стремительно меняющие политическую и экономическую картину мира, создает новые условия, в которых Россия, как самостоятельное государство, как сложившаяся цивилизация со своей культурой, языком и традициями стремится сохранить и упрочить своё положение.

Последние важнейшие события в мире:

Создание пояса напряжённости в Европе и в Азии, террористических исламистских формирований в Ираке, Афганистане и в Сирии, ранее дружественной России, уничтожение управляющих элит в этих странах, развертывание военных баз НАТО в странах, граничащих с Россией, угрожают её безопасности и препятствуют экономическому развитию. В таких условиях, учитывая уроки прошлого, Россия вынуждена нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала;

Вхождение Крыма в состав Российской Федерации и поддержка Россией русскоязычных Донецкой и Луганской областей после госпереворота в Украине в феврале 2014 г. стали поводом для введения экономических санкций стран США и Западной Европы в отношении России с целью ограничения её развития и ослабления;

Вступление России в войну против разрастающегося исламизма в Сирии и подавление его основных сил позволяют отстаивать экономические и политические интересы на Ближнем Востоке и препятствовать разрастанию хаоса в своем южном приграничье. Кроме того, это – противодействие Западу в его попытке безраздельного мирового экономического и политического влияния в ущерб другим странам и, в частности, России, а также - проверка в боевых условиях и демонстрация эффективности российского оружия, и в том числе, как товара;

В отношениях с приграничной Турцией, резко ухудшившихся после сбитого турками в ноябре 2015 года российского самолета, наметились улучшения. Турецкий президент принес извинения России и выразил готовность компенсировать нанесенный ущерб. Российская сторона согласилась начать процесс нормализации взаимных отношений. Однако не всем в Турции и в мире понравилось такое изменение курса турецкого президента и 15.07.2016 г. там произошла попытка госпереворота. Эти события привели к изменению политического курса турецкого руководства в отношении нашей страны. В настоящее время готовятся документы о зоне свободной торговли между двумя странами и среднесрочная программа экономического и научно-технического сотрудничества. Восстановилось транспортное сообщение между двумя странами. Возобновилась работа по строительству газопровода «Турецкий поток», который пройдет по дну Чёрного моря и будет обеспечивать метаном не только Турцию, но и в обход проблемной Украины Грецию и Западную Европу;

Четырехкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы (газ, алюминий, никель, цинк и др.), начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западным инвестициям. Это побуждает Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада. У России нет иной альтернативы, кроме как отстаивать государственные интересы и интересы национального бизнеса, поскольку никто, кроме собственного государства (нимеждународные корпорации, ни другие государства) не будет развивать Россию, не будут выполнять социальные программы и обязательства;

Прессинг США на Россию проявился и в провокации с крушением малазийского пассажирского самолета на границе с Россией, и в так называемом «допинговом скандале» в ходе бразильской олимпиады, и в безосновательных обвинениях в гибели граждан Сирии, цель которых – влиять на Россию, создавая отрицательный политический имидж. Надеемся на нормализацию равноправных политических и экономических отношений с США после президентских выборов в Америке, запланированных на 8 ноября;

Важным внутривластным событием страны стали прошедшие в сентябре выборы в представительные органы. Значительное большинство мест в Государственной думе сохранится за представителями партии «Единая Россия», поддерживающей президента. Это сохранит политическую и экономическую стабильность в обществе.

Таким образом, несмотря на сильнейшее давление США, России удастся отстаивать свои интересы и укреплять свое влияние в мире, что в будущем положительно отразится и на экономическом развитии страны.

- **Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации**

Обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе мониторинга о текущей ситуации в экономике Российской Федерации на дату оценки, подготовленного Министерством Экономического Развития РФ.

Обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе мониторинга о текущей ситуации в экономике Российской Федерации на дату оценки, подготовленного Министерством Экономического Развития РФ.

- **Мировая конъюнктура**

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

- **Валовой внутренний продукт**

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III кв. 2016 г. Снижение ВВП замедлилось до 0,4% г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7% г/г в III кв. годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за 9 мес. 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III кв.) сократился на 0,7% г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За 9 мес. 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7% г/г, в том числе за октябрь – на 0,5% г/г.

- **Промышленное производство**

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2% год к году против снижения на 0,8% в сентябре, по итогам 9 мес. 2016 г. – вырос на 0,3% год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8% год к году), за 9 мес. – рост на 2,2% год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8% год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9% год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1% в октябре и на 0,7% в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3% м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5% м/м.

- **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. руб. (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4 675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1% м/м).

- **Инвестиции и строительство**

В III кв. динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3% г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0% г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6% кв./кв.

По итогам 9 мес. сокращение инвестиций замедлилось до -2,3% г/г. Пересмотрены данные за 2015- 2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 г. сократилось до -4,8% г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам 9 мес. 2016 г. усилилось до -5,8% г/г (ранее -4,4% г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 г. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6% м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением

сезонности – -3,9% м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4% г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6% г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

▪ **Инфляция**

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4% с 0,2% в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1% с 6,4% в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8%, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

▪ **Рынок труда**

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4% от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5% от рабочей силы.

▪ **Доходы населения и потребительский рынок**

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1% м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7% м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5% м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5% м/м.

▪ **Внешняя торговля**

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8% г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III кв. 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3% к январю-сентябрю 2015 г.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7% г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2% г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7% г/г и 0,9% г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7% г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3% до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8% до 154,6 млрд. долл. США.

▪ **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

▪ **Федеральный бюджет**

За 9 мес. 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 г., в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

▪ **Денежно-кредитная политика**

Совет директоров Банка России 28.10.2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции.

Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 г.

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	окт.	янв.- окт.	сент.	окт.	окт.м/м*	янв.- окт.
ВВП1)	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода2)	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство3)	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7	2,7	1,7	2,4	ОД	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5	-3,6	-13	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения4)	-6,85)	-4,55)	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,05)	0,1	0,55)
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33 357	33 107	35 843	36 2006)		35 7706)
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,45)	-1,85)	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27	287,3	25,5	26,56)		226,06)
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159	18,2	18,16)		154,56)
Средняя цена за нефть Urals, долл.	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

США/баррель

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* - С устранением сезонности

Оценка Минэкономразвития России.

Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

Предварительные данные.

В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю. Оценка.

В 2014 – 2015 гг. обрушение мирового рынка нефти и санкции США в отношении России привели к

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

девальвации рубля и разрыву экономических и финансовых связей с некоторыми международными компаниями, что отрицательно отразилось на российской экономике, в существенной степени ориентированной на экспорт энергоносителей и на иностранные инвестиции. Это привело к дефициту бюджета, сокращению госпрограмм и социальных расходов, снижению доходов и инвестиционной активности, снижению потребительского спроса и к инфляции, обусловив спад в некоторых отраслях промышленности, в строительстве и производстве основных строительных материалов, в розничной торговле и в платных услугах населению.

В этих условиях частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний и импортных товаров сыграли положительную роль: у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Девальвация рублям стимулирует отечественное производство экспорт и дает хороший шанс для улучшения отраслевой структуры, для развития мелкого и среднего производства, для импортозамещения. Сельское хозяйство, сельхозпереработка и производство сельхозмашин и оборудования показывают отличные результаты роста.

Отмечен значительный рост производства в пищевой и легкой промышленности, рост производства автобусов, грузового транспорта и прицепов, производства машин и оборудования, металлорежущих станков, турбин, строительных кранов и подъемно-транспортного оборудования, рост производства машин и оборудования для металлургии, производства отделочных стройматериалов и металлических строительных конструкций, производства котлов и радиаторов отопления, производства искусственных и синтетических волокон, рост производства фармацевтической продукции, медицинского оборудования и инструментов, а также многих других важнейших для экономики видов продукции.

С начала 2016 г. наблюдаются тенденции восстановления основных экономических показателей: восстановление положительной динамики ВВП, снижение инфляции, восстановление потребительского спроса и инвестиционной активности.

Положительные тренды российской экономики указывают на то, что с 2017 г. восстановится рост доходов населения и бизнеса. Это приведет к росту спроса и к стимулированию экономики. В России есть все ключевые ресурсы: развитая энергетика, сырье, кадровый потенциал. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Необходимо развивать инженерно-транспортную инфраструктуру, строить новые производственные здания и сооружения, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию эффективного производства. Однако это требует времени, терпения и ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займет не менее десятка лет.

Важной предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые поддерживают сегодняшнюю экономику, спрос рынка и разгонят инвестиционные процессы.

Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохранят свою значимость и в будущем. В условиях расширяющегося мирового производства и потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости добычи мировые цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. С учетом цикличности развития мировой экономики, общая тенденция роста цен на энергоносители сохранится. По оценке экспертов Morgan Stanley, в 2016 г. на мировом рынке будет сохраняться профицит нефти, но уже в 2017-м образуется нехватка в 0,1 миллиона баррелей в сутки, которая к 2018-му увеличится в три раза. В 2019-2020 гг. дефицит сырья составит 0,1 и 0,2 млн. соответственно.

Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортёром, обогнав США. Однако, сегодня вопрос стабильности спроса и цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в большой степени зависит от исхода войны на Ближнем Востоке, поэтому присутствие там России, как энергетической державы, необходимо.

В любом случае, России предстоит интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы уменьшить внешние риски. По мере снижения инфляции государство будет снижать процентную ставку, повышая кредитную активность бизнеса и населения.

Кроме того, у России есть отличные внешнеполитические перспективы: мощнейшие в мире вооруженные силы, позволяющие защитить не только внутреннюю самостоятельность страны, но и внешнеэкономические интересы бизнеса, самые большие энергетические и сырьевые ресурсы, насущно востребованные как для внутреннего развития, так и для взаимовыгодного сотрудничества с высокотехнологичными странами.

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741

• 7.2 Анализ региона – Московская область Солнечногорский муниципальный район

На текущий момент Солнечногорский муниципальный район представлен как одно из современных муниципальных образований Подмосковья, характеризующееся динамичным развитием. Экономический

сегментрайона ярко выражен в качестве промышленного активно развивающегося производства, строительной отрасли, торговыми предприятиями и сферой общественного питания, транспорта и прочим.

Сегмент промышленного производства муниципального Подмосковского образования разделен на такие отрасли как: производство металлоконструкций (также создание сеток, труб металлических и так далее); развитие сферы изготовления пластиковой продукции, производство продуктов питания; изготовление косметических средств; изготовление строительных материалов, мебели и прочее; специализация в сфере переработки мясного сырья. Основным фактором не только стабильности, но и активного роста уровня доходов местного населения района считается позитивная динамика развития малого и среднего бизнеса.

Наблюдается повышение показателей экономического развития района. Данный процесс стал возможным благодаря доле вклада малого и среднего бизнеса. Активное развитие вышеуказанного рода деятельности – это не только возможность создавать новые рабочие вакансии, но и регулярно вносить средства в бюджет района. Подобная ситуация вокруг представляет собой причину высокой привлекательности муниципального образования в качестве объекта для инвестирования. В свою очередь, промышленное развитие района в сочетании с инвестиционными вливаниями позволяет обеспечивать социальную защиту населения.

• ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В ОБЛАСТИ

Итоги социально-экономического развития области за 2016 год.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	112,7	x
январь-ноябрь 2016 года в % к январю-ноябрю 2015 года	113,6	x
Оборот организаций, миллионов рублей	7480645,0	111,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической		
добыча полезных ископаемых	8390,8	99,7 ²
обрабатывающие производства	1870433,7	113,4 ²
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	250862,0	109,7 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	267,4	111,5
молоко	571,9	98,9
яйца, миллионов штук	173,1	91,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	100,5	x
ноябрь 2016 года в % к ноябрю 2015 года	106,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за октябрь 2016 года, рублей	43275,0	106,9
октябрь 2016 года в % к сентябрю 2016 года	99,4	x
за январь-октябрь 2016 года	42353,4	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2016 года, рублей	48029,0	106,7
октябрь 2016 года в % к сентябрю 2016 года	99,7	x
за январь-октябрь 2016 года	46854,4	106,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2016 года, рублей	3742,3	101,2 ¹
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2016 года, человек	26720	99,99 ¹
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября 2016 года, в процентах	0,7	x

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Уровень безработицы (в соответствии с методологией MOT) в среднем за сентябрь - ноябрь 2016 года, в процентах	3,0	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	5612,8	92,5
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за ноябрь 2016 года, миллионов	564,0	104,1
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	92,7	x
за январь-ноябрь 2016 года	6229,4	104,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	288106,1	98,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2016 года, тысяч рублей	61859,0	58,9 ¹
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2016 года	1715778,3	101,3
за ноябрь 2016 года	161790,9	98,7 ¹
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь - ноябрь 2016 года	3521586,0	109,7
за ноябрь 2016 года	342517,4	101,4 ¹
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 декабря 2016 года		
миллионов рублей	97185,6	106,2 ¹
уровень запасов, дней торговли	39	108,3 ¹
Оборот общественного питания, миллионов рублей	78643,8	98,5
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-ноябрь 2016 года	401463,8	96,5
за ноябрь 2016 года	38688,9	102,1 ¹
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	6732,9	106,5
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	379842,2	175,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2016 года, миллионов рублей		
дебиторская	1802622,0	101,8 ¹
кредиторская	2543574,5	101,7 ¹
в том числе просроченная	83913,1	109,2 ¹
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	69540,6	93,5 ¹
в том числе просроченная	1680,0	106,2 ¹

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/

- 7.3 Анализ рынка объектов оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость.
- РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.**

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент,

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»
Заказчик: ООО «СЗМК»
Отчет № 7/13

выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на те или иные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты: рынок

жилой недвижимости;

рынок коммерческой недвижимости;

здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации;

рынок земельных участков.

Рынок жилой недвижимости подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

Рынок коммерческой недвижимости или рынок нежилой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса:

- специализированная недвижимость;

- не специализированная недвижимость.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов.

Неспециализированная недвижимость - это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры. Данный сегмент недвижимого имущества является не приносящим доход от эксплуатации (строения коммунального назначения, школы, институты, университеты, колледжи, и многие другие заведения учебного характера, так же библиотеки, культурные заведения, больницы, детские сады)

Рынок земельных участков. Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с ЗК РФ земли в по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости	
Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, текущему использованию имущества, а также анализу наиболее эффективного использования, объекты оценки относятся к сегменту – рынок коммерческой недвижимости:

вид объекта – рынок земельный, зданий, сооружений;

функциональное назначение – земельные участки в соответствии с их категорией и видом разрешенного использования, здания индустриального назначения;

степень готовности к эксплуатации – готовые объекты;

тип участников – коммерческие организации; вид

сделок - купли – продажи, ипотеки;

отраслевая принадлежность – производственные объекты;

форма собственности – частная.

▪ **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Обзор рынка складской индустриальной недвижимости Московского региона в III квартале 2016 года

Основные тенденции

В III квартале 2016 года рынок складской недвижимости Московского региона наблюдал рекордный ввод складских площадей (325 тыс. кв. м), уступающий только показателю IV кв. 2014 года (655 тыс. кв. м). Однако, оживление связано с низкими темпами строительства и на отчетный период пришлось завершение сразу ряда проектов, инициированных еще в докризисные годы, или по давно заявленным сделкам В-Т-S. Таким образом, ввод новых площадей в III кв. оказался выше показателя за последние 12 месяцев (июль 2015 – июнь 2016).

По итогам 9 месяцев года сохраняется тренд на снижение девелоперской активности. Ожидается, что по итогам года будет введено порядка 650 тыс. кв. м качественных складских площадей.

Средневзвешенные ставки уже 7 кварталов подряд остаются на стабильном уровне: помещения класса А и В предлагаются по ставке 3 900 и 3 600 руб./кв. м/год (triple net) соответственно, что свидетельствует о достижении ценового дна. Собственники складской недвижимости по-прежнему готовы к обсуждению условий аренды и часто идут на уступки арендаторам.

Не смотря на то, что объем совершенных сделок с качественными складскими помещениями уступает вводу новых площадей непосредственно в III кв. 2016 г., по итогам 3 кварталов объем спроса (770 тыс. кв. м) более чем на 75% превышает новое предложение (437 тыс. кв. м), введенное за тот же период. Тем не менее уровень вакантных площадей (8,8%) остался на уровне декабря 2015 г. Сохранение вакантности объясняется, во-первых, совершением сделок в строящихся и проектируемых объектах, в то время, как готовые проекты с вакансией остаются пустыми, во-вторых, перераспределением существующего спроса на новые площади, более качественные и расположенные ближе к столице.

Низкий уровень арендной ставки и значительный объем пустующих площадей (985 тыс. кв. м) обуславливает высокую активность арендаторов и выражается в нескольких важных тенденциях: доминирование высококачественных помещений класса А в объемесделок, доля которых составляет 90% в III кв. и по итогам первых 9 месяцев года; сокращение доли сделок купли продажи – 5% по итогам 3-х кварталов 2016 г. (более 18% в 2015г.); интерес арендаторов и покупателей к складским объектам в ближайшем окружении столицы: 60% арендованных площадей в III кв. 2016 г. пришлось на объекты, расположенные не далее 20 км. от МКАД.

▪ Инвестиционный рынок

Инвестиционная активность в III квартале 2016 г. была на низком уровне. За отчетный период на рынке Московского региона не было совершено ни одной инвестиционной сделки в сегменте складской недвижимости.

На Российском рынке складской недвижимости было совершено две сделки по покупке складских активов – приобретение компанией «Эльдорадо» индустриального комплекса «А плюс Девеломент» в г. Казань, общей площадью 36 тыс. кв. м. В Санкт-Петербурге компания Modul выкупила склад общей площадью 32 тыс. кв. м.

Ставка капитализации на складскую недвижимость составляет 12–13%.

▪ Предложение

В III кв. 2016 г. в Московском регионе было введено рекордное для данного периода предложение за последние 5 лет – 325 тыс. кв. м складских площадей. Для сравнения, в III кв. 2015 г. в Московском регионе было введено только 80 тыс. кв. м, а в соответствующем периоде 2014 г. – 324 тыс. кв. м.

Динамика прироста нового предложения складских площадей



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

Прирост нового предложения происходит преимущественно за счет объектов класса А. За первые 9 месяцев 2016 года доля класса А в совокупном объеме нового предложения превысила 96%, в III кв. 2016 не было введено ни одного объекта класса В. С начала года доля складских объектов класса А на рынке Московской области увеличилась до 78,5%.

Ввод новых площадей в III кв. 2016 г. существенно скорректировал географию прироста новых складских помещений. Традиционно лидером выступает юг Московского региона: на Южном направлении прирост предложения в III кв. составил 133 тыс. кв. м (41% от объема ввода) и 25 тыс. кв. м (7%) на Юго-восточном направлении. На Севере Московского региона в III кв. 2016 г. было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей (47% от общего объема ввода в отчетном периоде).

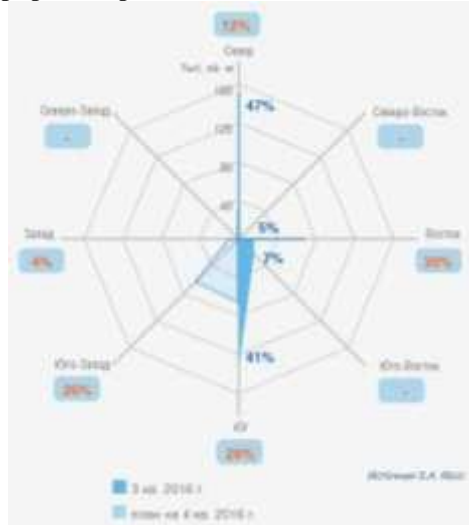
Главными направлениями прироста нового предложения в IV кв. 2016 г. должны стать Юг, Юго- Запад – в данном на правлении планируется ввести в общей сложности более 120 тыс. кв. м (СК Бережки, ЛК Сырково, СК Внуково-II). Кроме того, порядка 60 тыс. кв. м планируется ввести в АтлантПарк, расположенном на Горьковском ш. (Восточное направление).

Девелоперская активность в III кв. 2016 (325 тыс. кв. м) продемонстрировала один из самых высоких поквартальных показателей Московского рынка за последние 21 мес. и уступает только рекордному вводу складских объектов в II кв. 2015 года, когда было запущено в эксплуатацию 332 тыс. кв. м. При этом объем введенных площадей в III кв. 2016 значительно превышает ввод за последние 4 квартала: всего в период начиная с июля 2015 г. до июня 2016 г. было введено 340 тыс. кв. м, что лишь на 4% превышает показатель отчетного периода.

Объем нового предложения в III кв. 2016 в результате составил 74% от всего объема новых качественных складских площадей (класс А и В), введенных за 9 месяцев 2016 г. (437 тыс. кв. м). По итогам 9 месяцев 2015 г., совокупный объем введенных складских помещений был на 48% выше и составлял 648 тыс. кв. м, а в 2014 г. превышал более, чем в два раза (996 тыс. кв. м).

Фактический общий объем предложения в III кв. 2016 г. составил 11 195 млн. кв. м. Общее предложение качественных спекулятивных складов Московского региона за последние 9 месяцев 2016 года увеличилась на 4,1 %.

▪ Структура прироста предложения в зависимости от направления



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

▪ Спрос

Объем совершенных сделок в III квартале 2016 г. составил 236 тыс. кв. м, что в 3 раза меньше аналогичного показателя прошлого года (635 тыс. кв. м), который в свою очередь стал рекордным квартальным показателем по заключенным сделкам за всю историю складского рынка Московского региона.

Исследуемый квартальный показатель объема совершенных сделок уступает всем показателям за III кв. в период 2011–2016, исключая 2014 г., когда объем сделок был на 14% ниже.

Объем совершенных сделок с качественными складскими площадями в III квартале вырос относительно предыдущего квартала на 57%, однако существенно (на 40%) уступает показателю за I кв. текущего года, который также стал рекордным: было куплено и арендовано 383 тыс. кв.м (максимальный показатель за I кв. за последние 5 лет).

По итогам первых 9 месяцев 2016 г. совокупный объем совершенных сделок превышает 770 тыс. кв. м, что на 31% уступает результату за первые 9 месяцев прошлого года (1,1 млн. кв. м) и лишь на 1,5% аналогичному показателю 2014 г. (781 тыс. кв. м).

Динамика объема заключенных сделок на рынке складов Московского региона



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

Низкий уровень арендной ставки, гибкая позиция собственников и девелоперов сохраняют дисбаланс на рынке в пользу спроса, который на 65% превышает предложение. Аналогичная пропорция спроса и предложения (1 318 и 797 тыс. кв. м соответственно) наблюдалась по итогам 2015 года.

В III кв. 2015 спрос превышал предложение более чем на 70%. Низкий уровень арендной ставки делает доступными качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%.

Изменение структуры в разрезе типологии и классности заключаемых сделок



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

В январе-сентябре 2016 г. также 90% сделок по аренде и продаже проходило в складских комплексах класса А. По итогам 2015 года доля спроса на склады класса А также составляла 90%. Ожидается, что данная пропорция сохранится до конца 2016 года.

За III кв. 2016 года сделок по покупке складских площадей не было. Доля всех сделок купли-продажи за первые 3 квартала 2016 года составляет менее 5%. Аналогичный показатель по итогам 2015 г. превышал 18%.

Низкий показатель приобретения складских площадей в 2016 г. объясняется рядом факторов: сниженной арендной ставкой, большим объемом пустующих площадей для аренды, отсутствием готовых качественных складских площадей для приобретения, циклической активностью компаний, традиционно арендующих площади. Увеличение активности по приобретению складских площадей мы ожидаем в 2017 г.

Низкий уровень арендной ставки делает доступными качественные складские помещения: в структуре распределения спроса по классам сохраняется доминирование высококачественных складских объектов класса А, на долю которых в III кв. 2016 г. пришлось 90%.

Размер средней сделки в III квартале 2016 г. находится на уровне 9,5 тыс. кв.м, таким образом средняя сделка 2016 г. (11,5 тыс. кв. м.) ниже показателя 2015 г., что объясняется наличием крупных сделок (более 20 тыс. кв. м) в прошлом году.

Динамика изменение среднего объема сделки



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

В структуре сделок по профилю компаний, формирующих спрос на складскую недвижимость, главными направлениями по-прежнему являются розничная торговля и дистрибуция, на долю которых в III кв. 2016 пришлось 40% арендованных площадей, однако данный показатель существенно снизился в сравнении с I п. 2016 года, когда на долю данных арендаторов приходилось 68% купленных и арендованных площадей.

Отметим увеличение доли производственных компаний в общем сделок со складскими площадями (19% в III кв. 2016 г.), что свидетельствует в пользу оживления экономики региона.

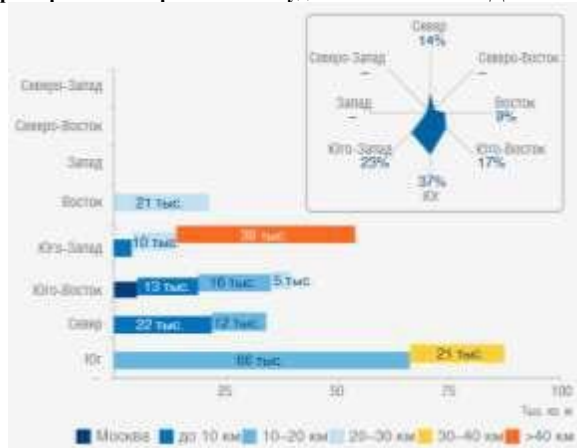
По итогам первых I-III кв. 2016 г. мы наблюдаем снижение активности арендаторов сферы розничной торговли, доля которых снизилась до 30% в сравнении с 2015 г. (45%). При этом с начала года продолжается увеличение активности дистрибуторских компаний, доля которых в общем объеме совершенных сделок составляет 29%. Также несколько увеличилась активность компаний сферы услуг и производства (на 3 п.п.).

В территориальном распределении совершенных сделок наиболее привлекательным продолжает оставаться южная часть московского региона, на которую в общей сложности пришлось 77% от совокупного объема площадей, арендованных в III кв. 2016 г. Непосредственно на Южном направлении 70% площадей было арендовано в складских комплексах, расположенных на удаленности до 20 км от МКАД.

В разрезе удаленности от кольцевой дороги, основной спрос (60%) в III кв. 2016 пришелся на объекты, расположенные на расстоянии не более 20 км. В силу значительного объема пустующих площадей, арендаторы имеют возможность выбирать качественные складские помещения, расположенные в ближайшем окружении Москвы.

Спрос по Юго-западному направлению, доля которого в III кв. 2016 г. составила 23% от совокупного объема совершенных сделок, был направлен на объекты близкие к Московскому малому кольцу («бетонке»).

Структура спроса по направлениям и удаленности от МКАД в III кв. 2016 г.



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

- **Вакантность**

Благодаря высокой девелоперской активности в III квартале 2016 г., вакантность на складском рынке снизилась на 0,1 п.п. в сравнении с предыдущим кварталом и составила 8,8%, что эквивалентно 985 тыс. кв. м свободных складских помещений.

В течение года наблюдается превышение объема заключенных сделок над объемом новых введенных складов. Вместе с тем, уровень вакансии снижается незначительно, что объясняется, во-первых, заключением сделок на строящиеся и проектируемые объекты (уровень вакансии рассчитывается только для площадей, введенных в эксплуатацию).

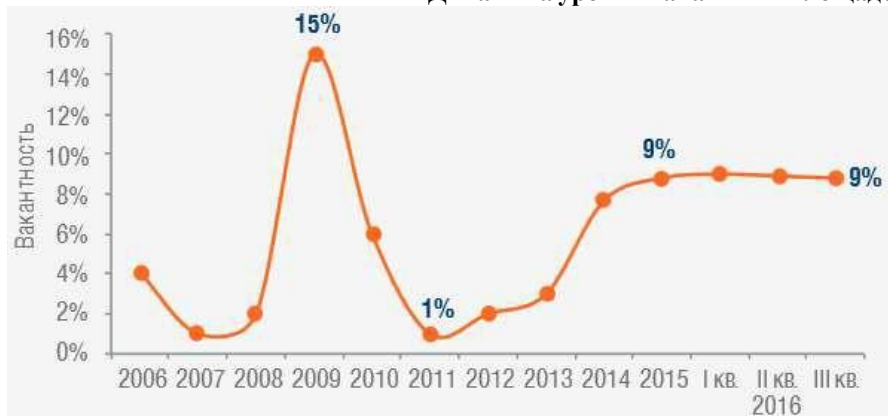
Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Во-вторых, мы наблюдаем перераспределение спроса – «миграцию» арендаторов на более качественные и ближе расположенные объекты.

▪ **Динамика уровня вакантных площадей**



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

▪ **Ставки**

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе с начала года остаются стабильными. В рублевом исчислении уровень арендной ставки остается неизменным уже 7 кварталов подряд, что говорит о достижении ценового дна.

Средневзвешенные ставки аренды в Московском регионе сначала года остаются стабильными. Аренда в складских помещениях класса А предлагается по ставке 3 900 руб./кв.м/год. Для помещений класса В ставка составляет 3600руб./кв.м/год. Однако условия в отдельных объектах могут существенно отличаться в зависимости от индивидуальных условий.

Динамика средней запрашиваемой ставки аренды



Источник: http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a._ricci_industrial_market_report_3q_2016_rus.pdf

В таблице ниже представлена информация о фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесены оцениваемые объекты.

Предложения продажи индустриальной недвижимости

№ п/п	Источник	Назначение	Местоположение	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
1	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_7200_m_848619763	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Кирличного завода	Ленинградское ш, 45 км от МКАД, г. Солнечногорск, 1-я линия. Продаётся производственно-складское ОСЗ, 7200 кв.м., 1-этажное, Н=8,5 м, коммуникации- централизованные, 1 Мвт, асфальтированный съезд, площадка для манёвра и разворота фур, своя а/стоянка, своя котельная, 80 млн.рублей, торг. Подробную информацию пришлю по запросу. Без комиссии. Лот 4662	80 000 000	7 200,00	11 111
2	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_5100_kv_m_721453057	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, п. 2-я Смирновка	Предлагается к продаже производственно-складской комплекс площадью 5100 кв.м, расположенный на участке 2,5 га, на первой линии Ленинградского шоссе. Местоположение: 45 км от МКАД в пригороде г. Солнечногорск. Оборудован асфальтированный съезд с Ленинградского шоссе. Высота потолков – 8 м. Пол – бетон. Электричество – 1 МВт. Инженерные коммуникации – от центральных сетей. Установлена вентиляционная система. Помещение оборудовано двумя кран-балками. Закрытая асфальтированная территория, КПП. Оборудована погрузо-разгрузочная зона и стоянка для фур. Объект идеально подойдет для размещения складского терминала, логистического комплекса или производственного цеха. Цена: 105 млн. руб.	105 000 000	5 100,00	20 588
3	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_464509053	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	Производственно-складская база. Ленинградское ш. 45 км от МКАД. г. Солнечногорск. Склад 500 м2, помещение производственно- складское 3500 м2. Участок 2 гектара огорожен, охрана,кпл.Собственность. Электричество 630 кВт. Вода скважина. Газ получены тех.условия. С возможностью застройки доп.площадей.	43 000 000	4 000,00	10 750
4	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2600_m_883353165	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	Лот N 35071. Агент: Кондрашин Владимир Геннадьевич. В составе производственно-складского комплекса: основное здание, площадь -2600 м2, в том числе 400м2 административно - бытовые помещения; здание трансформаторной подстанции, открытая площадка - 1,1га. Высота производственно-складской части здания до балки перекрытия -6,5м2, административно-бытовой части - 3м, пол с антипылевым покрытием, 2 роллетных ворот. Отопление - собственная котельная, водоснабжение - скважина и привозная питьевая вода, канализация - септик. 4 стационарные телефонные линии, высокоскоростной Интернет. Трансформаторная подстанция мощностью 100 Квт. Земельный участок - 1,4 га в аренде до 2056 года. Комплекс введен в эксплуатацию в 2013 году. Цена - 80 000 000 руб. с НДС. Приглашаем на просмотр потенциальных покупателей!	80 000 000	2 600,00	30 769
5	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_736_m_u	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	Продаются участки с отдельными строениями от 256 кв.м. до 1850 кв.м. и без строений, на участках от 0,4 сот до 2 га. Примыкают к трассе А-107 (бетонное кольцо). 28 км. от МКАД, 4 км. от Ленинградского ш. Коммуникации подведены. Доп.информация и фото по тел. Цена от 170 до 380 тыс. за сотку вместе со строениями. Отличная транспортная	17 500 000	736,00	23 777

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

№ п/п	Источник	Назначение	Местоположение	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
6	chastok_47_sot_880149183 http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151243278/	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	доступность, большие развязки, близость к Аэропорту Шереметьево делает Объект выгодным приобретением. Лот: в8, 2 га солнечногорск Производственно-складская база. Ленинградское ш. 45 км от МКАД. Помещение производственно- складское 4000 м2. Огорожена, охрана, клп. Собственность. Электричество 630 квв. Своя подстанция. Вода - скважина 200 мет. Есть водоотвод. Газ по границе. Возможность застройки доп. площадей. Цена 55 млн. руб .	55 000 000	4 000,00	13 750
7	http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/146132070/	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Никулино	Отдельно стоящее одноэтажное здание в районе дер. Никулино площадью 306, 6 кв.м Месторасположение: к объекту удобный подъезд, как по Пятницкому шоссе, так и по Ленинградскому шоссе, 55 км от МКАД. В непосредственной близости от объекта находится несколько населенных пунктов, хорошая транспортная доступность Коммуникации по границе участка Целесообразное использование: под пищевое производство Номер объекта в базе: кп-135-2	5 800 000	306,60	18 917
8	http://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/146164172/	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	Предлагаем Вам здание 1200 кв. м. в г. Солнечногорск, 45 км от МКАД Здание 1200 кв.м. находится в промышленной зоне г. Солнечногорска. Бывшее здание типографии, высокие потолки 7 метров, территория огорожена и охраняется. Все коммуникации есть: 50квт электричество; помещение отапливается.	18 000 000	1 200,00	15 000
9	http://realty.dmir.ru/sale/sklad-ruzino-143992789/	Производственное-складское здание	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Рузино	Моск.обл., Солнечногорский р-н, дер.Рузино, ул.Хуторская, стр.1, 2 км от Зеленограда. Ангар холодный - 371 кв.м, хол.вода, эл-во 15 КВА, территория 2837 кв.м, огороженная, охраняемая.	12 000 000	371,00	32 345
-	Среднее значение стоимости, руб. / кв. м	-	-	-	-	-	19 667
-	Стандартное отклонение по выборке	-	-	-	-	-	7 998
-	Диапазон цен сделок и (или) предложений с объектами	-	-	-	-	-	от 11 669,00 до 27 665,00

Источник: данные рынка



Источник: анализ рынка

Следует уточнить, что указанные ценовые диапазоны являются среднерыночными и отражают крайние значения, а цены предложения могут быть как ниже, так и выше указанных значений, в зависимости от индивидуальных особенностей конкретного объекта.

Вывод: На дату оценки интервал значений цен продажи индустриальной недвижимости в Солнечногорском р-не Московской обл., составляет от 11 669,00 до 27 665,00 руб./кв. м., в зависимости от ценообразующих факторов (п.п. 0).

▪ **Обзор рынка земельных участков промышленного назначения Московского региона в 2016 г.**

На земельном рынке Подмосковья нет четкой классификации цен на участки. Тем не менее, существует определенная зависимость стоимости земельных участков от назначения, от плотности застройки и направления и других факторов, приведенных ниже.

1. Категории земель:
2. Целевого назначения земель:
3. Вида права пользования земельным участком:
4. Престижности направления:
5. Расстояния от МКАД:
6. Местоположения и окружения:
7. Размера земельного участка:
8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

Правовые, инфраструктурные, политические, экономические риски текущей ситуации в РФ не благоприятствуют развитию рынка земель. Наблюдается снижение стоимости промышленных участков на 10-15%, а активность потенциальных покупателей и девелоперов снижается. Вслед за падением спроса, падают и цены. На промышленные участки земель, которые значились в экспозиции длительное время, сейчас предлагается дисконт до 40-50%.

Земельные аналитики отмечают существенную особенность: цена сотки земли промышленного назначения в границах Новой Москвы не отличается от цены 100 м² промышленной земли, граничащих с ней районов. Самые дорогие земли промышленного назначения находятся, традиционно, в радиусе 30 км. от Кольцевой дороги. Купить земли промышленного назначения в восточном направлении от центра столицы можно за 1 тысячу и выше долларов за сотку. В западном направлении – за 40 тысяч долларов, в северном – 15 тысяч, а в южном направлении – 15-25 тысяч долларов за 100 м². Промышленные земли по Киевской и Калужской трассе стоят 20 тысяч долларов за сто м².

Цена сотки (в долларах) на пром. земли в удаленных от столицы районах:

- западные районы – 7-15 тысяч;
- южные районы – 6-10 тысяч;
- северные и северо-восточные районы – 9 тысяч.

Дальнее Подмосковье абсолютно не пользуется спросом, и цены здесь минимальны – 1-4 тысячи за 100 квадратных метра.

Эксперты выражают уверенность в том, что в 2016 году земли промышленного назначения станут привлекать низкой ценой не только российских, но и зарубежных инвесторов. Так как земли промышленного назначения – это ограниченный ресурс и огромный потенциал, цена сотки станет повышаться, и на территории промышленных зон будут реализовываться наиболее перспективные и значимые для РФ проекты. Так, вдоль Москвы реки находится около четырех тысяч гектаров промышленной земли. Прибрежная зона – это выгодные инвестиции и огромные возможности для реализации смелых идей. В ближайший год в планах руководства Москвы освоение промрайонов реки:

комплексное освоение и развитие пром зоны ЗИЛа;

одобрен проект будущей планировки и реорганизации промзоны в районе Фили;

презентован и утвержден проект уникального детского, функционального парка развлечений и увеселений «Остров мечты» в Нагатинской пойме Москва реки.

В свете последних политических событий (Крым, террористы, Турция, Франция, энергетика Украины и другие) ожидать положительных изменений в сфере недвижимости (в том числе в сегменте промышленных земель) нет смысла. Ни граждане, ни юридические лица на риск не пойдут до тех пор, пока не стабилизируется экономическая и политическая ситуация в России и мире. Поэтому цена сотки на землю промышленного назначения будет либо оставаться на уровне 2015 года, либо понижаться.

В таблице ниже представлена информация о фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесены оцениваемые объекты.

▪ **Предложения продажи земельных участков промышленного назначения**

№ п/п	Источник	Назначение	Местоположение	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
1	http://st-vest.ru/component/estateagent/property/137/solnechnogorsk-krasnoflotskaya-ucastok-prom-naznacheniya.html	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Краснофлотская	гор.Солнечногорск ул. Краснофлотская, участок промышленного назначения 50 соток, под склады, коммуникации по границе. Аренда 49 лет с правом выкупа.	4 500 000	5 000,00	900
2	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-solnechnogorsk-147524432/	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	Предлагаем Вам земельный участок 2,1 Га в промзоне г. Солнечногорска, 45 км от МКАДа Категория - земли поселения; вид права – аренда 49 лет. РВИ – Для размещения промышленных объектов (размещение складского - офисного здания). Целесообразно осваивать под размещение торгово-складских зданий Местоположение: г. Солнечногорск, в промзоне, к участку хороший асфальтированный подъезд 1 км от Ленинградского шоссе. Коммуникации по границе участка Номер объекта в базе: КНП-102	28 000 000	21 000,00	1 333
3	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_leningradskoe_shosse_2271388430/	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	Участки промышленного назначения от собственника. От 0,3 га до 24 га. Цена за сотку - 70 000 рублей. Возможна рассрочка. Участки расположены в индустриальном парке вблизи ММК А107 и Ленинградского шоссе М10 в 38 км от МКАД. Инженерная инфраструктура проведена. Продам земельный участок , Московская область, Ленинградское шоссе, цена 2100000руб.	2 100 000	3 000,00	700
4	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_leningradskoe_shosse_2268653328/	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	Предлагается к продаже участок промышленного назначения площадью 2 га, расположенный на трассе М10 Москва - Санкт-Петербург в Московской обл., Солнечногорский р-н. Расстояние от МКАД – 35 км, расстояние от ж/д станции – 2 км. Общая площадь предлагаемой территории 55 га. Рассматривается продажа участков любой площади. Электроснабжение – 10 МВт. Инженерные сети: газоснабжение, водоснабжение, канализация, ливневка. Возможна организация дополнительного съезда с Ленинградского шоссе (трасса М10 Россия). Цена: от 180 000 руб./сотка Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании " Айрес Групп" Пименов Константин С полной базой объектов нашего агентства Вы можете ознакомиться на нашем сайте. Продам земельный участок , Московская область, Ленинградское шоссе, цена 36000000руб.	36 000 000	20 000,00	1 800
5	http://bizorg.su/zemli-dlya-promyshlennosti-r/p1594353-zemlya-pod-stroitelystvo	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск	Продаю: земля населенных пунктов под строительство завода. Участок 10 га. Расположение: Московская область, Восточная направление 65 км. От МКАД, Горьковское, Новосовихинское шоссе. Вид права: собственность. Правообладатель: юридическое лицо. Правоустанавливающие документы: свидетельство о государственной регистрации, выданное Управлением Федеральной Регистрационной службы. Основания: договор купли-продажи земельного участка шоссе. Вид права: собственность. Правообладатель: юридическое лицо. Правоустанавливающие документы: свидетельство о государственной регистрации, выданное Управлением Федеральной	110 000 000	100 000,00	1 100

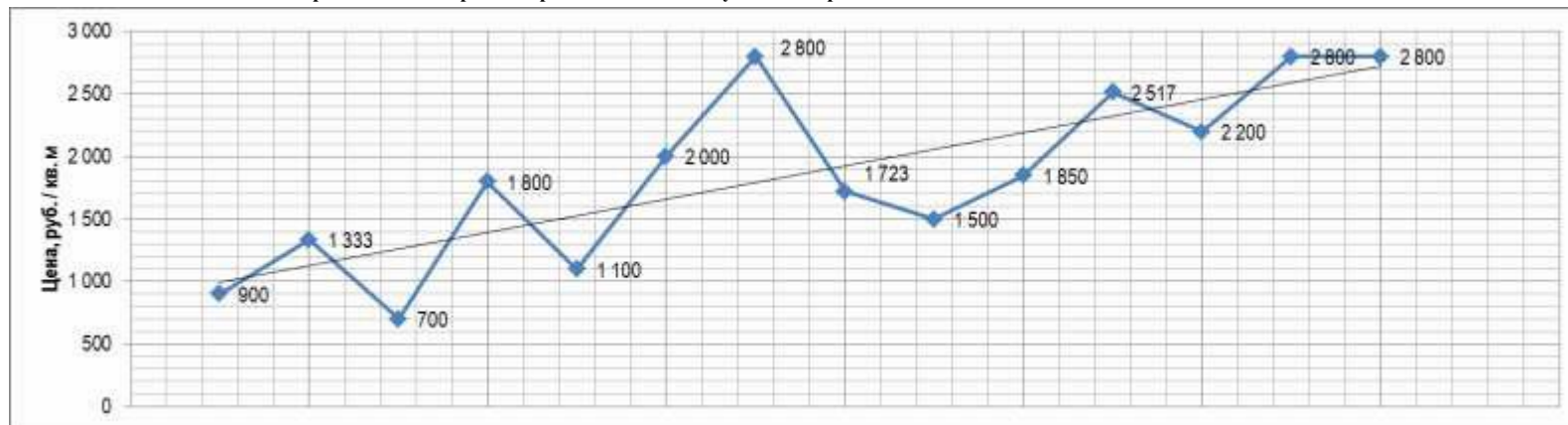
№ п/п	Источник	Назначение	Местоположение	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
6	https://www.avito.ru/solnec-hnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_852615481	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Кочугино	Регистрационной службы. Основания: договор купли-продажи земельного участка. Компания-собственник продает участок 2 га пром назначения на ММК. Участок расположен в МО, Солнечногорском р-не, д. Кочугино (30 км от МКАД по Ленинградскому шоссе) На пересечении крупнейших транспортных магистралей МО: М11, А-107, ЦКАД. Категория земель: земли промышленности, ВРИ: для размещения складских и производственных предприятий; Право владения: собственность; Коммуникации: электричество, вода. Звоните, ответим на Ваши вопросы!	40 000 000	20 000,00	2 000
7	https://www.avito.ru/solnec-hnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_796328923	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Чашниково	Продам земельный участок площадью 1,5 га (150 сот.) промышленного назначения на Ленинградском шоссе. Земельный участок расположен по адресу: МО, Солнечногорский р-н, д. Чашниково: 24 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, правая сторона при движении в Москву. Участок находится на территории индустриального парка, примыкает к асфальтированной дороге. Съезд на М10 на расстоянии 200 м. Категория земель: земли промышленности Вид разрешенного использования: для размещения промышленных и складских объектов. Право владения: собственность. Коммуникации: 300 кВт, Вода + канализация: 9 м3/сут., Газ: 100 м3/час. СЗЗ до 300 м. Цена: 280 000 руб/сотка Участок имеет правильную форму, равнинный рельеф. Звоните, ответчу на Ваши вопросы!	42 000 000	15 000,00	2 800
8	https://www.avito.ru/solnec-hnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.48_ga_promnaznacheniya_844695160	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Кочугино	Группа ПСН продает земельный участок 1,48 га пром назначения. Земли удобно расположены относительно крупнейших транспортных магистралей, на пересечении трасс М11 и А-107 в р-не д. Кочугино (30 км от МКАД по Ленинградскому шоссе). Участок уже переведен в промышленный вид использования. В ближайшем окружении находится исторически сложившаяся промышленная территория. Коммуникации: электричество и водоснабжение. Земля находится в собственности, оформлена на юр. лицо. Если возникли вопросы, звоните.	25 500 000	14 800,00	1 723
9	https://www.avito.ru/solnec-hnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_849028976	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Коськово	Участок промышленного назначения в д. Коськово, Солнечногорский район, МО. От 0,3 Га, ровной формы. Первая линия Ленинградского шоссе, 54 км от МКАД. Электричество по границе участка. Газ по границе. Круглогодичный подъезд. Удобное транспортное сообщение. От 2500 \$ за сотку. Торг.	4 500 000	3 000,00	1 500
10	https://www.avito.ru/solnec-hnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.01_ga_promnaznacheniya_849028976	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Кочугино	Группа ПСН продает земельный участок для строительства складских и производственных объектов. Участок 3 га расположен на первой линии Малого Московского кольца	55 685 000	30 100,00	1 850

№ п/п	Источник	Назначение	Местоположение	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
	naznacheniya_870410189			(А-107), на пересечении с новым Ленинградским шоссе (М11), 29 км от МКАД, д. Кочугино. Участок относится к исторически сформировавшейся индустриальной территории. В ближайшем окружении сосредоточены производственные предприятия и склады. На участке есть электричество и холодное водоснабжение от ВЗУ. Категория земель: земли промышленности ВРИ: для размещения складских и производственных строений, сооружений. Вид права: собственность(юр.лицо). В удобное время готовы показать участок на местности. Если возникли вопросы, звоните!			
11	https://www.avito.ru/solnecnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_811910918	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Кочугино	Продам 30 сот пром назначения Земельный участок расположен по адресу: МО, Солнечногорский р-н, д. Кочугино (30 км от МКАД по Ленинградскому шоссе). Категория земель: Земли промышленности ВРИ: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов Право владения: собственность Участок находится рядом с Московским малым кольцом (А-107) около съезда с трассы М11, съезды/выезды согласованы. Коммуникации на участке. Цена: 7 550 000 руб. Звоните, ответу на ваши вопросы!	7 550 000	3 000,00	2 517
12	https://www.avito.ru/solnecnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.3_ga_promnaznacheniya_852607025	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Радумля	Группа ПСН продаст 4,3 га пром на первой линии трассы. Участок расположен в МО, Солнечногорском р-не, около д. Радумля (29 км от МКАД по Ленинградскому шоссе). С западной стороны участок примыкает к Ленинградскому шоссе, с северной стороны к трассе ММК (А-107). Запущен процесс смены категории и ВРИ в земли промышленности. Вид права: собственность. На участке возможно строительство коммерческого или складского помещения до 3 этажей. Если возникнут вопросы, звоните!	94 600 000	43 000,00	2 200
13	https://www.avito.ru/solnecnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_743405296	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Чашниково	Компания собственник продаст 1 га на первой линии Ленинградского шоссе. Участок располагается по адресу: Московская область, Солнечногорский район, д. Чашниково (24 км от МКАД, правая сторона Ленинградского шоссе при движении из области в Москву). Площадь: 1 га (возможно увеличение площади). Категория земель: земли поселений; ВРИ: для строительства складских/производственных помещений; Вид права: собственность; Коммуникации: электричество, газ, водоснабжение, канализация; Участок расположен в непосредственной близости от съезда с Ленинградского шоссе, в ближайшем окружении расположена АЗС	28 000 000	10 000,00	2 800

№ п/п	Источник	Назначение	Местоположение	Описание	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м
14	https://www.avito.ru/solnec-hnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaz-nacheniya_743406097	земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Чашниково	Татнефть. Звоните, ответим на Ваши вопросы! Компания собственник продает 2 га на территории индустриального парка. Участок расположен в Московской области, Солнечногорском районе, около д. Чашниково (24 км от МКАД, правая сторона при движении из области в Москву) Съезды – выезды согласованы. Все коммуникации в наличии: электричество, газ, водоснабжение, канализация. Категория земель: земли промышленности, ВРИ: для размещения складских, промышленных объектов. Вид права: собственность. Участок правильной формы с ровным рельефом, отлично подойдет для строительства индустриального или складского объекта. Звоните! Ответим на Ваши вопросы!	56 000 000	20 000,00	2 800
-	Среднее значение стоимости, руб. / кв. м	-	-	-	-	-	1 859
-	Стандартное отклонение по выборке	-	-	-	-	-	707
-	Диапазон цен сделок и (или) предложений с объектами	-	-	-	-	-	от 1 152,00 до 2 566,00

Источник: данные рынка

Предложения на рынке продажи земельных участков промышленного назначения



Источник: анализ рынка

Следует уточнить, что указанные ценовые диапазоны являются среднерыночными и отражают крайние значения, а цены предложения могут быть как ниже, так и выше указанных значений, в зависимости от индивидуальных особенностей конкретного объекта.

Вывод: На дату оценки интервал значений цен продажи земельных участков промышленного назначения в Солнечногорском р-не Московской обл., составляет от 1 152,00 до 2 566,00 руб./кв. м., в зависимости от ценообразующих факторов (п.п. 0).

▪ **Обзор рынка металлообрабатывающего оборудования**

Согласно оценкам специалистов, подавляющая часть станков для металлообработки в России - это импортное оборудование. Самые большие объёмы поставок станков для металлообработки в последние годы показали Китай, Германия и Италия. На эти три страны приходится более 70% объёма поставки импортных станков.

Доля отечественных металлообрабатывающих станков, крайне мала, и составляет не более 1% объёма поставок на Российском рынке. Объём поставок станков для металлообработки на вторичном рынке так же невелик и составляет не более 2% общего объёма поставок. Этот объём поддерживается, в основном, за счёт небольших заводов, меняющих изношенные станки на более "свежие" и модернизированные.

В 2010 году суммарный объём продаж металлообрабатывающих станков был на уровне 580 тысяч единиц. К 2015 году этот показатель вырос в полтора раза и составил более 900 тысяч поставленных станков для металлообработки. Вслед за ростом спроса на продукцию машиностроительных и металлообрабатывающих предприятий, значительно выросли и продажи станков.

По оценкам специалистов, в 2016-2017 году будет наблюдаться снижение объёма продаж металлообрабатывающих станков из-за общего спада деловой активности в России. Вместе с тем, рост спроса на подешевевшую продукцию российских машиностроительных предприятий, приведёт к росту продаж после 2017 года.

▪ **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов**

В рамках настоящего отчета в процессе анализа рынка были определены основные факторы формирования стоимости.

При исследовании рынка сделок в качестве факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. Поскольку общее число факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

• **Основные факторы, влияющие на спрос, предложение объектов недвижимости:**

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

Платежеспособность населения;

Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;

Уровень миграции, соотношения различных слоев населения;

Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей;

Доступность и условия финансирования.

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся: Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;

Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

• **Основные ценообразующие факторы для индустриальной недвижимости**

Основными ценообразующими факторами при оценке индустриальной недвижимости являются:

• **Скидка к ценам предложений**

Корректировка на торг отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка на торг применялась на основании данных материала: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г. Торг на цены для объектов, универсальных производственно-складских объектов, составляет среднее значение, в размере 12%.

• **Местоположение объекта**

Основными критериями является район расположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную рыночную стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

- **Площадь объекта**

Ниже приведены статистические исследования на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А., отражающие зависимость удельной стоимости производственно-складской недвижимости от площади.

Расчет корректировки на площадь для индустриальной недвижимости

Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

- **Материал стен**

Материал стен помещений является важным фактором, определяющим величину стоимости. Обычно капитальные помещения стоят дороже аналогичных помещений из сэндвич-панелей, профлиста. Ниже приведены статистические исследования на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость исходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. в соответствии со следующей таблицей:

Материал стен

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставки такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставки такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

- **Физическое состояние объекта**

Ниже приведены статистические исследования на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость исходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. в соответствии со следующей таблицей:

Физическое состояние

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,69	0,67
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,25	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставки такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

- **Площадь административно-офисной части**

Ниже приведены статистические исследования на основании данных «Справочника оценщика

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

недвижимости-2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса, составляет: 1,54. Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставки производственно-складской части комплекса, составляет: 1,55.

- **Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений**

Неотапливаемые помещения стоят на рынке недвижимости меньше аналогичных теплых помещений. Ниже приведены статистические исследования на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. в соответствии со следующей таблицей:

Наименование коэффициента	Значение корректировки на отопление		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставки такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А, стр. 185

- **Передаваемые права на объект**

Земельное законодательство РФ предусматривает следующие виды прав на земельные участки: право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды, право безвозмездного срочного пользования, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от объема передаваемых прав на них. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Значения корректирующих коэффициентов представлено в таблицах ниже.

Корректировка на передаваемые имущественные права для земельного участка под индустриальную застройку

Наименование коэффициента	Значение корректировки		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

- **Основные ценообразующие факторы для земельных участков**

Основными ценообразующими факторами при оценке земельных участков являются:

- **Условия финансирования**

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

- **Дата предложения**

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

- **Разница между ценой предложения и сделки**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Собственники объектов-аналогов и их представители при телефонном разговоре заявили, что торг возможен, однако величина скидки будет обсуждаться непосредственно при осмотре объекта. Значение корректировки может быть принято в соответствии с материалом: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Корректировка на разницу между ценой предложения и сделки

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

• Особенности местоположения

Рынок предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в регионе объекта оценки развит. По имеющимся на открытом рынке предложениям продажи участков можно судить о том, что в рамках одного района удельная стоимость 1 кв. м земельного участка сельскохозяйственного назначения с сопоставимым набором характеристик мало отличается в цене.

Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и окраине, имеют зачастую разницу в стоимости. Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов, и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости. Более подробное влияние данного фактора описано в Отчете.

• Категория и вид разрешенного использования участка

На стоимость земельного участка оказывает влияние его целевое назначение (вид использования участка). Согласно положений ст.7 ЗК РФ все земли в РФ по своему целевому назначению делятся на 7 категорий:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов;

земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;

земли особо охраняемых объектов и территорий; земли

водного фонда;

земли лесного фонда; земли

запаса.

Вид разрешенного использования земельного участка – это установленная в публичном порядке совокупность эксплуатационных норм и правил застройки земельных участков.

При выборе объектов-аналогов важно максимально близкое соответствие по основным ценообразующим параметрам с оцениваемым объектом. Объекты-аналоги должны выбираться с аналогичным правовым титулом, что и объект оценки.

• Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади. Значения корректирующих коэффициентов представлено в таблицах ниже.

Корректировка на размер земельного участка под индустриальную застройку

Площадь, га	<1,0	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10,0
<1,0	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1,0-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5,0	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5,0-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10,0	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

• Наличие коммуникаций

Данная поправка отражает изменение стоимости земельных участков в зависимости от возможности подключения коммуникаций. Большое влияние на стоимость объектов оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Расположение относительно автомагистралей

Большое влияние на стоимость земельного участка под индустриальную застройку оказывает расположение его относительно автомагистралей.

Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Наименование	Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,25 1,29

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

■ Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На дату оценки интервал значений цен продажи индустриальной недвижимости в Солнечногорском р-не Московской обл., составляет от 5669,00 до 27 665,00 руб./кв. м., в зависимости от ценообразующих факторов (п.п. 0).;

На дату оценки интервал значений цен продажи земельных участков промышленного назначения в Солнечногорском р-не Московской обл., составляет от 552,00 до 2 566,00 руб./кв. м., в зависимости от ценообразующих факторов (п.п. 0).

В данных границах диапазона стоимости будут находиться результаты оценки, которые будут получены в рамках подходов к оценке.

8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Ликвидационная стоимость - это 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.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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.

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.

Существенное отличие - такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Комплекс имущества – имущество, связанное общим функциональным назначением.

Специализированное имущество - понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной

специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами.

В качестве **характеристики ликвидности объекта оценки** в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Объекты-аналоги - объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г. Раздел VI п. 12, «Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости».

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически осуществимо, юридически допустимо (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать следующим критериям:

- юридическая разрешенность базируется на нормах земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиях по охране объектов культурного наследия, определяющих объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, Оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения;

- физическая возможность связана с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций стен), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования анализируемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов использования;

- финансовая оправданность связана с выбором использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу участка;

- максимальная продуктивность: рассмотрение того, какой вариант экономически целесообразного использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая разрешенность и физическая возможность, затем оцениваются финансовая оправданность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

▪ Юридическая разрешенность

Проверка юридической разрешенности каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется в первую очередь. В рамках данного критерия необходимо учитывать частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство. На выбор наиболее эффективного использования недвижимости оказывает влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды.

Кроме того, учитываются возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости. Данные ограничения могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов. Это, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста. Действующие правила землепользования направлены на охрану окружающей среды.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если оценщик предполагает внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100 %.

▪ Физическая возможность

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на физическую

его возможность. Критерии физической возможности – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли. Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения. Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами. Аналогично наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении. Так, свободная мощность очистных сооружений ограничивает физические размеры предполагаемого варианта эффективной застройки. Топографические или почвенные характеристики земельного участка отражаются на функциональной полезности площадки. Выявленные оценщиком негативные моменты затрудняют ее застройку или увеличивают затраты на освоение. Поскольку все представленные на рынке участки конкурируют друг с другом, оцениваемый участок не может быть непригодными для наиболее эффективного использования, так как уступает другим участкам, типичным для данного района.

В процессе анализа физической возможности эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности их дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здания для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то рассчитываются необходимые для этого затраты и сопоставляются их с итоговой доходностью. Как правило затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

▪ **Финансовая оправданность**

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой оправданности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении. Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Оценщик должен сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

▪ **Максимальная продуктивность**

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка. Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Максимальная продуктивность земельного участка определяется путем соотнесения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования. Однако, в зависимости от выбранного варианта использования недвижимости, метод определения стоимости земли может быть различным. Выбор метода зависит от степени переориентации фактического назначения оцениваемой недвижимости, уровня риска рассматриваемого варианта, требуемой ставки доходности и периода возмещения капитала, сроков реализации предполагаемого варианта использования недвижимости. Вид использования, обеспечивающий наибольшую доходность земли, является наиболее эффективным.

Основным направлением по повышению ликвидности недвижимого имущества является рассмотрение возможных вариантов редевелопмента объекта и определение наиболее эффективного варианта использования объекта.

Согласно п. 16 ФСО №7: «анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Способ наилучшего использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого, анализ наилучшего использования недвижимости происходит в два этапа:

Для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки (как условно свободного);

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

для застроенного земельного участка.

Использование участка с имеющимися объектами капитального строительства может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость застроенного участка превышает стоимость участка как свободного.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условносвободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих объектов капитального строительства, Оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих объектов капитального строительства, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

Объектом оценки выступает движимое и недвижимое имущество: нежилые здания, земельный участок и производственное оборудование, расположенное по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик.

Принимая во внимание, что на земельном участке расположены объекты капитального строительства, наилучшее использование недвижимости достигается на основе уже существующих строений.

▪ **Анализ наиболее эффективного использования для застроенных земельных участков**

Анализ эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;

изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимостью услуг;

проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;

проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;

уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Оценщик, сравнивая существующий вариант использования расположенных на земельном участке построек с оптимальным вариантом здания, должен проанализировать следующие вопросы:

целесообразность эксплуатации здания в его текущем состоянии;

варианты перестройки здания: реконструкция, расширение, частичный снос; сроки окупаемости расходов.

Оцениваемые земельные участки, согласно категории и разрешенному использованию: земли промышленности для производственно-хозяйственной деятельности. Целесообразно рассматривать вариант их использования согласно правилам зонирования по назначению.

Оцениваемые нежилые здания на дату оценки эксплуатируются в качестве административно-офисного и производственно-складского назначения, планировка помещений, техническое обеспечение и уровень отделки соответствуют категориям административно-офисной и производственно-складской недвижимости. Таким образом, отсутствует обоснованная необходимость в перестройке зданий или смене их текущего использования.

Наиболее эффективным использованием объектов движимого имущества является их использование по прямому функциональному назначению в соответствии с условиями нормальной и регламентированной эксплуатации согласно требованиям соответствующей технической документации.

Рассматривать иные варианты использования объектов является экономически неприемлемым.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов с учетом юридической допустимости, физической осуществимости, финансовой обеспеченности, максимальной продуктивности является: нежилые здания под административно-офисные и производственно-складские цели, оборудование для металлообработки.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Описание процесса оценки объектов оценки

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объекты оценки. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлению) сумму денег. Процесс оценки стоимости объектов оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов оценки. Он должен состоять из следующих основных этапов.

а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Идентификация объектов оценки. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вид оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений. В данном случае проводится оценка рыночной стоимости объектов оценки;

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Были проанализированы данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах региона. Была собрана более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимым и с ними аналогичными объектами. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, визуального осмотра (выезд оценщиков на место нахождения объектов оценки, его осмотр и исследование). Был проведен анализ наиболее эффективного способа использования объектов оценки. Под наиболее эффективным использованием понимается «наиболее вероятное использование объектов оценки, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объектов оценки будет максимальной»;

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов оценки используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный и доходный, которые определены федеральными стандартами оценки. На основании федеральных стандартов оценки Оценщики самостоятельно выбирают подходы и методы в рамках подходов, которые должны быть применены при проведении оценки.

Затратный подход – 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. (ФСО 1 п. 18).

Сравнительный подход – Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО 1 п. 12).

Доходный подход – Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО 1 п. 15).

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является составление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости.;

д) составление отчета об оценке сводятся воедино данные, полученные на всех вышеперечисленных этапах, и излагаются в форме краткого отчета об оценке.

10.2. Выбор используемых при проведении оценки подходов и методов

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

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

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

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.

Для применения данного подхода требуется достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Так как данный рынок развит и предложений достаточно оценщики приняли решение применить сравнительный подход.

Доходный подход.

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.

Анализ рынка показал, что на рынке недвижимости в Московской области наблюдается существенная волатильность арендных ставок, а также процентом недозагрузки площадей (связано с кризисными явлениями в экономике). В каждом конкретном случае данные показатели индивидуальны и связаны как с менеджментом арендодателя, так и со спецификой деятельности арендатора.

Учитывая большую площадь оцениваемого объекта, сдача его в аренду целиком, по мнению Оценщика, невозможна. А сдача в аренду по частям в маленьком городе в Московской области, предполагает большой процент недозагрузки помещений, отличный от среднерыночной и уровень которой определить не представляется возможным.

Затратный подход.

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.

В связи с тем, что имеется возможность найти аналог в сборниках УППС и существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. А также возможно рассчитать уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием. А также есть информация о земельном участке, на котором располагается данный объект.

Затратный подход это технический прием, позволяющий определить стоимость зданий без учета земли. Данный подход применялся справочно. Таким образом, результаты данного подхода основаны на результатах сравнительного подхода.

Таким образом, в настоящем Отчете затратный подход применялся только для распределения итоговой стоимости объектов, входящих в состав имущественного комплекса.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования стоимости Объектов оценки с целью принятия дальнейших хозяйственных решений.

Цели данной оценки, с учетом вида объектов оценки, наиболее соответствуют сравнительный подход.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 14 «Права оценщика»: «...Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» п. 8 «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов...».

Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» разд. VII:

сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Движимое имущество:

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для целей принятия дальнейших хозяйственных решений.

Цели данной оценки, с учетом вида объектов оценки, наиболее соответствуют сравнительный подход (дает наибольшее представление о рынке аналогичных объектов) и затратный подход (имеется достоверная информация, позволяющая определить затраты на воспроизводство объектов оценки).

Исходя из имеющейся информации, Оценщики пришли к выводу об использовании сравнительного подхода для оценки стоимости имущества, не обремененного залогом, при наличии возможности применения подхода и об отказе использования сравнительного подхода для оценки стоимости имущества, обремененного залогом.

В рамках затратного подхода при определении полной восстановительной стоимости объектов оценки будет применен прямой метод.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА)

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве объекта, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому объекту.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, рассчитывается как стоимость права аренды арендованного земельного участка или стоимость земельного участка, принадлежащего на праве собственности, плюс стоимость нового строительства улучшений, плюс прибыль предпринимателя минус совокупный накопленный износ.

$$C = C_{па}(C_{земли}) + C_{восст} + П_{пр} - И_{нак},$$

где:

- С – стоимость по затратному подходу, руб.;
- С_{па} – стоимость права аренды на земельный участок, руб.;
- С_{земли} – стоимость земельного участка, руб.;
- С_{восст} – полная восстановительная стоимость, руб.;
- П_{пр} – предпринимательская прибыль, руб.;
- И_{нак} – совокупный накопленный износ, руб.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить оцениваемый объект другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход это технический прием, позволяющий определить стоимость зданий без учета земли. Данный подход применялся справочно. Таким образом, результаты данного подхода основаны на результатах сравнительного подхода.

Таким образом, в настоящем Отчете затратный подход применялся только для распределения итоговой стоимости объектов, входящих в состав имущественного комплекса.

▪ Определение затрат на замещение

Стоимость оцениваемых объектов рассчитывалась с использованием сборников КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» 2016 г.

Поправка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению сборников КО-ИНВЕСТ.

Затраты на строительство объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$C = C_k * V, \text{ где}$$

- ✓ V – площадь/объем Объекта оценки;
- ✓ C – затраты на строительство;
- ✓ C_k – скорректированный показатель стоимости, определяется по следующей формуле:

$$C_k = (C_c + \sum \Delta C_i) * K * K_o * K_{пп} * K_{ндс},$$

где,

- ✓ C_c – справочный показатель 1 ед. измерения объекта недвижимости, руб.;
- ✓ ΔC_i – поправка, выраженная в рублях за 1 ед. измерения объекта недвижимости (+ удорожание; удешевление);
- ✓ K_o – корректирующий коэффициент на различие в объеме/площади здания;

Объем объекта оценки рассчитывается согласно формуле приведенной ниже:

$$V = S_3 * h_3 + S_{п} * h_{п}$$

где,

- ✓ V – объем;
- ✓ S₃ – площадь застройки объекта оценки;
- ✓ h₃ – высота объекта оценки;

- ✓ $S_{п}$ – площадь подземной части объекта оценки;
- ✓ $h_{п}$ – высота подземной части объекта оценки

K - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве. Расчет коэффициента для анализируемых конструктивных систем представлен в таблице ниже.

Табл. 1 . Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве для сборников КО-ИНВЕСТ 2016г.

Наименование	Источник информации	КС-4
Поправочный коэффициент на 01.01.2017г. (01.0.2017г. / 01.01.2016г.)	Индексы цен в строительстве. Ко-Инвест № 98. Табл. 2.2.2, стр. 47	1,029
Поправочный коэффициент на 01.04.2017г. (01.04.2017г. / 01.01.2017г.) - прогноз	Индексы цен в строительстве. Ко-Инвест № 98. Табл. 2.1, стр. 34	1,007
Итого		1,036

Источник: КО-ИНВЕСТ №98, расчеты Оценщика

В расчетах использовалась величина прибыли предпринимателя, определенная по методике, предложенной Е. С. Озеровым в книге «Экономика и менеджмент недвижимости».

Автор предполагает, что величина прибыли, которую типичный инвестор надеется получить, вкладывая средства в новое строительство, должна быть тем больше, чем продолжительнее срок строительства (крупнее или сложнее Объект) и чем больше размер начального платежа.

Реализована схема оценки прибыли, основанная на предположении о том, что инвестор, нанимающий подрядчика, имеет возможность вложить средства в другой (альтернативный) проект, который имеет норму отдачи. При этом денежные потоки, представляющие собой затраты на приобретение участков, осуществление строительства и полномасштабного ввода Объекта в эксплуатацию, по динамике распределения во времени совпадают с денежными потоками по альтернативному проекту.

Величина прибыли предпринимателя, полученная по предполагаемой методике, должна удовлетворять принципу: инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

После определенных преобразований величина прибыли предпринимателя определяется по следующей формуле:

$$K_{пр} = 1 + \left(1 + Y_k * \frac{k}{3} + \Omega_E * \left(1 + 2 * Y_k * \frac{k}{3} + Y_k^2 * \frac{k^2}{3} \right) \right) * Y_k * \frac{k}{2}$$

где:

- ✓ $K_{пр}$ - коэффициент прибыли предпринимателя. Для Объектов недвижимого имущества, классифицированных как специализированные ($K_{пр}=1$).
- ✓ Y_k - ожидаемая ставка дохода (норма отдачи) на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска Объекты инвестирования или, другими словами, ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки и продолжительностью, что и нового строительства;
- ✓ k - продолжительность строительства Объекта, лет;
- ✓ Ω_E - отношение величины авансовых платежей подрядчикам к величине общей стоимости строительства Объекта, доли ед.

Определение переменных величин, участвующих в расчете прибыли предпринимателя для оцениваемых Объектов.

Традиционно в качестве ожидаемой ставки дохода на вложенный капитал применяется ставка по депозитам. Однако, риски в строительстве и при вложении в депозитный счет разные, поэтому в качестве ставки дисконтирования взята банковская ставка, по которой кредитуют юридические лица под залог недвижимости. Данная ставка выше, что (вероятно) отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в недвижимость.

При определении нормативного срока строительства оцениваемых Объектов Оценщик использовали данные СНиП 1 04 03-85. Дополнительно Оценщик учитывали длительность периода, необходимого для согласования исходно-разрешительной документации на строительство (2 квартала).

По методике, приведенной в книге Е. С. Озерова «Экономика и менеджмент недвижимости», доля авансовых платежей составляет 0,1 - 0,3. Учитывая специфику объекта оценки, Оценщик принимают долю авансовых платежей равной 0,3 ($\Omega_E=0,3$).

Расчет коэффициентов прибыли предпринимателя представлен в таблице ниже.

Показатель	Значение	Комментарии
Ставка дисконтирования (годовая), %, Y_k	11,82	На основании средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в рублях на срок свыше года (Источник http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1701r.pdf , последний выпуск на дату оценки).
Срок строительства, кварталов, k	6	Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* (часть II) «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» ¹
Доля авансовых платежей, Ω_e	0,3	В соответствии с методикой, приведенной в книге Е. С. Озерова «Экономика и менеджмент недвижимости»
Коэффициент прибыли, %	12,39	$K_{пр} = 1 + \left(1 + Y_k * \frac{k}{3} + \Omega_E * \left(1 + 2 * Y_k * \frac{k}{3} + Y_k^2 * \frac{k^2}{3} \right) \right) * Y_k * \frac{k}{2}$

Источник: Расчет Оценщика

Таким образом, расчетная величина прибыли предпринимателя составила 12,39%.

Табл. 2 . Расчет стоимости затрат на замещение/воспроизводство без учета совокупного износа

№	Наименование	Строительный объем, куб. м.	Общая площадь, кв.м./ протяженность, м./ кол-во	Материал ограждающих конструкций (стен)	№ в сборнике	Источник	Класс конструктивного элемента	Ед.изм.	Удельный показатель руб./м3 (м2, п.м, 1 шт.)	Прибыль застройщика	Поправка на объем (площадь)	Группа поправки (К), без учета площади	Скорр. стоим. измеритель, за 1 ед.изм./руб.	Стоимость замещения. (без учета износа), руб.
10001	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	430	108	Ж/б	19.000.0075	УПСС "Промышленные здания 2016"	КС-4	м3	6 295	12,4%	1	1,036	7 330	3 151 900
10003	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	137 028	15 415	Ж/б	гуПЗ.04.000.0020	УПСС "Промышленные здания 2016"	КС-4	м3	1 924	12,4%	0,87	1,036	1 949	267 067 572
10004	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	97 665	17 139	Ж/б	гуПЗ.04.000.0020	УПСС "Промышленные здания 2016"	КС-4	м3	1 924	12,4%	0,87	1,036	1 949	190 349 085
10005	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	9 072	3 024	Ж/б	гуПЗ.19.000.0096	УПСС "Промышленные здания 2016"	КС-4	м3	5 334	12,4%	1,22	1,036	7 578	68 747 616
	Итого по группе													529 316 173

¹ <http://www.npmaap.ru/possnips/snipu/snip1040385.html>

■ Определение величины устаревания и расчет стоимости в рамках затратного подхода

Устаревание — это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей операционной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

В оценке устаревание рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости безотносительно к его первоначальной стоимости. С оценочной позиции устаревание выражается в снижении стоимости объекта или в обесценении.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание подразделяют на 3 типа: физический износ;

- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Все вместе эти виды устаревания составляют накопленное устаревание, которое и будет составлять разницу между стоимостью воспроизводства/замещения и рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Физический износ – это потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием объекта оценки в процессе операции и влиянием природного воздействия.

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов:

- метод анализа срока жизни;
- экспертная оценка.

Метод анализа срока жизни (метод эффективного возраста). Данный метод заключается в анализе соотношения возраст/срок службы объекта, в котором используется обычный срок службы и эффективный возраст для получения величины, выраженной в % и показывающей, какая часть его экономической жизни была выработана. Физический износ в этом случае рассчитывается по формуле¹:

$$И_{\text{Физ}} = \frac{ХВ}{\text{НСЖ}} * 100 \%, \text{ где:}$$

$И_{\text{Физ}}$ - физический износ, %;

- ХВ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки.
- НСЖ - нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Экспертная шкала определения физического износа, представлена в таблице ниже.

Ориентировочная оценка физического износа зданий и сооружений

Физический износ, %	Оценкатехнического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен

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

Заказчиком предоставлено «Заключение по результатам обследования технического состояния зданий, расположенных по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, Бутырский тупик, д. 2», согласно которому износ производственных корпусов составил 58%, административного -55%. Вдальнейших расчетах использовались данные значения.

Поскольку Заказчиком не предоставлена информация о годе постройки зданий трансформаторной подстанции, на дату оценки эксплуатация объектов недвижимости приостановлена, данные о проведенных ремонтах отсутствуют, физический износ определялся методом экспертной оценки, согласно фотоматериалам. Расчет физического износа представлен в таблицах ниже.

Описание технического состояния объекта инв. № 4149: Степень готовности 85%. Состояние хорошее.

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Расчет физического износа объекта оценки инв. № 4149

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес в показателе, %	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа по конструк. эл. %
Фундаменты (подземная часть)	18	30	5,4
Каркас	15	30	4,5
Стены наружные, возможно отделка	10	40	4,0
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	1	40	0,4
Перекрытия и покрытие	11	40	4,4
Кровли	8	40	3,2
Лестницы, балконы, лоджии		0	0,0
Проемы	11	40	4,4
Полы	7	40	2,8
Внутренняя отделка	2	40	0,8
Прочие конструкции	12	40	4,8
Особостроительные работы, лифты		0	0,0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	2	40	0,8
Водоснабжение и канализация	1,5	40	0,6
Электроснабжение и освещение	1,25	40	0,5
Слаботочные системы	0,25	40	0,1
Прочие системы и спец. оборудование	0	0	0,0
Итого:	100,00%	-	36,70%

Источник: КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания, 2016", расчеты Оценщика

Описание технического состояния объекта инв. № 4210: "Обследование и освидетельствование несущих конструкций:

- Ремонт кровли
- Ремонт водосточной системы
- Восстановление геометрии колонн

Проблемы:

- Отсутствуют рабочие подкрановые пути
- Отсутствует разводка газов
- Отсутствуют компрессоры
- Отсутствует распределенное электроснабжение"

Описание технического состояния объекта инв. № 4211: "Кровля протекает по всему периметру здания. Разрушение отмостка здания по периметру, (влечет дальнейшее разрушение фундамента и ростверков колон здания). Протекает вода в подвал здания. В подвале обнаружено частичное размывания элементов фундамента. Местами забита ливневая и бытовая канализация, (проявляется в виде сырости и появлении грибкового налета). Система отопления требует замены, (трубы, радиаторы). Частичное отслоение блочных облицовочных панелей здания.

Износ производственных корпусов составил 58%.

Описание технического состояния объекта инв. № 4147: "Присутствуют многочисленные очаговые протекания кровли, в связи с частичной точечной деформацией кровли. Локальные, отсутствия связующих элементов кровли, между кровельными фермами. Частичное отсутствие связи между несущими колоннами здания, (нет соединений). Из-за отсутствия доборных элементов на парапете и стеновых панелях, происходит коррозия, деформация, обрыв крепежных саморезов, что ведет к деформации и угрозе обрушения стеновых панелей. Отсутствие надлежащего соединения, заделки стыков сэндвич панелей и соединение их с оконными проемами. Частичное отслоение ж/б конструкций (колонны)."

Износ административного корпуса составил 55%.

Функциональное устаревание объекта недвижимости возникает из-за появления новых технологий в строительстве, новых материалов и новых стандартов планировочных решений. С появлением новых объектов, построенных по новым технологиям, старые объекты недвижимости смотрятся проигрышно на их фоне, и цена на старые объекты снижается. Это снижение цены и есть проявление функционального износа. Оценщик не выявил признаков функционального устаревания оцениваемых объектов, поэтому данный вид устаревания не рассчитывается.

Экономическое устаревание характеризует уменьшение стоимости объекта вследствие неблагоприятного воздействия факторов экономической, политической и/или экологической обстановки, внешней по отношению к нему (например, возникновения неблагоприятной конъюнктуры рынка или введения административных ограничений на выпуск соответствующего вида продукции), и применительно к производственным фондам может проявляться в недозагрузке мощностей и/или их низкой рентабельности. На основании вышесказанного Оценщиком не выявлено экономического устаревания.

Все вместе эти виды устаревания составляют накопленное устаревание, которое и будет составлять

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

разницу между затратами на воспроизводство и рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Накопленное устаревание определяется как уменьшение затрат на воспроизводство, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Накопленное устаревание определяется по следующей формуле:

$$НУ = 1 - (1 - ФИ) \times (1 - ФУ) \times (1 - ЭУ), \text{ где}$$

- НУ - накопленное устаревание на дату оценки;
- ФИ – физический износ на дату оценки;
- ФУ – функциональное устаревание на дату оценки;
- ЭУ – экономическое (внешнее) устаревание на дату оценки.

■ **Расчет стоимости объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода**

На основе рассчитанных величин накопленного устаревания, затрат на воспроизводство, рассчитана стоимость, определяемая как разница затрат на воспроизводство и величины накопленного устаревания.

Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже.

Расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода

№	Наименование	Стоимость замещения. (без учета износа), руб.	Физ.износ %	Функц.износ, %	Эконом.износ, %	Совокупный износ, %	Сводная стоимость оцениваемых объектов, руб. с округлением
10001	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	3 151 900	37%	0%	0%	37%	1 985 697
10003	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	267 067 572	58%	0%	0%	58%	112 168 380
10004	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	190 349 085	58%	0%	0%	58%	79 946 616
10005	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	68 747 616	55%	0%	0%	55%	30 936 427
	Итого по группе	529 316 173					225 037 120

Источник: расчеты Оценщика

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)

Определение рыночной стоимости земельного участка промышленного назначения

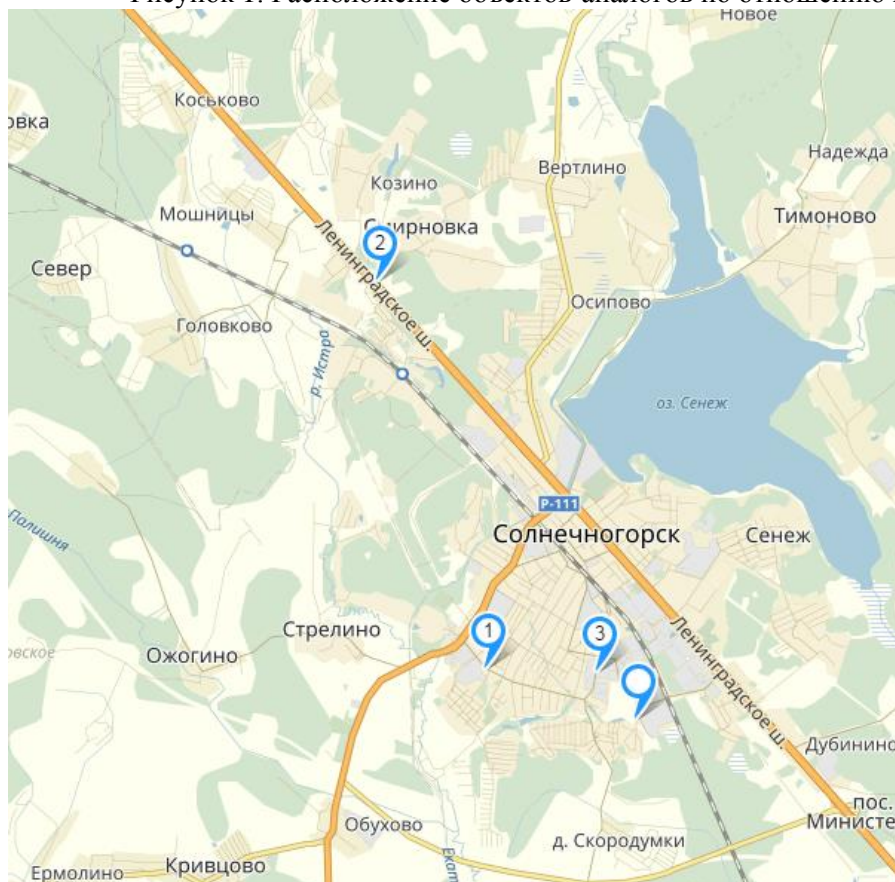
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости Оценщиком проведен анализ цен предложения на продажу участков, сходных по классу и состоянию с оцениваемым.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- объекты-аналоги расположены в сопоставимых по привлекательности районах;
- категория земель объекта-аналога совпадает с категорией земель оцениваемого земельного участка;
- Местоположение (объекты-аналоги расположены в г. Солнечногорском районе).

Рисунок 1. Расположение объектов-аналогов по отношению к Объекту оценки



Источник: <http://maps.google.com>

Алгоритм расчета, последовательность и обоснование введения корректировок приведены в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв.м.	130 640,00	10 000	36 700	5 000
Характеристики	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_100_sot_promnaznacheniya_148210187	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.67_ga_promnaznacheniya_901180455	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1101766717
Стоимость, руб.		11 500 000	27 000 000	3 000 000
Цена в руб. за кв.м.		1 150,0р.	735,7р.	600,0р.

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скидка на уторговывание		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Обоснование введения корректировки		В процессе переговоров, как правило, с заявленной цены на объект предоставляется скидка. По результатам переговоров с риэлторами была применена скидка на уторговывание в размере 13,5%, что соответствует среднерыночному снижению стоимости на земельные участки в Московской области (Справочник расчетных данных для Оценки и консалтинга, СРД №19, ноябрь 2016, стр.16)		
Цена сделки в руб. за кв.м.		994,8р.	636,4р.	519,0р.
Последовательность введения корректировок				
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на права на земельный участок		1,000	1,176	1,176
Обоснование корректировки		Данная корректировка применялась для объекта-аналога №2,3 так как они находится в аренде. Размер корректировки определен на основании "Справочника оценщика недвижимости", том3, 2016, Лейфер, для промышленных объектов в размере: 1/0,85=1,176.		
Скорректированная цена		994,8р.	748,4р.	610,3р.
Местоположение объекта	Московская область, Солнечногорск, Бутырский тупик	Московская область, Солнечногорск, ул Центральная	Московская область, Солнечногорск, Смирновка	Московская область, Солнечногорск, ул Краснофлотская
Корректировка на местоположение		-31%	-21%	0%
Обоснование введения корректировки		Корректировка применялась для объектов-аналогов №1 так как он расположены в 6-ой смешанной зоне производственно-складской и жилой застройки города, а объект оценки в 7-ой производственно-складской зоне города (на окраине города). Корректировка применялась согласно справочнику Статриелт на 01.10.2016 г. для участков промышленного назначения в размере: 0,31/0,45-1=-31%. Для объекта-аналога №2 применялась корректировка на расположение в непосредственной близости от автодорог (для промышленных з/у) в размере: 1/1,27-1=-21%. ("Справочника оценщика недвижимости", том3, 2016, Лейферстр., 115)		
Скорректированная цена		686,4р.	591,2р.	610,3р.
Площадь, кв. м	130 640	10 000	36 700	5 000
Корректировка на площадь, %		-25%	-12%	-27%
Обоснование введения корректировки		Расчет данной корректировки проведен на основе данных анализа данных справочника ООО «РубизнесПрайс Информ» - Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков (часть 2). В данном справочнике приведены данные по 11 крупнейшим городам России, такими как г. Барнаул, г. Владивосток, г. Ижевск, г. Иркутск, г. Краснодар, г. Саратов, г. Тольятти, г. Тюмень, г. Ульяновск, г. Хабаровск, г. Ярославль. Таблица Расчет корректировки на масштаб земельного участка – усредненные значения по 11 городам. http://vizavi-uzl.ru/novosti/news_post/raschet-korrektirovki-na-masshtab-zemel'nogo-uchastka		
Скорректированная цена		514,8р.	520,3р.	445,5р.
Назначение	Для производственно-хозяйственной деятельности	Промышленное	Промышленное	Промышленное
Корректировка на назначение		0,00	0,00	0,00
Обоснование введения корректировки		Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.		
Скорректированная цена		514,8р.	520,3р.	445,5р.
Коммуникации, доп. инфраструктура	Отсутствуют	Есть коммуникации, жд путь	Есть коммуникации, жд путь	Есть коммуникации
Корректировка на коммуникации		-24%	-24%	5%
Обоснование введения корректировки		Данная корректировка применялась для всех объектов-аналогов, так как оценивается условно свободный з/у, а доп. инфраструктура учтена при расчете производственно-складского комплекса в рамках сравнительного подхода. Применялась половинное значение корректировки на коммуникации согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том 3, 2016г., стр. 135 в размере 24%, так как участки расположены в черте городской застройки и коммуникации расположены по границе. Для объекта-аналога № 3 также применялась корректировка на инженерно-геологические условия (по территории участка проходит ЛЭП, что накладывает обременение на часть участка и предполагает корректировку планирования участка). Корректировка применялась согласно "Справочник оценщика недвижимости. Том 3, 2016г", стр. 204 в размере 29%.		

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена		391,2р.	395,4р.	467,8р.
Коэффициент вариации				7,9%
Скорректированная цена		418р.		
Итоговая стоимость земельного участка, руб. с округлением				54 608 000р.

Источник информации: расчеты Оценщик

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составила с округлением (НДС не облагается), **54 608 000 руб.**

Определение рыночной стоимости производственно-складского комплекса с административно-бытовыми помещениями

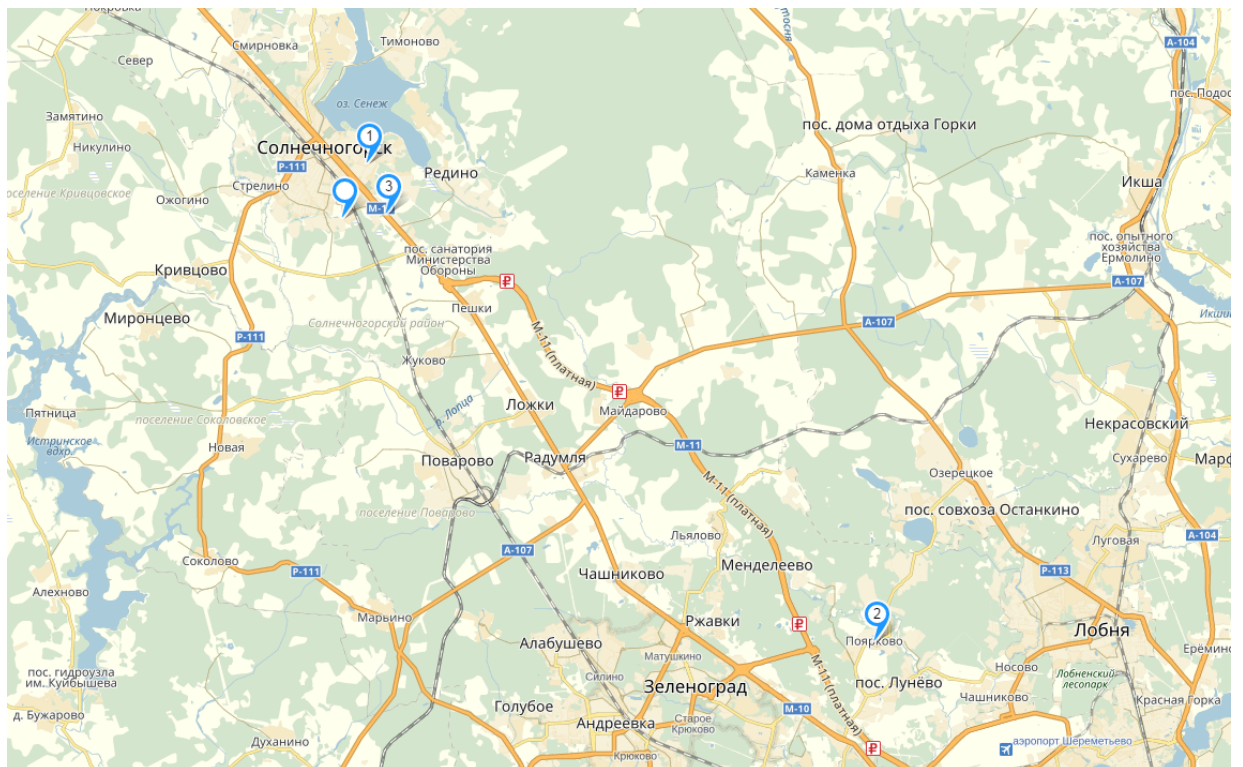
Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости Оценщиком проведен анализ цен предложения на продажу объектов, сходных по классу и состоянию с оцениваемым.

Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность без ограничений).
- Функциональное назначение (нежилое, производственно-складское, офисное).
- Конструктивное сходство (объекты-аналоги являются производственно-складскими комплексами с административно-бытовым корпусом).
- Местоположение (объекты-аналоги расположены преимущественно в г. Солнечногорске).





Рисунок 2. Расположение объектов-аналогов по отношению к Объекту оценки (порядковые номера на карте соответствуют номеру аналога)



Источник: <http://maps.google.com>

Алгоритм расчета, последовательность и обоснование введения корректировок приведены в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости производственно-складского комплекса

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог 1	Объект Аналог 3	Объект Аналог 4
Месторасположение	Московская область, Солнечногорск, Бутырский тупик	Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский р-н	Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский район, д. Поярково, ул. Лесная Цесарка, д. 8	Московская область, Солнечногорск, Ленинградское ш, д.172
Фото				
Площадь земельного участка, кв. м	130 640,00	14 000	3 000	20 000
Площадь, кв.м.	35 684,80	2 600	5 152	7 200
Характеристики	Производственно-складской комплекс с АБК класса "В". Рабочее состояние.	Производственно-складской комплекс с АБК класса "А". Рабочее состояние.	Производственно-складской комплекс с АБК класса "В" (пищевое производство с холодильным складом). Рабочее состояние.	Производственно-складской комплекс с АБК класса "В". Рабочее состояние.
Прямая ссылка на источник		https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2600_m_883353165	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5151.8_m_721779365	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_pl_7200_m2_solnechnogorsk_910265814
Цена в руб. с НДС		75 000 000р.	70 000 000р.	80 000 000р.
Скидка на уторговывание		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Обоснование введения корректировки		В процессе переговоров, как правило, с заявленной цены на объект предоставляется скидка. По результатам переговоров с риэлторами была применена скидка на уторговывание в размере 14,5%, что соответствует среднерыночному снижению стоимости на производственно-складскую недвижимость - среднее значение для Московской области (Справочник расчетных данных для Оценки и консалтинга, СРД №19, 2016, стр.16)		
Цена сделки в руб.		64 125 000р.	59 850 000р.	68 400 000р.
Доля з/у в стоимости, руб.		11,3%	2,5%	14,6%
Обоснование введения корректировки		Доля земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости рассчитана на основании стоимости кв. м з/у с учетом корректировки на местоположение и с учетом корректировки на площадь. Скорректированный показатель 1 кв. м з/у приведен после таблицы.		
Стоимость объектов недвижимости, облагаемых НДС, руб.		56 878 875р.	58 353 750р.	58 413 600р.
Цена в руб. без НДС		55 448 561р.	50 948 581р.	59 489 451р.
Последовательность введения корректировок				
Имущественные права - земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на имущественные права		0,850	1,000	1,000
Обоснование введения корректировки		Данная корректировка применялась для объекта-аналога №1, так как он находится в аренде. корректировка применялась в размере 0,95 - для земель производственного назначения 40-60 км от МКАД (Справочник расчетных данных для Оценки и консалтинга, СРД №19, 2016, стр.15)		
Скорректированная цена		54 508 708р.	50 948 581р.	59 489 451р.
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог 1	Объект Аналог 3	Объект Аналог 4
Корректировка на условия финансирования				
Условия продажи		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка на особые условия продажи		0%	0%	0%
Обоснование введения корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных.		
Скорректированная цена		54 508 708р.	50 948 581р.	59 489 451р.
Дата предложения	27.04.2017	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки	Актуален на дату оценки
Корректировка на дату предложения)		0%	0%	0%
Обоснование введения корректировки		Корректировка на время продажи не проводилась, поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в период соответствующий периоду проведения оценки.		
Скорректированная цена		54 508 708р.	50 948 581р.	59 489 451р.
Цена в руб.за кв.м.		20 965р.	9 889р.	8 262р.
Местоположение объекта	Московская область, Солнечногорск, Бутырский тупик	Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский р-н	Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский район, д. Поярково, ул. Лесная Цесарка, д. 8	Московская область, Солнечногорск, Ленинградское ш, д.172
Корректировка на местоположение				-6%
Обоснование введения корректировки		Корректировка применялась для объекта-аналога №3, так как он расположен вблизи автомагистрали. Корректировка на отопление применялась согласно справочнику Лейфера, том 1, 2016г., стр. 120, как разница между корректировкой на район вокруг крупных пром. предприятий и район с крупной автомагистралью (для производственно-складских объектов) и составила: 0,78/0,83-1=-5%		
Скорректированная цена		20 965р.	9 889р.	7 766р.
Плотность застройки	0,273154	0,185714	1,717333	0,360000
Излишек з/у оценки, кв. м по сравнению с оцениваемым	0	4 482	-15 861	-6 359
Стоимость земельного участка у объекта оценки, кв. м		418		
Корректировка на площадь земельного участка, кв.м		-1 873 476	6 629 898	2 658 062
Скорректированная цена		52 635 524р.	57 578 026р.	58 573 262р.
Скорректированная цена		20 244р.	11 176р.	8 135р.
Площадь офисных помещений, кв. м	3 024,10	400	0	0
Доля офисных площадей, кв. м	8%	15%	8%	8%
Корректировка относительно 100% офисного здания	104%	108%	104%	104%
Корректировка, %		-3,7%	0,0%	0,0%
Обоснование введения корректировки		Корректировка на площадь применялась согласно справочнику Лейфера, том 1, 2016г., стр. 244 (для низкоклассных производственно-складских объектов) для всех объектов-аналогов (расчет приведен после таблицы). Для объектов-аналогов №2,3 доля офисных площадей принята на уровне доли офисных площадей у объекта оценки.		
Скорректированная цена		19 495р.	11 176р.	8 135р.
Отапливаемая площадь, м2	35 684,8	2 600,0	5 152,0	7 200,0
Корректировка на отопление	100%	100%	100%	100%
Корректировка относительно 100% отапливаемого здания	137%	137%	137%	137%
		0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог 1	Объект Аналог 3	Объект Аналог 4
Обоснование введения корректировки		Корректировка на отопление применялась согласно справочнику Лейфера, том 1, 2016г., стр. 185 (для производственно-складских объектов) для всех объектов-аналогов (расчет приведен после таблицы).		
Скорректированная цена		19 495р.	11 176р.	8 135р.
Капитальные строения, площадь, м2	35 684,8	2 600,0	5 152,0	7 200,0
Корректировка на материал стен	100%	100%	100%	100%
Корректировка относительно 100% капитального здания	123%	123%	123%	123%
		0%	0%	0%
Обоснование введения корректировки		Корректировка на материал стен применялась согласно справочнику Лейфера, том 1, 2016г., стр. 203 (для производственно-складских объектов) для всех объектов-аналогов (расчет приведен после таблицы).		
Скорректированная цена		19 495р.	11 176р.	8 135р.
Общая площадь, м2	35 684,8	2 600	5 152	7 200
Корректировка на общую площадь объекта		-35%	-24%	-17%
Обоснование введения корректировки		Корректировка применялась для всех объектов-аналогов, расчет корректировки приведен после таблицы.		
Скорректированная цена		12 672р.	8 494р.	6 752р.
Класс здания	Производственно-складской комплекс с АБК класса "В". Рабочее состояние.	Производственно-складской комплекс с АБК класса "А"	Производственно-складской комплекс (пищевое производство)	Производственно-складской комплекс с АБК класса "В". Рабочее состояние.
Корректировка на класс здания		-18%	-19,4%	0%
Обоснование корректировки		Корректировка применялась для объектов-аналогов №1,2. Корректировка применялась, так как они относятся к классу "А" и "Пищевое производство", а оцениваемый объект к классу "В". Корректировка применялась согласно справочнику Лейфера, том 1, 2016г., стр. 222 (для производственно-складских объектов) в размере: 1,22-1=22% и 1/1,24-1=-19,4% соответственно.		
Скорректированная цена		10 391р.	6 846р.	6 752р.
Дополнительная инфраструктура	Отсутствует	Отсутствует	Холодильное оборудование	Отсутствует
Корректировка на доп. инфраструктуру			-19,4%	
Обоснование введения корректировки		Корректировка применялась для объекта-аналога №2. Корректировка применялась, так как в его составе есть холодильные камеры. Корректировка применялась согласно справочнику Лейфера, том 1, 2016г., стр. 217 (для производственно-складских объектов) в размере: 1,24-1=-19,4%.		
Скорректированная цена		10 391р.	5 518р.	6 752р.
Внешнее состояние объекта (износ)	Здания современной постройки, требуется капитальный ремонт (средневзвешенное значение по результатам затратного подхода)	Здание современной постройки - 2013 г., хорошее состояние, ремонт не требуется (определено визуально по фотоматериалам)	Здание современной постройки, удовлетворительное состояние, ремонт не требуется (определено визуально по фотоматериалам)	Здание современной постройки - 2009 г., удовлетворительное состояние, ремонт не требуется (определено визуально по фотоматериалам)
Корректировка на внешнее состояние объекта		-45%	-14%	-14%
Обоснование введения корректировки		Корректировка применялась для всех объектов-аналогов. Корректировка применялась согласно справочнику Лейфера, том 1, 2016г., стр. 166 (для производственно-складских объектов)		
Скорректированная цена		5 715р.	4 745р.	5 807р.
Внутренне состояние объекта	Рабочее состояние, ремонт не требуется	Рабочее состояние, ремонт не требуется (Определено визуально по фотоматериалам)	Рабочее состояние, ремонт не требуется (Определено визуально по фотоматериалам)	Рабочее состояние, ремонт не требуется (Определено визуально по фотоматериалам)
Корректировка на внутренне состояние объекта		0р.	0р.	0р.
Обоснование введения корректировки		Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.		
Скорректированная цена		5 715р.	4 745р.	5 807р.
Коэффициент вариации, %	-	-	-	8%
Средняя стоимость 1 кв.м., руб.				5 422р.

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»
Заказчик: ООО «СЗМК»
Отчет № 7/13

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог 1	Объект Аналог 3	Объект Аналог 4
Площадь оцениваемых объектов недвижимости, кв. м				35 684,8
Стоимость оцениваемых объектов недвижимости, руб. без НДС с округлением			193 483 000	
Стоимость земельного участка, руб.			54 608 000	
Стоимость объектов капитального строительства, руб.			138 875 000	

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировки, не описанные в таблице

Корректировка на плотность застройки земельного участка.

Необходимость внесения данной корректировки обусловлена тем, что соотношение между площадью зданий и площадью земельных участков у аналогов и у объекта оценки, как правило, различно. Поскольку земельный участок является такой же важной ценообразующей характеристикой недвижимости, то данное различие должно быть учтено в расчетах стоимости. Корректировка на площадь земельного участка определяется по формуле:

$$K_{зем} = Sa \times \left(\frac{Co}{Ca} - 1 \right) \times Ц_{зем}, где$$

- ✓ $K_{зем}$ – корректировка на площадь земельного участка.
- ✓ Co – соотношение по объекту оценки между площадью земельного участка и площадью зданий.
- ✓ Ca – соотношение по аналогу между площадью земельного участка и площадью зданий.
- ✓ Sa – площадь земельного участка у объекта-аналога.
- ✓ $Ц_{зем}$ – рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка, (см. пункт «Расчет стоимости земельного участка» настоящего Отчета),

Корректировка на НДС

Так как в состав производственно-складского комплекса входит з/у, который НДС не облагается, необходимо рассчитать стоимость объектов недвижимости, которые облагаются НДС. Для этого произведен расчет доли земельного участка в общей стоимости для каждого объекта-аналога.

Доля земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости рассчитана на основании стоимости кв. м земельного участка с учетом корректировки на площадь.

Расчет доли з/у

Наименование	Объект оценки	Объект Аналог 1	Объект Аналог 3	Объект Аналог 4
Стоимость земельного участка у объекта оценки, кв. м		418		
Корректировка на площадь земельного участка, %		24%	19%	27%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	-6%
Скорректированная цена з/у, руб за кв. м		518р.	497р.	499р.
Площадь земельного участка, кв. м	130 640	14 000	3 000	20 000
Стоимость з/у под объектом-аналогом, руб.		7 252 000	1 491 000	9 980 000
Доля з/у в стоимости, %		11,3%	2,5%	14,6%

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь зданий

Как правило, цена продажи 1 кв. м помещения с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к стоимости 1 кв. м объектов необходимо ввести поправку на площадь.

Корректировка на площадь применялась для всех объектов-аналогов. Величина данной корректировки принималась на основании среднего значения по трем источникам:

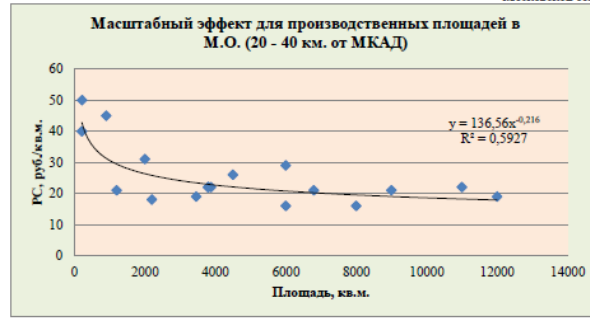
- по данным «Статриэлт», 01.10.2016,

назначение	К торм (п)
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21

- справочника СРК 2016 для промышленных объектов Московской области

1.3.2.6. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Московской области

Рисунок 41. Масштабный эффект для стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Московской области



- Справочника «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб» к.т.н. Е.Е. Яскевича (<http://www.crsra.ru>).

Таблица 3. Обобщенные уравнения зависимостей для различных площадей усредненные по трем годам

Назначение помещений:	Местоположение		
	Москва	Московская область	Екатеринбург
офисные	$y = -0,133 \ln(x) + 2,1361$	$y = -0,2 \ln(x) + 2,7043$	$y = -0,34 \ln(x) + 3,8924$
торговые	$y = -0,327 \ln(x) + 3,7855$	$y = -0,125 \ln(x) + 2,0624$	$y = -0,514 \ln(x) + 5,3773$
производственно-складские	$y = -0,131 \ln(x) + 2,1183$	$y = -0,224 \ln(x) + 2,9103$	$y = -0,335 \ln(x) + 3,8494$

Расчет корректировки на площадь зданий (Статриэлт)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	17 139	2 600	5 152	7 200
Поправка на площадь (округленно)		-33%	-22%	-17%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет корректировки на площадь зданий (СРК 2016)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	17 139	2 600	5 152	7 200
Относительная расчетная рыночная стоимость	16,6258	24,9856	21,5544	20,0512
Поправка на площадь (округленно)	-	-34%	-23%	-17%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет корректировки на площадь зданий (Яскевич)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	17 139	2 600	5 152	7 200
Относительная расчетная рыночная стоимость	0,7265	1,1489	0,9957	0,8740
Поправка на площадь (округленно)	-	-37%	-27%	-17%

Источник: расчеты Оценщика

Расчет итогового значения корректировки на площадь зданий

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Статриэлт	-37%	-27%	-17%
Логарифмическая по аналогам	-34%	-23%	-17%
Степенная по аналогам	-34%	-23%	-17%
Среднее значение	-35%	-24%	-17%

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на состав помещений.

Все объекты являются комплексами административно-производственных зданий на земельных участках. В рамках данной корректировки необходимо учесть наличие и долю офисных площадей в объекте. Согласно табл. 9.1.2 Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Нижний Новгород, 2014 г.), отношение удельных цен административно-офисной и производственно-складской частей имущественного комплекса составляет 1,54

Поправка на отопление.

Все объекты являются комплексами административно-производственных зданий на земельных участках. В рамках данной корректировки необходимо учесть наличие отапливаемых площадей в объекте. Согласно табл. 9.1.2 Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Нижний Новгород, 2014 г.), отношение удельных цен отапливаемой и неотапливаемой части производственно-складского комплекса составляет $(1/0,73)=1,37$.

Поправка на материал стен.

Все объекты являются комплексами административно-производственных зданий на земельных участках. В рамках данной корректировки необходимо учесть наличие и долю капитальных строений в объекте. Согласно табл. 9.1.2 Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфера «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Нижний Новгород, 2014 г.), отношение удельных цен капитальной и некапитальной части производственно-складского комплекса составляет $(1/0,81)=1,23$.

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости составила с округлением и без учета НДС, 193 483 000 руб.

Учитывая, что в состав комплекса входят четыре здания и два земельных участка, Оценщик применил процедуру распределения итоговой стоимости объектов, входящих в состав имущественного комплекса (согласно затратам на замещение зданий, определенным в затратном подходе, а также площади з/у).

Рыночная стоимость по сравнительному подходу пообъектно

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв. м	Стоимость объектов недвижимости по затратному подходу, руб.	Стоимость объектов недвижимости по сравнительному подходу, руб.	Итоговая стоимость объектов недвижимости, руб. без НДС и с округлением
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	4149	107,5	1 986 000	138 875 000	1 226 000
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4210	15 414,6	112 168 000		69 221 000
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4211	17 138,6	79 947 000		49 337 000
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	4147	3 024,1	30 936 000		19 091 000
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Н/Д	114 772,0		54 608 000	47 975 000
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	Н/Д	15 868,0			6 633 000
	Итого			225 037 000	193 483 000	193 483 000

Источник информации: расчеты Оценщика

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА)

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Анализ рынка показал, что на рынке недвижимости в Московской области наблюдается существенная волатильность арендных ставок, а также процентом недозагрузки площадей (связано с кризисными явлениями в экономике). В каждом конкретном случае данные показатели индивидуальны и связаны как с менеджментом арендодателя, так и со спецификой деятельности арендатора.

Учитывая большую площадь оцениваемого объекта, сдача его в аренду целиком, по мнению Оценщика, невозможна. А сдача в аренду по частям в маленьком городе в Московской области, предполагает большой процент недозагрузки помещений, отличный от среднерыночной и уровень которой определить не представляется возможным.

Таким образом, Оценщик отказался от применения доходного подхода.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

▪ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ ПО ПРИМЕНЯЕМЫМ ПОДХОДАМ И ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. п. 25: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

1. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Анализ рынка показал, что на рынке недвижимости в Московской области наблюдается существенная волатильность арендных ставок, а также процентом недозагрузки площадей (связано с кризисными явлениями в экономике). В каждом конкретном случае данные показатели индивидуальны и связаны как с менеджментом арендодателя, так и со спецификой деятельности арендатора. Учитывая большую площадь оцениваемого объекта, сдача его в аренду целиком, по мнению Оценщика, невозможна. А сдача в аренду по частям в маленьком городе в Московской области, предполагает большой процент недозагрузки помещений, отличный от среднерыночной и уровень которой определить не представляется возможным.
2. Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости. Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении Объекта оценки, а также стоимости строительства аналогичных объектов, объекты доступны для осмотра, что позволяет определить величину его физического износа. Кроме того, затратный подход используется для распределения итоговой стоимости объектов, входящих в состав имущественного комплекса.

Затратный подход это технический прием, позволяющий определить стоимость зданий без учета земли. Данный подход применялся справочно, это обусловлено тем, что расчет земельного участка под оцениваемыми объектами недвижимости, производился методом выделения. Таким образом, результаты данного подхода основаны на результатах сравнительного подхода.

Таким образом, в настоящем Отчете затратный подход применялся только для распределения итоговой стоимости объектов, входящих в состав имущественного комплекса.

Рыночная стоимость по затратному подходу

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв. м	Стоимость объектов недвижимости по затратному подходу, руб.
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	4149	107,5	1 986 000
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4210	15 414,6	112 168 000
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4211	17 138,6	79 947 000
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	4147	3 024,1	30 936 000
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Н/Д	114 772,0	
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	Н/Д	15 868,0	
	Итого			225 037 000

Источник информации: расчеты Оценщика

3. В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком проведен анализ цен предложения на производственно-складского назначения с АБК, сходных по классу и состоянию с оцениваемым.
 - Объекты-аналоги для сравнительного подхода отобраны по следующим критериям:
 - Передаваемые юридические права и ограничения (собственность без ограничений).
 - Функциональное назначение (нежилое, производственно-складское).
 - Конструктивное сходство (объекты-аналоги являются производственно-складскими комплексами с АБК).

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

- Местоположение (объекты-аналоги расположены преимущественно в Солнечногорском районе).

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость оцениваемых объектов, составила, без НДС: 193 483 000 руб., том числе:

Рыночная стоимость по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость объектов недвижимости, руб. без НДС и с округлением
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	4149	107,5	1 226 000
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4210	15 414,6	69 221 000
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4211	17 138,6	49 337 000
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	4147	3 024,1	19 091 000
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Н/Д	114 772,0	47 975 000
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	Н/Д	15 868,0	6 633 000
	Итого			193 483 000

Источник информации: расчеты Оценщика

4. Расчет рыночной стоимости земельного участка. Расчет рыночной стоимости земельного участка производился методом сравнения продаж.

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость прав аренды земельного участка, составила, без НДС: 54 608 000 руб.

5. Итоговая величина рыночной стоимости для оцениваемых объектов принята на уровне результата, полученного в рамках сравнительного подхода – согласование не требуется.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв. м	Стоимость объектов недвижимости по затратному подходу, руб.	Стоимость объектов недвижимости по сравнительному подходу, руб.	Итоговая стоимость объектов недвижимости, руб. без НДС и с округлением
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	4149	107,5	1 986 000	138 875 000	1 166 000
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4210	15 414,6	114 839 000		67 439 000
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4211	17 138,6	81 850 000		48 066 000
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	4147	3 024,1	37 811 000		22 204 000
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Н/Д	114 772,0	-	54 608 000	47 975 000
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	Н/Д	15 868,0	-		6 633 000
	Итого			236 486 000	193 483 000	193 483 000

Источник информации: расчеты Оценщика

15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 14 «Права оценщика»: «...Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки».

Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» п. 8 «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов...».

Для оценки машин и оборудования применяются основанные на соответствующих принципах классические подходы к оценке: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход. Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого оборудования использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта, исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

Жизненный цикл машин и оборудования относительно даты оценки состоит из прошлого, настоящего и будущего. Именно этот взгляд на объект оценки лег в основу определения подходов к оценке: затратный подход, описывающий историю создания объекта оценки; сравнительный подход, рассматривающий ситуацию на рынке на дату оценки; доходный подход, прогнозирующий экономическую эффективность дальнейшего использования объекта оценки. Эта основополагающая теория оценки формализуется в виде следующего уравнения:

$$\sum_{k=1}^m C_k i_k - СИ \pm УС = \sum_{j=1}^g C_{aj} P_j / \sum_{j=1}^g P_j = \sum_{t=1}^n \frac{ЧДП_t}{(1+r)^t} + \frac{C_p}{(1+r)^n}$$

В левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (СИ) и утилизационной стоимости (УС), в средней части уравнения определяется средневзвешенная стоимость объекта оценки на рынке и в правой части – текущая стоимость чистых денежных потоков (ЧДП t) от эксплуатации объекта с учетом его постпрогнозной продажи (Ср – стоимость «реверсии»).

В уравнении приняты следующие обозначения:

- С_к – историческая стоимость затрат на дату k (восстановительная стоимость); i_к – отраслевой индекс инфляции за период от k – го года до даты оценки;
- m – дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);
- С_{aj} – стоимость j – го аналога на рынке; p_j – выборка j – х аналогов;
- g – число аналогов на рынке;
- n – время будущей жизни объекта оценки; r – ставка (норма) дисконтирования;
- t – номер прогнозного периода.

■ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Затратами на воспроизводство объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки (идентичного объекта) с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Поэтому технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет затрат на воспроизводство/замещение оцениваемых объектов;
- расчет накопленного устаревания;
- расчет стоимости объекта, путем корректировки затрат на воспроизводство/замещение на накопленное устаревание.

Существует ряд методов затратного подхода для определения стоимости машин, оборудования и транспортных средств:

- Метод калькуляции затрат;
- Метод актуализации затрат;

- Метод оценки укрупненных показателей;
- Метод сравнения аналогов;
- Метод удельных показателей;
- Метод эталона;
- Метод равно эффективного аналога.

Метод калькуляции затрат используется, как правило, для дорогостоящих объектов, изготовленных по индивидуальному заказу или собственными силами предприятия, в случаях когда не сохранилась старая калькуляция (или другая соответствующая информация), на основании которой определялась стоимость объекта на дату его приобретения, либо когда в период после приобретения объекта произошли существенные изменения уровня стоимости материалов, заработной платы, а также существенные изменения структуры затрат. При изготовлении машин и оборудования для определения себестоимости продукции составляется смета или калькуляция затрат. Калькуляция составляется производителем продукции и включает в себя все прямые и косвенные производственные затраты.

Метод актуализации затрат в зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки данный метод можно разделить на два подхода:

- анализ и корректировка имеющейся калькуляции.
- индексация первоначальной сметной стоимости.

Первый подход используется в случае если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался оцениваемый объект. Однако, в большинстве случаев на предприятии имеется информации только о первоначальной сметной стоимости объекта.

Данный подход удобно используется при оценке достаточно новых импортных объектов. Для определения восстановительной стоимости импортного оборудования, приобретенного недавно, в качестве индекса цен можно использовать отношение курса СКВ на текущий момент к курсу базисного периода (периода приобретения).

Однако если в период между датой приобретения и датой оценки изменения курса СКВ не отражают истинные изменения уровня цен, оплаты труда и т.п., необходимо в качестве индекса использовать паритетный курс СКВ, который может быть определен с учетом индексов на материалы, оплату труда, с учетом изменения таможенных пошлин, стоимости доставки как на внутреннем рынке, так и на европейском (мировом) рынке.

Метод оценки укрупненных показателей. Провести калькуляцию затрат и определить стоимость оцениваемого объекта без запроса на завод-изготовитель достаточно сложно, поскольку требуется слишком много детальной информации. Более доступной является информация о структуре затрат, которая может быть получена из анализа имеющихся смет, а также из аналитических обзоров в специализированных изданиях.

На основании информации о структуре затрат можно определить удельный вес какой-либо статьи затрат, например, затраты на материалы или затраты на комплектующие изделия. В таком случае достаточно определить затраты только по одной статье, например, затраты на материалы.

Использование этого метода удобно, например, при оценке восстановительной стоимости материалоёмких объектов или когда можно определить прямым счетом затраты на все комплектующие.

В случае оценки объекта, который был изготовлен в единичном экземпляре, может изменяться структура затрат по сравнению с объектами, выпускаемыми серийно. Это может быть учтено вводом специального коэффициента, отражающего факт изменения удельного веса.

Метод сравнения аналогов включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. При подборе объектов-аналогов сначала определяют функциональное сходство, т.е. аналог и оцениваемый объект должны одинаково выполнять основную функцию. Далее сравнивают 2-3 основных функционально обусловленных параметра, например, у электродвигателя - мощность и число оборотов в минуту. Наиболее оптимальным является определение цены прямого аналога, т.е. абсолютно одинакового с оцениваемым.

Однако по некоторым оцениваемым объектам (моделям) невозможно или очень сложно найти цену прямого аналога (цену той же модели). В этом случае цены на базовые объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. Параметры, по которым необходима корректировка: время продажи, условия продажи, место продажи, условия поставки, технические характеристики. После корректировки цен их можно использовать для определения восстановительной стоимости оцениваемой собственности.

Метод удельных ценовых показателей исходит из предположения о наличии прямой пропорциональной зависимости между стоимостью объекта и главным параметром. Выбор главного параметра зависит от назначения объекта: для грузового автомобиля - грузоподъемность, для станка - размер обрабатываемой детали и т.п. Для очень многих видов машин и оборудования могут быть использованы такие универсальные параметры, как масса объекта или объем по габаритным размерам.

Основой метода является расчет удельных показателей. Удельные ценовые показатели рассчитываются по рыночным данным для однородной группы объектов. Эта группа может объединять достаточно большой круг объектов, имеющих функциональное и параметрическое сходство (назначение, сложность конструкции, степень

автоматизации, абсолютное значение массы и т.п.). После выборки однородных объектов и определения для каждого объекта удельной стоимости основного параметра рассчитывается удельный ценовой показатель и определяется стоимость объекта оценки.

Этот метод очень широко распространен на практике в силу своего универсализма, простоты и наглядности.

Метод эталона используется при оценке большого массива однородных объектов оценки, схожих по своим основным функциональным и параметрическим характеристикам, но отличающихся друг от друга наличием дополнительных устройств, функций и т.п. Исходя из анализа состава оцениваемого массива выбирается некий эталонный объект. В качестве эталона может служить или наиболее часто встречающаяся единица, или объект, имеющий только основные (главные) характеристики.

Следующим этапом этого метода является оценка эталона. Для определения стоимости эталона может быть использован любой из методов оценки машин, оборудования и транспортных средств. Для оценки объекта, входящего в однородную группу, необходимо определить параметры, по которым этот объект отличается от эталона, и внести соответствующие поправки в стоимость эталонного объекта.

Метод равноэффективного аналога предполагает подбор функционального аналога, который может отличаться от него производительностью, сроку службы, качеству продукции, издержкам по эксплуатации и т.п. Метод базируется на принципе равноэффективности аналогичных объектов. Стоимость оцениваемого объекта определяется исходя из стоимости аналога, годового объема продукции, выпускаемого аналогом, годовых издержек по эксплуатации и нормы амортизации объектов.

Выбор конкретного метода зависит от степени развитости рынка объекта оценки, масштабов производства и сложности конструкции конкретных моделей, имеющейся информации об объекте оценки и о влияющих на его стоимость факторах, и т.д.

В рамках затратного подхода, расчет стоимости оборудования, был произведен с использованием метода «сравнения аналогов».

Оценщик пришел к выводу и современной рыночной стоимости объектов оценки:

- за основу расчета были взяты первоначальные цены на оборудование, по предоставленным Заказчиком коммерческим предложениям производителей данного производственного оборудования и контрактам по которым приобреталось оборудование;

- эти данные были верифицированы путем прямого сопоставления с современными ценами аналогов по тем объектам, предоставленные данные по которым позволяли их идентификацию;

- с использованием первоначальных цен и курсов валют на дату оценки были преобразованы в рублевые цены нового оборудования у дилеров. В качестве цен у дилеров по тем единицам, по которым это позволяла имеющаяся информация, были взяты реальные рыночные стоимости объектов оценки;

- на основе Эффективного возраста и Срока эффективной эксплуатации оборудования рассчитана величина физического износа оборудования;

- на основе стоимости нового оборудования путем вычитания величины накопленного износа рассчитана рыночная стоимость оборудования;

Принимая во внимание недостатки предоставленной информации, Оценщик считает, что ему удалось рассчитать обоснованную при существующих данных рыночную стоимость объектов оценки.

Возможные неточности расчета могут быть связаны со следующими факторами:

- недостатком предоставленной информации;

- невозможностью детального обследования имущества в целях определения степени его износа. Оценщик принял необходимые меры для того, чтобы ошибки определения были минимальны.

Оценщик полагает, что ему удалось найти обоснованную величину рыночной стоимости имущества

▪ **Расчет затрат на воспроизводство/замещение оборудования**

Заказчиком был предоставлен Отчет № 4318/17 от 28.04.2017г. выполненный ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» в которой была указана контрактная стоимость оцениваемого оборудования. В дальнейших расчетах Оценщик использовал информацию из данного отчета приняв ее как достоверную.

Для объектов оценки, по которым был предоставлен Договор поставки (контракт), расчет затрат на замещение проводился по контрактной стоимости с учетом затрат на доставку, шефмонтаж и пусконаладку. Поскольку доставка, шефмонтаж и пусконаладка в Договорах поставки (контракта) указана единым значением для всех объектов, оценщик распределил данные затраты по объектам оценки с учетом доли в контрактной стоимости оборудования.

Полная восстановительная стоимость для объектов оценки приведена с учетом скидки при переходе на вторичный рынок, в соответствии с данными Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», издание первое,

«Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2015 г.

Границы расширенного интервала для скидки « при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	150	5,47	4,49	5,5	14,5
Спецтехника узкого применения	141	7,90	5,09	7,9	18,1
Железнодорожный и водный транспорт	118	8,77	5,06	7,9	18,1
Серийное оборудование широкого профиля	137	6,50	4,79	7,2	16,8
Узкоспециализированное оборудование	135	9,30	5,58	9,4	20,6
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	119	7,60	5,22	7,8	18,2
Электронное оборудование	137	8,97	5,88	10,1	21,9
Инструменты, инвентарь, приборы	133	10,38	6,08	9,9	22,1

Расчеты стоимости восстановления приведены в таблицах ниже:

Расчет затрат на воспроизводство / замещение оцениваемых объектов (часть 1)

№ п/п	Наименование	Инв. №	Производитель	Дата постановки на баланс (дд/мм/год)	Договор поставки (контракт)	Дата договора поставки (контракта)	Стоимость в валюте договора поставки (контракта), с НДС	Валюта договора поставки (контракта)	Курс валюты на дату контракта
1	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	110001	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.	28.06.2013	Контракт № 5.1755/12 от 29.11.2012г.	29.11.2012	2 375 000,00	Евро	40,2339
2	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	110001	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.	28.06.2013	Контракт № 5.1755/12 от 29.11.2012г.	29.11.2012	2 700 000,00	Евро	40,2339
3	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	110003	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.	28.06.2013	Контракт № 5.1755/12 от 29.11.2012г.	29.11.2012	587 000,00	Евро	40,2339
4	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	110004	Германия, Rosler Oberflächentechnik GmbH	27.09.2013	Контракт № 5614/04 от 04.02.2013г.	04.02.2013	1 322 100,00	Евро	39,8168
5	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	110005	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.	28.06.2013	Контракт № 5.1755/12 от 29.11.2012г.	29.11.2012	140 000,00	Евро	40,2339
6	Машина для изгибания профилей гидравлическая DAVI MCP3226	110006	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.	28.06.2013	Контракт № 5.1755/12 от 29.11.2012г.	29.11.2012	203 000,00	Евро	40,2339
7	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	110007	Австрия, ZEMAN BAUELEMENTE Produktionsges m.b.H.	28.06.2013	Контракт № 5.1755/12 от 29.11.2012г.	29.11.2012	868 000,00	Евро	40,2339
8	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110008	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	662 866,00	долл. США	30,3431
9	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110009	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	662 866,00	долл. США	30,3431
10	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	110010	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	687 499,00	долл. США	30,3431
11	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	110011	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	980 772,00	долл. США	30,3431
12	Поворотный порталный лентопилочный станок DGP-1270	110012	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	660 091,00	долл. США	58,10

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»
Заказчик: ООО «СЗМК»
Отчет № 7/13

№ п/п	Наименование	Инв. №	Производитель	Дата постановки на баланс (дд/мм/год)	Договор поставки (контракт)	Дата договора поставки (контракта)	Стоимость в валюте договора поставки (контракта), с НДС	Валюта договора поставки (контракта)	Курс валюты на дату контракта
13	Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	110013	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	137 855,00	долл. США	58,10
14	Сверлильная линия 1250/9B	110014	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	763 557,00	долл. США	58,10
15	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	110015	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	602 528,00	долл. США	58,10
16	Портальный лентопилочный станок 1250-510	110016	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	409 479,00	долл. США	58,10
17	Станок газовой резки ABCM 1250-3	110017	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	585 299,00	долл. США	58,10
18	Поворотный портальный лентопилочный станок DGA-2300	110118	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	201 732,00	долл. США	58,10
19	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	110019	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	77 736,00	долл. США	58,10
20	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	110019	США, Peddinghaus Corporation	28.03.2014	Контракт № 82112 от 18.01.2013г.	18.01.2013	77 736,00	долл. США	58,10

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Расчет затрат на воспроизводство / замещение оцениваемых объектов (часть 2)

№ п/п	Наименование	Инв. №	Стоимость в валюте договора поставки (контракта), с НДС	Валюта договора поставки (контракта)	Доставка, шефмонтаж и пусконаладка, с НДС (на дату контракта, в валюте контракта)	Цена без учета затрат на шефмонтаж	Курс в руб	Цена без учета затрат на шефмонтаж, руб	Индекс перехода с кс на декабрь 2016	Индекс перехода с декабря 2016 на ДО	Затраты на замещение, руб.
1	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	110001	2 375 000,00	Евро	33 519	2 341 481	40,2339	94 206 912	1,287	1,010	122 449 710
2	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	110001	2 700 000,00	Евро	38 106	2 661 894	40,2339	107 098 377	1,287	1,010	139 205 976
3	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	110003	587 000,00	Евро	8 284	578 716	40,2339	23 284 002	1,287	1,010	30 264 438
4	Линия дробебет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	110004	1 322 100,00	Евро	68 000	1 254 100	39,8168	49 934 249	1,253	1,010	63 165 092
5	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	110005	140 000,00	Евро	1 976	138 024	40,2339	5 553 244	1,287	1,010	7 218 081
6	Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226	110006	203 000,00	Евро	2 865	200 135	40,2339	8 052 212	1,287	1,010	10 466 227
7	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	110007	868 000,00	Евро	12 250	855 750	40,2339	34 430 160	1,287	1,010	44 752 163
8	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110008	662 866,00	долл. США	53 356	609 510	30,3431	18 494 423	1,253	1,010	23 394 803
9	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110009	662 866,00	долл. США	53 356	609 510	30,3431	18 494 423	1,253	1,010	23 394 803
10	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	110010	687 499,00	долл. США	55 339	632 160	30,3431	19 181 694	1,253	1,010	24 264 177
11	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	110011	980 772,00	долл. США	78 945	901 827	30,3431	27 364 227	1,253	1,010	34 614 797
12	Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	110012	660 091,00	долл. США	53 133	606 958	30,3431	18 416 987	1,253	1,010	23 296 850
13	Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	110013	137 855,00	долл. США	11 096	126 759	30,3431	3 846 261	1,253	1,010	4 865 387
14	Сверлильная линия 1250/9B	110014	763 557,00	долл. США	61 461	702 096	30,3431	21 303 769	1,253	1,010	26 948 529
15	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	110015	602 528,00	долл. США	48 499	554 029	30,3431	16 810 957	1,253	1,010	21 265 278
16	Портальный лентопилочный станок 1250-510	110016	409 479,00	долл. США	32 960	376 519	30,3431	11 424 754	1,253	1,010	14 451 917
17	Станок газовой резки ABCM 1250-3	110017	585 299,00	долл. США	47 112	538 187	30,3431	16 330 262	1,253	1,010	20 657 215
18	Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300	110118	201 732,00	долл. США	16 238	185 494	30,3431	5 628 463	1,253	1,010	7 119 810
19	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	110019	77 736,00	долл. США	6 257	71 479	30,3431	2 168 894	1,253	1,010	2 743 576
20	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	110019	77 736,00	долл. США	6 257	71 479	30,3431	2 168 894	1,253	1,010	2 743 576

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

▪ **Расчет величины накопленного устаревания**

Накопленное устаревание определяется как уменьшение рассчитанных затрат на воспроизводство/замещение, которое может происходить в результате физического износа, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников. Накопленное устаревание определяется по следующей формуле:

$$НУ = 1 - (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{ФУ}) \times (1 - \text{ЭУ}), \text{ где}$$

НУ – накопленное устаревание на дату оценки, ФИ – физический износ на дату оценки, ФУ – функциональное устаревание на дату оценки, ЭУ – экономическое устаревание на дату оценки.

Физический износ – это ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта оценки в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов. Другими словами, это износ материалов, из которых создан объект, потеря его первоначальных качеств, постепенное разрушение конструкций и т.д.

В оценочной практике используются, в основном, следующие методы измерения физического износа движимого имущества:

- метод укрупненной оценки технического состояния объекта;
- метод анализа срока жизни;
- метод прямого денежного измерения;
- метод доходности функционирования объекта.

Метод укрупненной оценки технического состояния или метод экспертной оценки заключается в том, что оценщики изучают техническое состояние объекта, делают выводы и сравнивают это состояние с данными специальной оценочной шкалы, которая разрабатывается оценщиком самостоятельно с учетом практики его работы либо является нормативным документом оценочной фирмы.

Метод анализа срока жизни. В процессе эксплуатации машины, оборудование, транспортные средства неоднократно подвергаются ремонту: какие-то их части заменяются, другие ремонтируются. В результате возраст отдельных элементов оцениваемого объекта получается различным. В этой ситуации оценщик определяет средневзвешенный возраст оцениваемого объекта на основе возраста обновленных элементов технического устройства, который принято называть эффективным возрастом. Тогда коэффициент физического износа определяется как отношение эффективного возраста и нормативного.

Метод прямого денежного измерения заключается в том, что подсчитывается сумма затрат на замену отдельных элементов оборудования (в денежном выражении), которая бы потребовалась для устранения износа. Затем эта сумма соотносится со стоимостью нового объекта (аналогичного).

Метод доходности функционирования объекта основан на расчете чистого дохода, который приносит оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Вданном случаефизическийизнос дляобъектовоценкиопределяетсямодифицированным методом сроков жизни.

Модифицированный метод сроков жизни. Наиболее объективными и приближенными к рынку методами расчета износа являются статистические методы, основанные на применении корреляционных моделей зависимости стоимости оборудования от года изготовления или хронологического возраста. Возможность использовать на практике статистические методы, ограничена степенью развитости сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, его открытостью, доступностью информации. Поэтому не всегда и не для всех сегментов рынка можно воспользоваться этими методами расчета.

Несмотря на технические и функциональные различия между объектами, относящимися к разным сегментам рынка, можно предполагать существование общих для разных сегментов рынка экономических закономерностей, лежащих в основе обесценивания оборудование с возрастом. Эти общие черты, характерные для разных сегментов рынка могут быть использованы при создании простых приближенных методов расчета износа.

Результаты обработки статистических данных, выполненные в работе / Мышанов А.И., Рослов В.Ю., Расчет совокупного износа оборудования, Часть 1, «Эксперт - Оборудование: рынок, предложения, цены», февраль, 2007 г. (с дополнениями и исправлениями к Части1: «Эксперт - Оборудование: рынок, предложения, цены», апрель, 2007г.), Часть 2, «Эксперт - Оборудование: рынок, предложения, цены», март, 2007 г/, представлены на рисунке ниже В безразмерных координатах $C/C_0 = (1 - И)$ и $(T_{хр}/T_{се})$ цены предложений к продаже объектов, относящихся к разным сегментам рынка группируются в единую обобщенную зависимость.

С достаточно высокой степенью достоверности, $R^2 = 0,83$ обобщенную зависимость можно аппроксимировать экспоненциальным трендом:

$$И = 1 - e^{-1,6*(T_{xp}/T_{cc})}$$

Где: И – износ, %; e – основание натурального логарифма; T_{xp} – хронологический возраст объектов оценки; T_{cc} – срок службы объектов оборудования, относящихся к тому или иному сегменту рынка.

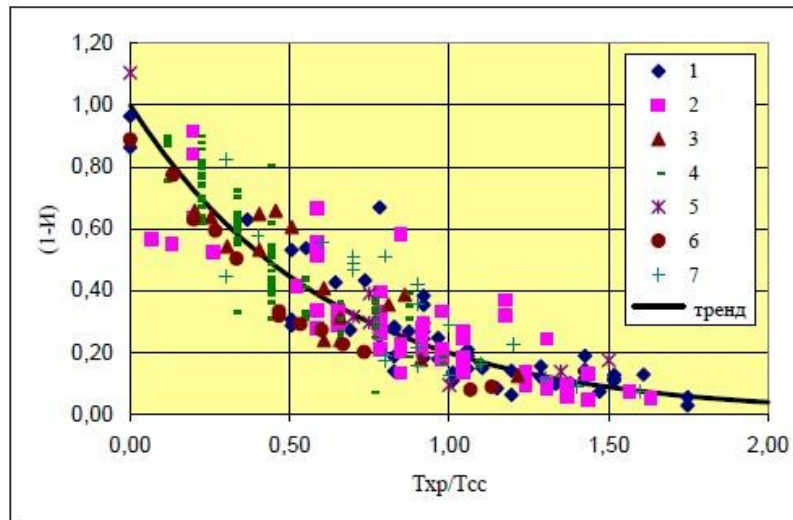


Рис. 1. Обобщенная зависимость обесценивания оборудования с возрастом.
1 – сухогрузные теплоходы; 2 – термопластавтоматы; 3 – печатные машины Shinohara;
4 – ГАЗ 3302; 5 – кривошипные прессы; 6- автобусы «BOVA»; 7- свеклоуборочные
комбайны «Тетра Dos». б/н – линия тренда.

Отметим, что на обобщенную зависимость укладываются цены предложений к продаже таких разных и далеких друг от друга видов машин, оборудования, как сухогрузные теплоходы, термопластавтоматы, печатные машины, автомобили, кривошипные прессы, автобусы, комбайны. Можно предположить, что формула справедлива не только для перечисленных выше групп оборудования, но носит более универсальный характер и применима для более широкого круга объектов.

Срок службы объектов оценки, относящихся к оборудованию для обработки металла, определен на основании данной информации, представленной в сборнике Маршала и Свифта составляет 8-12 лет.

Объекты движимого имущества не эксплуатируются, состояние оценивается как нерабочее, требуемые мероприятия до доведения состояния имущества до рабочего свидетельствуют о нерегламентированной эксплуатации имущества.

Оценщик делает допущение, что линейное начисление амортизации имущества, а также расчет физического износа методом срока жизни не является корректным. Заказчиком предоставлены сведения о необходимых мероприятиях для доведения объектов до рабочего состояния, стоимость данных мероприятий, а также затраты на запасные части учтены оценщиком дополнительно. Таким образом, определение физического износа строилось на предпосылке, что физический износ имущества соответствует его техническому состоянию без учета указанных мероприятий и требуемых запасных частей.

Расчет физического износа оборудования

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Необходимые мероприятия	Нормативный срок жизни	Хронологический возраст	Физический износ, %
1	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ZEMAN	Нерабочее	Запуск оборудования не производился Пульты управления Системный блок Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Дополнительные комплектующие и расходные материалы (по факту)	9,0	4	49,08%

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Необходимые мероприятия	Нормативный срок жизни	Хронологический возраст	Физический износ, %
2	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	Нерабочее	выполнения ШМП) Подключение к коммуникациям Срок на запуск в эксплуатацию: 3 мес Пульты управления Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Дополнительные комплектующие и расходные материалы (по факту выполнения ШМП) Подключение к коммуникациям Срок на запуск в эксплуатацию: 3 мес	9,0	4	49,08%
3	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	Нерабочее	Комплектация приспособлениями. Приобретение литературы . Приобретение регуляторов давления и лазерных и режущих газов Решение по загрузке-выгрузке листов (ГПМ, тележка, траверса с вакуумной системой) Пуско-наладка	9,0	4	49,08%
4	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	Нерабочее	Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Дополнительные комплектующие и расходные материалы (по факту выполнения ШМП) Подключение к коммуникациям Срок на запуск в эксплуатацию: 3 мес	9,0	4	46,78%
5	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	Нерабочее	Модернизация Установка плазмы и дополнительных резаков Система снабжения кислородом от моноблока (4 шт) Программное обеспечение Пуско-наладка	9,0	4	49,08%
6	Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226	Нерабочее	Пуско-наладка Технологическая оснастка	9,0	4	49,08%
7	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	Нерабочее	Приобретение и монтаж шариковинтовой пары для регулировки ножей Пуско-наладка	9,0	4	49,08%
8	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	Нерабочее	Пуско-наладка	9,0	3	41,84%
9	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	Нерабочее	Приобретение гидравлического масла 600л, фитингов (дюймовая трубка) Шеф-монтаж Пуско-наладка Подключение коммуникаций	9,0	3	41,84%

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Необходимые мероприятия	Нормативный срок жизни	Хронологический возраст	Физический износ, %
10	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	Нерабочее	Разработка программы управления внешним конвейером (отсутствует карта памяти с ПО). Приобретение звездочек для внутренних рольгангов, замки для цепей. Приобретение и настройка частотного преобразователя для внутренних рольгангов. Настройка пневматики. Модернизация подшипниковых узлов на цепном приводе рольгангов. Требуется отремонтировать кровлю и водостоки . ПНР	9,0	3	41,84%
11	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	Нерабочее	Приобретение ЧПУ (PCU-50 840D SL). Приобретение ПО SteelOffice или аналог. Монтаж оборудования. Подключение кабелей. Подключение газовой системы, газов для плазмы. Запуск плазмы Hypertherm 400 (отсутствует плазмотрон, приобретение расходников). Приобретение двигателя оси. Подключение вентиляционно-фильтровальной установки. Проверка механизмов, поиск неисправностей. ПНР Срок на запуск в эксплуатацию: 2 мес	9,0	3	41,84%
12	Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	Нерабочее	-	9,0	3	41,84%
13	Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	Нерабочее	Изготовление бака для СОЖ Проверка гидродвигателя шпинделя, перенос гидростанции и панели ЧПУ	9,0	3	41,84%
14	Сверлильная линия 1250/9B	Нерабочее	Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Запасные части Подключение к коммуникациям	9,0	3	41,84%
15	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	Нерабочее	Диагностик а Замена ЧПУ Программное обеспечение Шеф-монтаж Пуско-наладка Подключение к коммуникациям Срок на запуск в эксплуатацию: 6 мес	9,0	3	41,84%
16	Портальный лентопилочный станок 1250-510	Нерабочее	Приобретение ЧПУ (PCU-50) Программное обеспечение Поиск неисправностей Пуско-наладка Срок на запуск в эксплуатацию: 3 мес	9,0	3	41,84%
17	Станок газовой резки ABCM 1250-3	Нерабочее	Программное обеспечение	9,0	3	41,84%

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Необходимые мероприятия	Нормативный срок жизни	Хронологический возраст	Физический износ, %
18	Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300	Нерабочее	-	9,0	3	41,84%
19	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	Нерабочее	Шлифовка ножей	9,0	3	41,84%
20	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	Нерабочее	Шлифовка ножей Программное обеспечение	9,0	3	41,84%

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Функциональное устаревание движимого имущества характеризуется, в основном, действием внешнеобъектных факторов и приводит к изменению стоимости вследствие сокращения затрат на их производство, а также создания новых, более совершенных объектов аналогичного типа.

Функциональное устаревание движимого имущества обусловлено изменениями функциональных характеристик, дизайна, эргономических показателей, соответствия требованиям безопасности, отношения суммы функциональных возможностей к сумме ресурсов, необходимых для их реализации.

Для объектов движимого имущества, техническое состояние которых – не рабочее, применялось функциональное устаревание. Данные объекты конкурентоспособны, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Для цели купли-продажи, функциональное устаревание было применено в размере 25% к тем «рабочим» объектам, у которых возможно изъятие отдельных улучшений в процессе купли-продажи.

Величина функционального устаревания оборудования определяется в соответствии с таблицей ниже.

Определение величины функционального устаревания имущества

Характеристика состояния	Диапазон значений функционального устаревания, %
Соответствует лучшим мировым образцам. Вполне вписывается в современный технологический процесс.	0
Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей.	5-10
Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	15-35
Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей.	40-70
Безнадежно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не нужно в принципе в рамках используемой технологии).	75-100

Источник: «Оценка компании в целях слияния и поглощения» Д. В. Бутов, «Справочник экономиста» №11 2011 г.

Внешнее (экономическое) устаревание характеризует уменьшение стоимости объекта вследствие неблагоприятного воздействия факторов экономической, политической и/или экологической обстановки, внешней по отношению к нему (например, возникновения неблагоприятной конъюнктуры рынка или введения административных ограничений на выпуск соответствующего вида продукции), и применительно к производственным фондам может проявляться в недозагрузке мощностей и/или их низкой рентабельности.

Согласно анализу рынка оцениваемого оборудования (источник информации: http://vestnik.astu.org/Content/UserImages/file/economics_2017_1/07.pdf) в целом по отрасли наблюдается высокая степень конкуренции, также в отрасли присутствует тенденция снижения цены на выпускаемую продукцию при непрерывном увеличении стоимости транспортных расходов. Сложная конкурентная обстановка и не востребованность продукции на рынке подтверждается тем, что собственник оборудования в настоящее время находится в стадии банкротства под внешним управлением конкурсного управляющего.

Величина внешнего устаревания принята как условно - ликвидная, что соответствует 50% согласно шкале представленной ниже в таблице. Это связано тем, что оцениваемое оборудование обладает узкой специализированностью индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования, а информация о сделках на вторичном рынке является закрытой. Данный тип оборудования разрабатывается под конкретные технические условия производства учитывающие площадь помещения расположения оборудования, специфику выпускаемой продукции и требуемую мощность. Поэтому при дальнейшей продаже оцениваемого оборудования будет очень сложно найти покупателя на данное оборудование (источник информации: https://docviewer.yandex.ru/view/413598887/?*=uq6icgRq%2BP3WnmRiB4e9mec8mjt7InVybCI6Imh0dHA6Ly9kb20ta2h2LnVjb3oucnuUvcGFwa2EyLzIwMTNfdm5lc2huaWotZWVrb25vbWljaGVza2lqLWl6bm9zX29ib3JlZG92YW5pamEucGRmlwiwG10bGUiOiIyMDEzX3ZuZXNobmlqLWVoa29ub21pY2hlc2tpai1pem5vc19vYm9ydWRvdmFuaWphLnBkZiIsInVpZCI6IjQxMzU0ODg4NyIsInl1IjoiOTkyMTA3MjUxMTQ4MDk4ODMwMyIsIm5vaWZyYW11Ijp0cnVlLCJ0cyI6MTQ5MzU0MDgwODUwN30%3D&page=6&lang=ru).

№ п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Коэффициент экономического устаревания, %
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

Оборудование (ZEMAN, PEDINGHAUS, ROSLER и пр.) было закуплено и поставлено на кредитные денежные средства. По данным Заказчика, большая часть оборудования не была подключена как того требуют технические условия его эксплуатации. С поставщиками оборудования не были произведены окончательные расчеты за шеф-монтажные работы. На дату оценки для нормальной эксплуатации оборудования требуется его техническая доработка.

Таблица расчета рыночной стоимости объектов оценки, определенная на основании затратного подхода (часть 1)

№ п/п	Наименование	Инв. №	Затраты на замещение, руб.	К-т перехода на вторичный рынок	Затраты на замещение с учетом к-та перехода на вторичный рынок, руб.	Тхрон, лет.	Тн, лет.	Тост, лет.	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Величина накопленного износа, %	Рыночная стоимость
1	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	110001	122 449 710	0,794	97 225 070	4	9,0	5	49,08%	50,00%	25,00%	80,91%	18 563 000
2	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	110001	139 205 976	0,794	110 529 545	4	9,0	5	49,08%	50,00%	25,00%	80,91%	21 104 000
3	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	110003	30 264 438	0,794	24 029 964	4	9,0	5	49,08%	50,00%	25,00%	80,91%	4 588 000
4	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	110004	63 165 092	0,794	50 153 083	4	9,0	5	46,78%	50,00%	25,00%	80,04%	10 010 000
5	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	110005	7 218 081	0,794	5 731 156	4	9,0	5	49,08%	50,00%	25,00%	80,91%	1 094 000
6	Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226	110006	10 466 227	0,794	8 310 184	4	9,0	5	49,08%	50,00%	25,00%	80,91%	1 587 000
7	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	110007	44 752 163	0,794	35 533 217	4	9,0	5	49,08%	50,00%	25,00%	80,91%	6 784 000
8	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110008	23 394 803	0,794	18 575 474	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	4 051 000
9	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110009	23 394 803	0,794	18 575 474	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	4 051 000
10	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	110010	24 264 177	0,794	19 265 757	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	4 202 000
11	Центр	110011	34 614 797	0,794	27 484 149	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	5 994 000

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

№ п/п	Наименование	Инв. №	Затраты на замещение, руб.	К-т перехода на вторичный рынок	Затраты на замещение с учетом к-та перехода на вторичный рынок, руб.	Тхрон, лет.	Тн, лет.	Тост, лет.	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Величина накопленного износа, %	Рыночная стоимость
	обрабатывающий HSFDB-2500												
12	Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	110012	23 296 850	0,794	18 497 699	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	4 034 000
13	Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	110013	4 865 387	0,794	3 863 117	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	843 000
14	Сверлильная линия 1250/9B	110014	26 948 529	0,794	21 397 132	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	4 667 000
15	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	110015	21 265 278	0,794	16 884 631	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	3 683 000
16	Портальный лентопилочный станок 1250-510	110016	14 451 917	0,794	11 474 822	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	2 503 000
17	Станок газовой резки ABCM 1250-3	110017	20 657 215	0,794	16 401 829	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	3 577 000
18	Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300	110118	7 119 810	0,794	5 653 129	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	1 233 000
19	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	110019	2 743 576	0,794	2 178 399	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	475 000
20	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	110019	2 743 576	0,794	2 178 399	3	9,0	6	41,84%	50,00%	25,00%	78,19%	475 000

Источник: расчеты Оценщика

▪ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ ПО ПРИМЕНЯЕМЫМ ПОДХОДАМ И ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. п. 25: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

В процессе формирования цен на рынке действует множество неконтролируемых и непредсказуемых факторов. Случайные продавцы, покупатели, столкновение различных интересов участников рынка – случайный механизм формирования цен сделок. Кроме того, рыночная стоимость связана с ожиданиями рынка, она зависит от того, насколько те или иные прогнозы представлены в средствах массовой информации, влияющих на коллективное поведение участников рынка. Все это неизбежно приводит к тому, что оценка рыночной стоимости всегда содержит некоторую неопределенность (размытость, неоднозначность), и не может рассматриваться как точное значение стоимости. Таким образом, и при оценке в условиях достаточно развитого рынка и, тем более, при оценке в условиях депрессивного рынка итоговая оценка не может рассматриваться как единственно точное значение оцениваемой величины рыночной стоимости.

Согласно вышесказанному, при формировании итогового вывода о стоимости необходимо убедиться в том, что полученные в рамках того или иного подхода промежуточные результаты оценки не отличаются друг от друга существенно.

В рамках настоящего Отчета, рыночная стоимость имущества была определена в рамках одного подхода, следовательно, предварительное согласование результатов оценки объекта оценки и приведение границ диапазонов стоимости, полученных при применении каждого из подходов, не требуется.

▪ ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке по следующей формуле:

$$PC = \sum_{k=1} (k_i \times C_i), \text{ гд}$$

PC - согласованная рыночная стоимость объекта оценки;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках каждого подхода;

k_i – весовой коэффициент каждого подхода.

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта оценщиком были проанализированы следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от каждой единицы движимого имущества. При этом необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия, в который кроме объектов движимого имущества входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием, необходимо вычленив ту часть дохода, которая приходится непосредственно на объекты движимого имущества. Поскольку Оценщик не располагает необходимой информацией, доходный подход к объектам движимого имущества не применялся.

Поэтому доходному подходу присвоен вес, равный 0.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым

объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

В ходе анализа рынка оцениваемого имущества за анализируемый период Оценщик не выявил информацию о предложениях продажи идентичных объектов, поэтому сравнительному подходу присвоен вес, равный 0.

Затратный подход основывается на том, что в качестве стоимости объекта оценки принимаются затраты на его воспроизводство/замещение. В связи с достаточной развитостью первичного рынка сельскохозяйственной техники и наличием на нем объектов, идентичных по фирме производителю и модели части оцениваемым, а также наличием возможности рассчитать стоимость индексным методом, затратный подход применялся.

Поэтому затратному подходу присвоен вес, равный 1.

Присвоенные с учетом основных особенностей, преимуществ и недостатков подходов к оценке веса и полученные в результате применения подходов к оценке значения отражены в таблице ниже.

Согласование результатов оценки движимого имущества

№ п/п	Наименование	№ договора обеспечения	Инв. №	Обременение	Стоимость в рамках ЗП, руб. без НДС	Вес ЗП	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110001	залог РСХБ	18 563 000	1	18 563 000
2	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110001	залог РСХБ	21 104 000	1	21 104 000
3	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110003	залог РСХБ	4 588 000	1	4 588 000
4	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110004	залог РСХБ	10 010 000	1	10 010 000
5	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110005	залог РСХБ	1 094 000	1	1 094 000
6	Машина для изгиба профилей гидравлическая DAVI MCP3226	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110006	залог РСХБ	1 587 000	1	1 587 000
7	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	126300/0058-5 от 23.09.2013 г.	110007	залог РСХБ	6 784 000	1	6 784 000
8	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110008	залог РСХБ	4 051 000	1	4 051 000
9	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110009	залог РСХБ	4 051 000	1	4 051 000
10	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100- 600-4	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110010	залог РСХБ	4 202 000	1	4 202 000
11	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110011	залог РСХБ	5 994 000	1	5 994 000
12	Поворотный порталый лентопилочный станок DGP-1270	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110012	залог РСХБ	4 034 000	1	4 034 000
13	Сверлильная одношпид. линия AVENGER MDL- 1000/B	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110013	залог РСХБ	843 000	1	843 000
14	Сверлильная линия 1250/9B	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110014	залог РСХБ	4 667 000	1	4 667 000
15	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110015	залог РСХБ	3 683 000	1	3 683 000
16	Портальный лентопилочный станок 1250-510	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110016	залог РСХБ	2 503 000	1	2 503 000
17	Станок газовой резки ABCM 1250-3	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110017	залог РСХБ	3 577 000	1	3 577 000
18	Поворотный порталый лентопилочный станок DGA-2300	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110118	залог РСХБ	1 233 000	1	1 233 000
19	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110019	залог РСХБ	475 000	1	475 000
20	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	126300/0058-5/1 от 25.04.2014 г.	110019	залог РСХБ	475 000	1	475 000
-	Итого:	-	-	-	103 518 000	-	103 518 000

Источник: расчеты Оценщика

В результате проведенного анализа, рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества без учета НДС составляет (округленно):

103 518 000 (Сто три миллиона пятьсот восемнадцать тысяч) рублей

Исполнитель: ООО «АП-консалтинг»

Заказчик: ООО «СЗМК»

Отчет № 7/13

16. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск, ул. Бутырский тупик. Результаты настоящей оценки будут использоваться для целей принятия дальнейших хозяйственных решений.

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т. к. результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения:
без НДС:

297 001 000 (Двести девяносто семь миллионов одна тысяча) рублей

В составе:

№ п/п	Наименование	Инв. №	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание ТП-1808 (степень готовности 85%)	4149	1 226 000
2	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4210	69 221 000
3	Здание производственного корпуса (степень готовности 85%)	4211	49 337 000
4	Здание административного корпуса (степень готовности 85%)	4147	19 091 000
5	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:33	Н/Д	47 975 000
6	Земельный участок, кад. №50:09:0080706:31	Н/Д	6 633 000
7	Линия для дуговой сварки стальных конструкций SBA+ ZEMAN	110001	18 563 000
8	Линия производства двутавровых SIN балок ZEMAN	110001	21 104 000
9	Лазерный станок для резки металла TRULASER 3040 TRUMPF	110003	4 588 000
10	Линия дробемет очистки, покраски и сушки RHBD17/22 ROSLER	110004	10 010 000
11	Линия ацетиленовой порезки ESAB COMBIREX DX 4000	110005	1 094 000
12	Машина для изгибания профилей гидравлическая DAVI MCP3226	110006	1 587 000
13	Линия подготовки полок FICER TIPO D88	110007	6 784 000
14	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110008	4 051 000
15	Станок пробивки уголков APS 2063 TOWERMASTER	110009	4 051 000
16	Центр дробестр. очистки PEDDIBLAST RT-2100-600-4	110010	4 202 000
17	Центр обрабатывающий HSFDB-2500	110011	5 994 000
18	Поворотный порталный лентопилочный станок DGP-1270	110012	4 034 000
19	Сверлильная одношпинд. линия AVENGER MDL-1000/B	110013	843 000
20	Сверлильная линия 1250/9B	110014	4 667 000
21	Маркировочный станок PEDDIWRITER 1250	110015	3 683 000
22	Портальный лентопилочный станок 1250-510	110016	2 503 000
23	Станок газовой резки ABCM 1250-3	110017	3 577 000
24	Поворотный порталный лентопилочный станок DGA-2300	110118	1 233 000
25	Вырубной пресс PEDDIMAX № 1	110019	475 000
26	Вырубной пресс PEDDIMAX № 2	110019	475 000

* - в соответствии с НК гл.21 НДС ст.146 сделки по операциям реализации с земельными участками и долей в них не являются объектами налогообложения

17. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Отчет составлен в соответствии с:
 - Гражданским кодексом РФ;
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик



Барановский А.А.

«01» июня 2017 г.

18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые документы, использованные для проведения оценки

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО 9)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №327 от 01.06.2015 года, введен в действие 29.09.2015 года;
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО12)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №271 от 17.11.2016 года;
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями на дату оценки).
9. Федеральный закон от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (с изменениями и дополнениями на дату оценки)

Методические материалы, использованные для проведения оценки:

10. Международные стандарты оценки МСО. Общие положения и принципы оценки. Международный Комитет по Стандартам Оценки Имушества (МКСОИ):Электронная версия.
11. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер.с англ.– М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997. – 424 с.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
14. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224 с.
15. Ю.В. Бейлизон «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций.
16. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой – 2-е изд., перераб. И доп. – М: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.
17. Круглякова В.М. Современная оценка объектов недвижимости–теория и практика. Учебное пособие- Воронеж: Издательско-полиграфический центр Воронежского государственного университета, 2009. – 272 с.
18. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М.: Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. – 1990. - 68 с.

Периодические издания и интернет-сайты:

19. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 586-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
20. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Академия оценки, 1998г.;
21. Грязнова А.Г. и др. Оценка недвижимости, М., Финансы и статистика, 2002г.;
22. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости.», Нижний Новгород, 2016 г.
23. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости, С.-Петербург, 2003г.
24. Сборник ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа».
25. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов №№ 33; Москва, 1970 г.

26. «Общая часть» сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов; Москва, 1970.

27. Приложение № 1 и Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г.». Приложение № 3 к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990 г.

№ 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.».

28. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений, М., Стройиздат, 1987 г.

29. Официальный сайт Центрального банка СБ РФ – www.cbr.ru.

30. Официальный сайт Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. <http://www.economy.gov.ru/wps/portal>.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2600_m_883353165

Все объявления в Солнечногорске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение

Назад Следующее →

☆ Продам складское помещение, 2600

М²

№ 883353165, размещено 19 апреля в 15:24 Ⓞ 423 (+2)

75 000 000 ₽

Купить в кредит



Показать телефон
в 499 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
АН БЕСТ-Недвижимость
На Avito с сентября 2011 🏆
Контактное лицо
Кондрашин Владимир Геннадьевич
Адрес
Московская область, Солнечногорск,
Солнечногорский р-н



Площадь: 2600 м²

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский р-н

Скрыть карту



Надежный | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2600_m_883353165

☆ Продам складское помещение, 2600 м² 75 000 000 ₽ Кондрашин Владимир Ге...

Показать телефон

Написать сообщение



Площадь: 2600 м²

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский р-н

Посмотреть карту

Плот N 35071. Агент: Кондрашин Владимир Геннадьевич.

В составе производственно-складского комплекса: основное здание, площадь -2600 м², в том числе 400м² административно - бытовые помещения; здание трансформаторной подстанции, открытая площадка - 1,1га. Высота производственно-складской части здания до балки перекрытия -6,5м², административно-бытовой части - 3м, пол с антипылевым покрытием, 2 роллетных ворот.

Отопление - собственная котельная, водоснабжение - скважина и привозная питьевая вода, канализация - септик.

4 стационарные телефонные линии, высокоскоростной Интернет.

Трансформаторная подстанция мощностью 100 Квт.

Земельный участок - 1,4 га в аренде до 2056 года.

Комплекс введен в эксплуатацию в 2013 году.

Цена - 75 000 000 руб. с НДС.

Приглашаем на просмотр потенциальных покупателей!



Сдам склад под произ- водство

nashaarenda.ru



Яндекс Директ



★ Продажа склада пл. 7200 м2

80 000 000 ₽

Солнечногорск

Купить в кредит

№ 910265814, размещено 2 апреля в 22:55 ☎ 420 (+6)



Площадь: 7200 м²

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Ленинградское ш, д. 172

Скрыть карту

Показать телефон
в 985 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Агентство
Алекс Недвижимость
На Avito с января 2013 ⭐Контактное лицо
Николай ВасильевичАдрес
Московская область, Солнечногорск,
Ленинградское ш, д. 172

Алекс Недвижимость

Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской



1433 объявления агентства

★ Продажа склада пл. 7200 м2 Солнечногорск... 80 000 000 ₽ Николай Васильевич

Показать телефон

Написать сообщение



Площадь: 7200 м²

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Ленинградское ш, д. 172

Посмотреть карту

Контактное лицо
Николай ВасильевичАдрес
Московская область, Солнечногорск,
Ленинградское ш, д. 172

Алекс Недвижимость

Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской

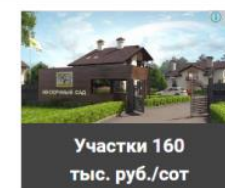


1433 объявления агентства

Лот №163665 Продажа склада пл. 7200 м2 Солнечногорск Ленинградское шоссе . Продается производственно-складское здание площадью 7200 м2 на 1-й линии Ленинградского шоссе (Солнечногорск). Габариты здания: 50x150 м, высота потолка 8 м, шаг колонн 25 м, пол-бетон, антипыль; 2 кран балки по 5 тн. Электрическая мощность 1 мВт. Коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация. Здание одноэтажное, постройки 2009 г Инженерные коммуникации в рабочем состоянии. Вентиляция, противопожарная система. Земельный участок 2 га - огороженная, благоустроенная территория с большой парковкой. Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. , ЛОТ №163665



Пожаловаться

Участки 160
тыс. руб./сотКупи участок всего в 40 минутах
от Москвы по Новой Риге. Все
коммуникации, газ и вода!

Надежный https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5151.8_m_721779365

Поршневые кольца BMW в АВТОДОМ.
За 1500 рублей в АВТОДОМ. Специальная цена на запчасти. Гарантия оф. дилера

Поршневые диски на модели BMW
Диски и кольца премиум класса по цене обычных! Доставка сегодня!

Снимите складское помещение!
Теплые склады от 299р м2/мес. Офис в подарок. Скидка при заказе онлайн!

Все объявления в Солнечногорске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →

★ Складское помещение, 5151.8 м²

№ 721779365, размещено 25 апреля в 10:43 4743 (+1)

70 000 000 ₽
[Купить в кредит](#)



[Показать телефон](#)
в 985 xxx-xx-xx

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Большой Город
Подтвержден
На Avito с августа 2013

Контактное лицо
Михаил

Адрес
Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский район, д. Поярково, ул. Лесная Цесарка, д. 8

Площадь: 5151.8 м²

Необычный детский лагерь


Узнайте каким должен быть детский отдых. Подарите своему ребёнку мечту!

[➔](#)

Дружите.ru

Надежный https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5151.8_m_721779365

★ Складское помещение, 5151.8 м² 70 000 000 ₽ Михаил [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)



Площадь: 5151.8 м²


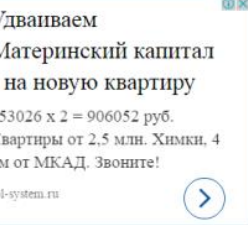

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Солнечногорский район, д. Поярково, ул. Лесная Цесарка, д. 8 [Посмотреть карту](#)

Площадь земельных участков – 0,3 Га (собственность)
Площадь строений – 5 151,8 кв. м.
МО, Солнечногорский район, Одинцовский р-н, с.п. Луневское, деревня Поярково, ул. Лесная Цесарка, д. 8
Объект расположен в 19 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе, в 6-ти км. северо-восточнее трассы (поворот в д. Черная Грязь), за аэропортом Шереметьево
Земельный участок, уч. №7 – 1000 кв. м., кадастровый № 50.09.0060438.0006, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения производственно-административно-складских помещений.
Земельный участок, уч. №8 – 1000 кв. м., кадастровый № 50.09.0060438.0005, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения производственно-административно-складских помещений.
Земельный участок, уч. №9 – 1000 кв. м., кадастровый № 50.09.0060438.0004, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения производственно-административно-складских помещений.
Строение 1 - кирпичное, 4 уровня: цоколь, 1 и 2 этажи, мансарда, кадастровый № 50-50-09/087/2009-154
Состояние – выполнена отделка. Стены оштукатурены и окрашены, где необходимо установлен моющийся сайдинг (т.к. пищевое производство), потолки окрашены или подшиты, полы – финишная стяжка, в некоторых местах – окрашены; верхняя часть фасада обработана клинкерным кирпичом.
Площадь – 2104,1 кв. м.

Удваиваем Материнский капитал - на новую квартиру

453026 x 2 = 906052 руб.
Квартиры от 2,5 млн. Химки, 4 км от МКАД. Звоните!

sol-system.ru [➔](#)

Надежный | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5151.8_m.721779365

Складское помещение, 5151,8 м² 70 000 000 ₽ Михаил [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

м.п. Солнечногорский район, Удинцовский р-н, с.п. Луновское, деревня Поляково, ул. Лесная Цесарка, д.8
 Объект расположен в 19 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе, в 6-ти км. северо-восточнее трассы (поворот в д. Черная Грязь), за аэропортом Шереметьево
 Земельный участок, уч.№7 – 1000 кв.м., кадастровый № 50.09.0060438.0006, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения производственно-административно-складских помещений.
 Земельный участок, уч.№8 – 1000 кв.м., кадастровый № 50.09.0060438.0005, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения производственно-административно-складских помещений.
 Земельный участок, уч.№9 – 1000 кв.м., кадастровый № 50.09.0060438.0004, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения производственно-административно-складских помещений.
 Строение 1 - кирпичное, 4 уровня: цоколь, 1 и 2 этажи, мансарда. кадастровый № 50-50-09/087/2009-154
 Состояние – выполнена отделка. Стены оштукатурены и окрашены, где необходимо установлен моющийся сайдинг (т.к. пищевое производство), потолки окрашены или подшиты, полы – финишная стяжка, в некоторых местах – окрашены, верхняя часть фасада обработана клинкерным кирпичом.
 Площадь – 2104,1 кв.м.
 Подвал – 531,3 кв.м. (высота 3,46 м.)
 1 этаж – 538,9 кв.м. (высота 3,46 м.)
 2 этаж – 478,7 кв.м. (высота 3,5 м.)
 Мансарда - 555,2 кв.м. (высота 2,65 м.)
 Строение 2 - холодильный склад, построенный по периметру дома (левая и тыльная стороны (на капитальном «столе» - монолитная ж/б плита на ж/б колоннах в уровень с 1-ым этажом). Высота склада 9-11 метров. Стены герметизированы пенопластом (200 мм.) и пленками, пол – стяжка. кадастровый № 50-50-09/043/2011-175
 Площадь – 3047,7 кв.м.
 Цоколь – 1485,6 кв.м. (высота 3 м.)
 1 этаж – 1562,1 кв.м. (высота 8 м.)

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [T](#) [@](#) [U](#)

[Пожаловаться](#)

Удваиваем Материнский капитал - на новую квартиру

453026 x 2 = 906052 руб.
 Квартиры от 2,5 млн. Химки, 4 км от МКАД. Звоните!

sol-system.ru

ВИДНЫЙ ГОРОД URBAN

двухуровневые квартиры
 квартиры с террасой
 квартиры с видом на лес

[Узнать больше](#)

ООО «Ваш город» Проектная декларация на сайте www.vdny-gorod.ru

Надежный | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.67_ga_promnaznacheniya_901180455

Участок 3.67 га (промназначения) 27 000 000 ₽

№ 901180455, размещено 5 апреля в 13:11 [165 \(+6\)](#)

[Показать телефон](#) в 985 XXX-XX-XX

[Написать](#) Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец **Артем**
 Подтвержден [✓](#)
 На Avito с января 2017

Адрес: Московская область, Солнечногорск, Смирновка

Туи со Скидкой 70%

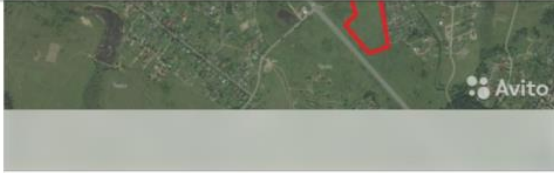
Туи из питомника со...

Расстояние до города: 1 км; Площадь: 367 сот.

Надежный | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.67_ga_promnaznacheniya_901180455

Участок 3.67 га (промназначения) 27 000 000 ₽ Артем [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Московская область, Солнечногорск, Смирновка



Расстояние до города: 1 км; Площадь: 367 сот.

Адрес: [Московская область, Солнечногорск, Смирновка](#) [Посмотреть карту](#)

Продается участок 3,67 Га, срок аренды участка 45 лет (до 2062 года). Располагается в Московской области, Солнечногорский район, сельское поселение Смирновское, деревня Смирновка-2. Идеально подходит для размещения производственного комплекса, складского комплекса или торгового комплекса, включающего в себя: магазины по продаже товаров, пункты питания, станции технического обслуживания автомобилей, складские помещения, отделения банков и банкоматы и т.д. Первая линия, очень высокий автомобильный поток, т.к. территория расположена вдоль Ленинградского шоссе и непосредственно имеет выезд на Ленинградское шоссе. От МКАД 50 км в сторону области.

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [v](#) [Пожаловаться](#)

Туи со Скидкой 70%
Туи из питомника со Скидкой 70% до конца недели. Без посредника. Без предоплаты!

Сайт ЖК Видный город
ЖК Видный город

Похожие объявления

Надежный | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1148210187

Avito Авто Недвижимость Работа услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Солнечногорск [Найти](#)

Коттеджный поселок
Дмитровское шоссе в 19 км от МКАД. Подключено электричество, газ и канализация. Заходите.

Все объявления в Солнечногорске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения [Назад](#) [Следующее](#)

Участок 100 сот. (промназначения) 11 499 000 ₽
№ 1148210187, размещено 14 апреля в 13:41 [209 \(+4\)](#)
~~11 500 000 ₽~~
[Купить в кредит](#)

[Показать телефон](#)
в 909 XXX-XX-XX

[Написать](#) Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец
Иван Горбанев
Подтвержден [v](#) [t](#) [e](#)
На Avito с июля 2016

Адрес:
Московская область, Солнечногорск, ул Центральная

ВИДНЫЙ ГОРОД URBAN
двухуровневые квартиры


Вид документа: **КАДАСТРОВЫЙ ВЫСВЕТ** НЕДЕЛЬНОГО УЧАСТКА. Основание из государственного кадастра недвижимости. 14.02.2013 № 362/13/01/007/2013

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Значение	Дата внесения записи в государственный кадастр недвижимости
1	Общая площадь	кв. м	100	14.02.2013
2	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
3	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
4	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
5	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
6	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
7	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
8	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
9	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
10	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
11	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
12	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
13	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
14	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
15	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
16	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
17	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
18	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
19	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
20	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
21	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
22	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
23	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
24	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
25	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
26	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013
27	Площадь помещений	кв. м	100	14.02.2013

Надежный | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1148210187

Участок 100 сот. (промназначения) 11 499 000 ₽ Иван Горбачев [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

московская область, Солнечногорск, ул Центральная



Площадь: 100 сот.


Адрес: [Московская область, Солнечногорск, ул Центральная](#)
[Посмотреть карту](#)

Продается участок в городе Солнечногорске, на Центральной улице, площадь участка 1 га. Категория земли: Земли населенных пунктов
Для размещения объектов торговли
Для размещения объектов общественно-делового и гражданского строительства (производственно-торговый комплекс)

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [p](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления




Участок 2.25 га (пр... 33 км до города


Участок 16 сот. (пр... 17 км до города

Участок 50 сот. (пр... 3 000 000 ₽

Участок 25 сот. (пр... 45 км до города



ВИДНЫЙ ГОРОД URBAN GROUP
от 2,1 млн руб.
до 11,2 млн руб.
[Узнать больше](#)
ООО «Ваш город». Проектная декларация на сайте www.vidnyy-gorod.ru



АСТУШЕВ ДОМ 6x8 м 477 972 р.

Надежный | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1101766717

[Рядовые Дилеры](#)

Передние тормозные колодки BMW.
За 1500 рублей в АВТОДОМ. Специальная цена на запчасти.
Гарантия оф. дилера
bwm-avtodom.ru Адрес и телефон Москва

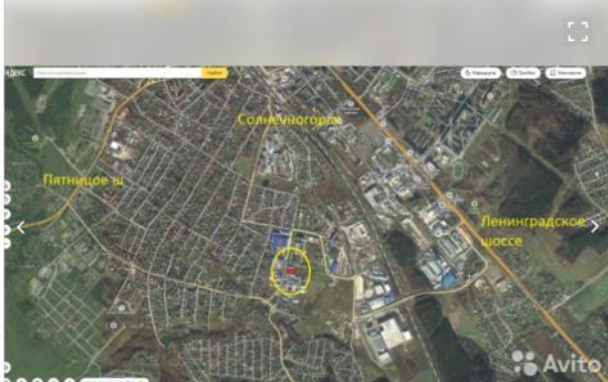
Участок промназначения область
Купить участок промназначения, 2Га, 60 км от МКАД, от собственника
земля-промназначения рф. Адрес и телефон Москва

Все объявления в Солнечногорске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

[Назад](#) [Следующее](#)

Участок 50 сот. (промназначения) 3 000 000 ₽ [Купить в кредит](#)

№ 1101766717, размещено вчера в 17:45 [186 \(+6\)](#)




[Показать телефон](#)
8 926 XXX-XX-XX

[Написать](#) Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство
Агентство недвижимости
Артамон
Подтвержден [v](#) [t](#)
На Avito с июня 2014

Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Московская область, Солнечногорск,
ул Краснофлотская

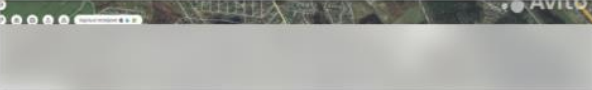



АСТУШЕВ ДОМ 6x8 м 477 972 р.

Площадь: 50 сот.

Надежный | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1101766717

Участок 50 сот. (промназначения) 3 000 000 Р Менеджер Показать телефон Написать сообщение

Площадь 50 сот.


Адрес: Московская область, Солнечногорск, ул Краснофлотская
Посмотреть карту

40252 Солнечногорск ул.Краснофлотская, земельный участок 50 соток, земли населенных пунктов, вид использования – для общественно и гражданского строительства (строительства склада сопутствующий товаров). Участок в долгосрочной аренде 49 лет, часть участка обременена охранной зоны от линии ЛЭП, промышленная зона. Все документы готовы, коммуникации по границе.


Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Email Print

Пожаловаться


Похожие объявления




Участок 6 сот. (про...
3 500 000 Р




Участок 12 сот. (пр...
3 500 000 Р




Участок 100 сот. (п...
11 499 000 Р



Участок 16 сот. (пр...
17 км до города
7 500 000 Р



АСТУШКА
ДОМ 6x8 м
477 972 р.
СКИДКИ до 50%



СКОЛЬНИЧКА СИСТЕМА
URBAN
С О П О М
ПРОДАЖА И АРЕНДА
x2
УДВАИВАЕМ
материнский капитал!
Застройщик ЗАО «Интегрити проект»
Сроки акции с 01.04 по 30.04.17. Подробности акции и проектная декларация на сайте: sol-system.ru

Лейфер_3V Том III 2016.pdf - Adobe Acrobat Pro

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Создать

62 / 180 101%

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные условия;
- инженерно-геологические условия

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно автомагистралей

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 28.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,25	1,29

Лейфер_3V Том III 2016.pdf - Adobe Acrobat Pro

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Создать

107 / 180 101%

выбирая те значения, которые в большей степени соответствуют фактическому состоянию участка.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

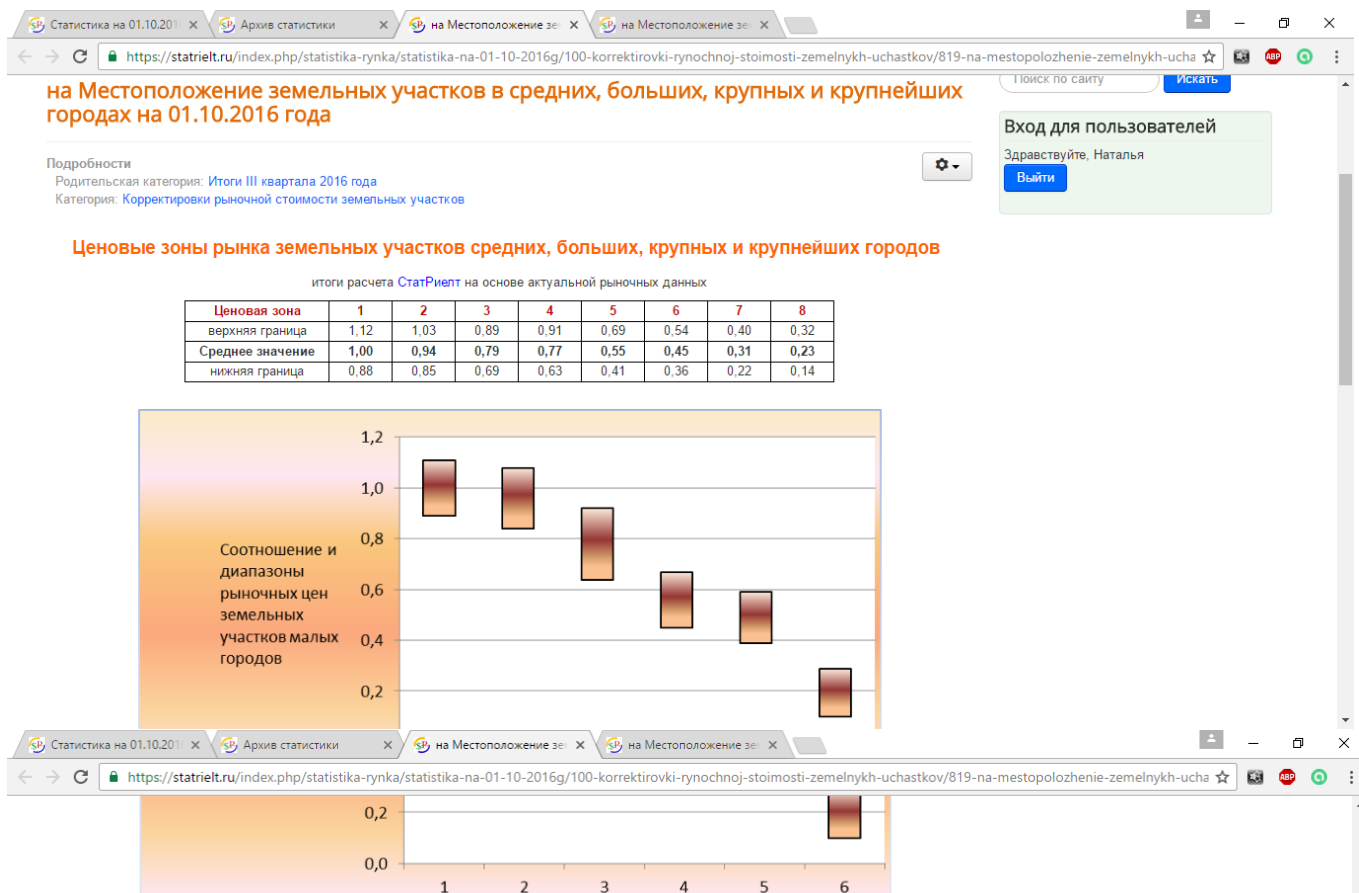
Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,29	1,26	1,32
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены	1,55	1,26	1,36

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,29	1,14	1,44
Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены	1,55	1,26	1,36



1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района
 Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города
 Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду
 Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города
 Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города
 Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства в черте города
 Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

[t](#) [f](#) [B](#) [+](#) в закладки

[← Назад](#)
[Вперед →](#)

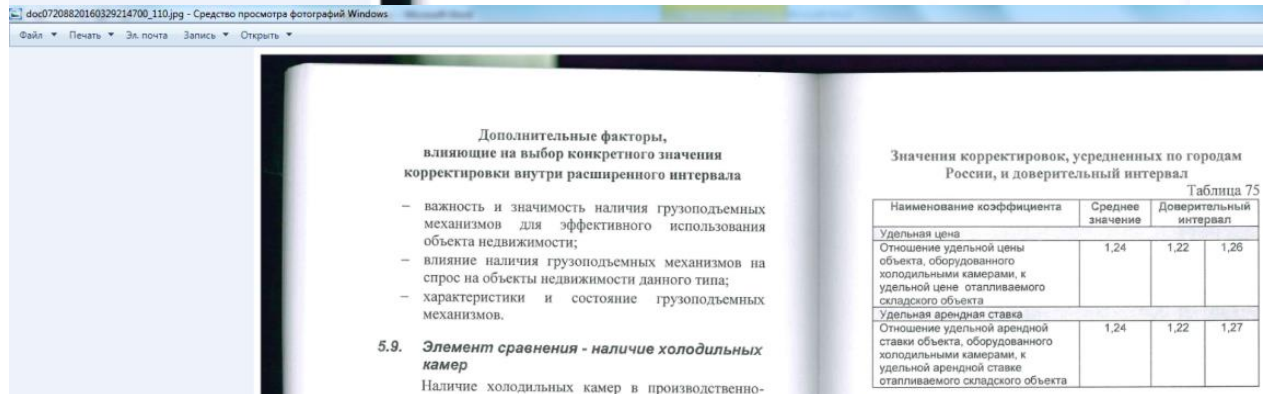
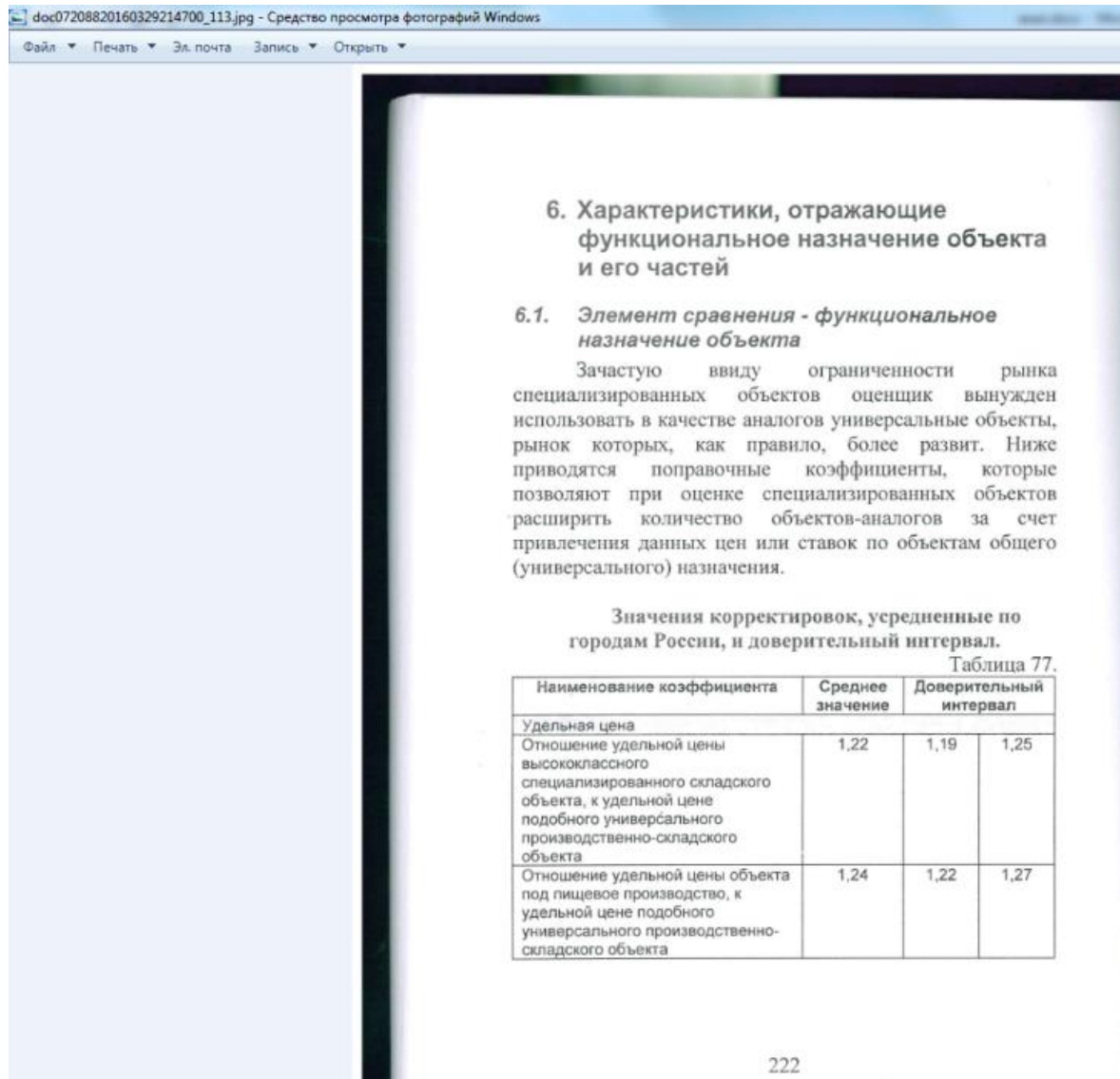
doc07208820160329214700_062.jpg - Средство просмотра фотографий Windows

Файл Печать Эл. почта Запись Открыть

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.
Таблица 40.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,85

120



**Дополнительные факторы
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;
- наличие обособленной территории;
- наличие свободного доступа.

5.3. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

1

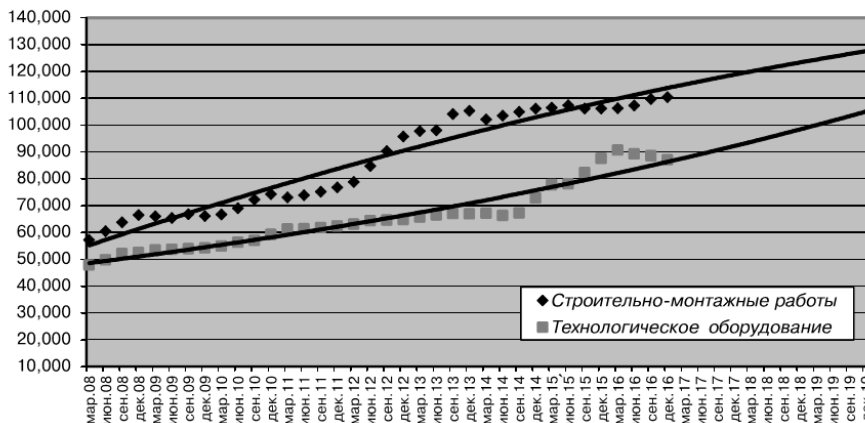
Капитальные
вложения

Отрасли национальной экономики и промышленности	по отношению к уровню цен по состоянию на 01.01.2000г. (с учетом изменения нормы НДС)										
	дек. 2011г.	дек. 2012г.	дек. 2013г.	дек. 2014г.	дек. 2015г.	март 2016г.	июнь 2016г.	сент. 2016г.	окт. 2016г.	нояб. 2016г.	дек. 2016г.
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. Экономика в целом	3,213	3,338	3,436	3,743	4,494	4,654	4,585	4,549	4,469	4,469	4,396
2. Электроэнергетика	3,456	3,617	3,772	4,114	4,887	5,073	5,004	4,937	4,846	4,876	4,765
3. Нефтедобывающая	3,484	3,610	3,819	3,886	4,646	4,832	4,754	4,700	4,615	4,624	4,521
4. Газовая	3,264	3,383	3,579	3,641	4,353	4,528	4,454	4,404	4,324	4,333	4,236
5. Угольная	3,634	3,730	3,819	4,245	5,089	5,302	5,249	5,201	5,104	5,135	5,013
6. Сланцевая	3,697	3,795	3,885	4,318	5,177	5,394	5,340	5,291	5,192	5,224	5,099
7. Торфяная	3,418	3,509	3,592	3,992	4,786	4,987	4,937	4,892	4,800	4,830	4,715
8. Черная металлургия	3,124	3,219	3,196	3,535	4,247	4,416	4,355	4,308	4,230	4,239	4,144
9. Цветная металлургия	3,568	3,677	3,651	4,037	4,851	5,043	4,974	4,920	4,832	4,842	4,732
10. Нефтеперерабатывающая, химическая и нефтехимическая	3,844	3,930	4,392	5,106	6,086	6,357	6,241	6,180	6,067	6,079	5,937
11. Тяжелое, энергетическое и транспортное машиностроение	3,236	3,381	3,519	3,786	4,596	4,787	4,735	4,654	4,557	4,559	4,454
12. Приборостроение	3,424	3,569	3,736	4,125	5,025	5,237	5,180	5,083	4,973	4,965	4,874
13. Автомобильная промышленность	3,174	3,320	3,453	3,768	4,594	4,788	4,737	4,652	4,549	4,550	4,444
14. Тракторное и с/х машиностроение	3,257	3,407	3,528	3,664	4,421	4,610	4,549	4,488	4,402	4,407	4,305
15. Лесная и деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная	3,161	3,397	3,432	3,653	4,363	4,527	4,444	4,396	4,322	4,343	4,251
16. Строительных материалов	3,302	3,422	3,518	3,643	4,390	4,568	4,502	4,448	4,364	4,366	4,274
17. Легкая	2,811	3,046	3,087	3,305	3,981	4,197	4,115	4,071	3,998	4,003	3,914
18. Пищевкусовая	3,149	3,309	3,430	3,702	4,447	4,640	4,580	4,545	4,460	4,488	4,380
19. Микробиологическая	3,905	3,993	4,462	5,286	6,314	6,600	6,471	6,416	6,299	6,310	6,166
20. Полиграфическая	3,151	3,491	3,461	3,857	4,584	4,803	4,678	4,646	4,570	4,568	4,465
21. Сельское хозяйство	3,087	3,197	3,284	3,419	4,097	4,279	4,208	4,175	4,103	4,112	4,021
22. Строительство	3,196	3,284	3,366	3,499	4,199	4,363	4,302	4,262	4,185	4,200	4,114
23. Транспорт	3,269	3,419	3,404	3,770	4,580	4,638	4,584	4,590	4,516	4,441	4,537
24. Связь	2,506	2,545	2,662	2,941	3,516	3,689	3,619	3,571	3,508	3,508	3,424
25. Торговля и общественное питание	3,120	3,233	3,443	3,818	4,622	4,743	4,673	4,665	4,586	4,596	4,522
26. Жилищное строительство	3,185	3,273	3,354	3,487	4,184	4,348	4,287	4,247	4,170	4,186	4,099
27. Бытовое обслуживание населения	3,258	3,412	3,484	3,841	4,634	4,853	4,763	4,717	4,636	4,640	4,562
28. По объектам непроизводственного назначения	2,761	2,863	2,932	3,237	3,904	4,060	3,990	3,951	3,882	3,864	3,822

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2017-2019 гг. (с учетом НДС)**

2
Строительно-
монтажные
работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
December 08	66,546	4,186	52,520	0,760	December 14	106,207	1,240	72,874	8,350
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 15	106,419	0,199	77,699	6,621
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
December 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	December 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
December 10	74,304	2,767	59,274	3,923	December 16	110,395	0,681	87,002	-1,750
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 17	115,189	4,343	87,851	0,976
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 17	116,438	1,084	89,304	1,654
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 17	117,664	1,053	90,780	1,654
December 11	76,802	2,097	62,424	0,923	December 17	118,868	1,023	92,282	1,654
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 18	120,050	0,994	93,807	1,654
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 18	121,209	0,966	95,359	1,654
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 18	122,346	0,938	96,935	1,654
December 12	95,748	5,998	64,879	0,340	December 18	123,460	0,911	98,538	1,654
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	124,552	0,884	100,168	1,654
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	125,622	0,859	101,824	1,654
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	126,669	0,834	103,507	1,654
December 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	December 19	127,694	0,809	105,219	1,654



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

<p>РОССИЯ ДИПЛОМ</p> <p>РОССИЯ ДИПЛОМ</p> <p>РОССИЯ ДИПЛОМ</p> <p>РОССИЯ ДИПЛОМ</p> <p>РОССИЯ ДИПЛОМ</p> <p>ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ</p> <p>Регистрационный номер 258-АБ 14 мая 2011 г.</p>	 <p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Москва</p> <p>Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет технологий и управления»</p> <p>ДИПЛОМ</p> <p>ВСТ 5820146</p> <p>Решением Государственной аттестационной комиссии</p> <p>от 25 апреля 2011 года</p> <p>Барановскому Алексею Александровичу</p> <p>ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ ИНЖЕНЕР по специальности «Автоматизация технологических процессов и производств (по отраслям)»</p>  <p>Ректор <i>С.В. Сиваев</i></p>
---	---

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Барановский Алексей Александрович

с 16 февраля 2015г. по 14 августа 2015г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
**Федеральном государственном бюджетном образовательном
 учреждении высшего профессионального образования "Московский
 государственный машиностроительный университет (МAMI)"**
 по программе **"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"**

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

180000001309

Документ о квалификации

2969

Регистрационный номер

Москва

Города

Дата выдачи **14 августа 2015г.**

Решением от

14 августа 2015г.

Диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Тихомиров В.И.

Секретарь

Зайцев С.А.

Секретарь

Шилова А.Д.

**ПОЛИС N 170000 – 035 – 000076
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Барановский Алексей Александрович
Адрес: Республика Башкортостан, гор. Белебей, ул. Крестьянская, д.25
Паспорт РФ 80 05 431479
Выдан (когда, кем): 22.12.2004 г. Белебеевским ГРОВД Респ.Башкортостан

Диплом о профессиональной переподготовке 180000001309 регистрационный номер 2969
Дата выдачи: 14 августа 2015 г.
Выдан (кем): Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением профессионального образования «Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ)»

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с:
Его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении Страхователем оценочной деятельности;
Согласованными со Страховщиком расходами Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

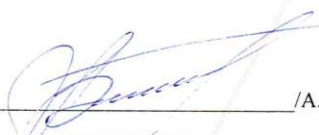

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности, а также нарушения требований федеральных стандартов оценки.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
3 000 000,00	2 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика N 170000 – 035 – 000076 от 15 марта 2017 г.

Настоящий Полис действует с «01» апреля 2017 г. по «31» марта 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/16-с от 26.11.2016 г. Телефон: 737-03-30, доб.108
 /А.А.Барановский/	 /О.А.Аракелова/ М.П.

Дата выдачи: 15 марта 2017 г.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 7856
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

16.11.2015 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Барановский Алексей Александрович

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков 16.11.2015 года за регистрационным номером № 1846 (нужное подчеркнуть)

Исполнительный директор

М.О. Ильин





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

16.11.2015 г.

№ 1846

Барановский Алексей Александрович

Паспорт 80 05 431479, выдан Белебеевским ГРОВД Республики Башкортостан.
Дата выдачи 22.12.2004 г. Код подразделения 022-008

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 16.11.2015 г. за № 1846

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.11.2015 г.

Исполнительный директор

М.О. Ильин



002955

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

