



**Индивидуальный предприниматель Яковлев Владимир Иванович**  
Регистрационный № 304770000237258 от 28.06.04, ИНН 772504747871, 115280, Москва,  
Восточная, дом 2, корпус 3, кв. 50, [bk369@bk.ru](mailto:bk369@bk.ru), [www.yakovleff.info](http://www.yakovleff.info), [www.yakovleff.ru](http://www.yakovleff.ru)  
р/с. 40802810000070018567 в ПАО АКБ «АВАНГАРД», г. Москва,  
БИК 044525201, к/с 30101810000000000201.  
**контактные телефоны: +7 (926) 520-93-69 и +7 (910) 441-71-62**

## ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

**РЕЕСТРОВЫЙ № ОН-1338-27-02-2018**

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ **ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**, СОСТАВЛЯВШИХ РАНЕЕ  
ЕДИНЫЙ ДОХОДНЫЙ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЙ (НЕДВИЖИМЫЙ) КОМПЛЕКС –  
ПРЕДПРИЯТИЕ ОАО «ГКЗ», РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,  
КОЛОМЕНСКИЙ Р-Н., НП. «ЗАРЕЧНЫЙ», ПРОМЫШЛЕННАЯ ПЛОЩАДКА КИРПИЧНОГО  
ЗАВОДА, В ЧАСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЗАЛОГЕ У БАНКА



- Номер и дата договора на оценку: № ОН-1338-27-02-2018 от 27.02.2018 года;
- Дата оценки: 28.07.2018 года;
- Номер, дата составления отчета: № ОН-1338-27-02-2018 от 01.10.2018 года;
- Независимый, частнопрактикующий оценщик Яковлев В.И.;
- Подготовлено для ОАО «ГКЗ».



Конкурсному управляющему  
ОАО «Гололобовский кирпичный завод»  
г-же Савельевой Н.В.

### Уважаемая Наталья Викторовна !

В соответствии с договором, заключенным между нами, была произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, составлявших ранее единый доходный земельно-имущественный (недвижимый) комплекс – предприятие ОАО «ГКЗ», находящееся под процедурой банкротства (конкурсное производство), расположенное по адресу: Московская обл., Коломенский р-н., нп. «Заречный», промышленная площадка кирпичного завода, **в части недвижимого имущества, находящегося в залоге у Банка**, в соответствии с перечнем и замечаниями Залогодержателя.

Оценка производится по состоянию на 28.07.2018 года, для цели принятия управленческих имущественных решений, в частности, организации торгов (установление первоначальной стоимости сделок). Специальная экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась.

При оценке имущества состояние объекта определялось, исходя из визуального осмотра, анализа имеющихся технических и бухгалтерских данных, а также консультаций со специалистами по областям знаний, включая специалистов, работников оцениваемого имущественного комплекса и специалистов, работников имущественного комплекса сопоставимого с оцениваемым (практически полной предпринимательской копии).

Итоговые рекомендуемые значения рыночной стоимости (наиболее вероятные первоначальные цены на торгах), в отношении указанного Вами имущества, **обременённого залогом**, по-моему мнению, составляет (без НДС):

№	Рекомендуемые лоты	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	ИТОГОВЫЕ рекомендуемые рыночные (первоначальные) стоимости на торгах
1	<b>Лот №1</b>	Объект незавершенный строительством (Печной корпус) 7774,90 кв.м.	13 857 801 <b>Р</b>
2		Объект незавершен. строительством (Здание трансф. подстанции, РП-10) 131,60 М2	274 104 <b>Р</b>
3		Объект незаверш. строительством (Сб. коллектор для очистных сооружений) 248,10 М2	383 531 <b>Р</b>
4		Земельный участок 17229,0 кв.м.	3 905 560 <b>Р</b>
5	<b>Лот №2</b>	Самосвал КАМАЗ 45143-12-15 (М710МЕ150) - <b>консультирование</b>	72 216 <b>Р</b>
6		Автом. (самосвал) ЗИЛ-СААЗ-4545 (В 528 МК 150) - <b>консультирование</b>	35 594 <b>Р</b>
7		Автобус ПАЗ 32053 (Н 738 МВ 150) - <b>консультирование</b>	31 639 <b>Р</b>
8		Автомашина "Форд-Фокус" (Т 972 ХС90) - <b>консультирование</b>	23 729 <b>Р</b>
9		Прицеп самосвальный НЕФА3 8560-12-02 (ВМ-34-00 50) - <b>консультирование</b>	20 763 <b>Р</b>
10		Погрузчик ковшовый фронт. ПК-27-03-00 Кузов № 230 - <b>консультирование</b>	48 486 <b>Р</b>
11		Автогараж 353,20 кв.м.	198 929 <b>Р</b>
12		Электроподстанция 79,90 кв.м.	81 173 <b>Р</b>
13		Склад ГСМ 29,10 кв.м.	7 811 <b>Р</b>
14		Здание автозаправочной станции 18,90 М2	33 616 <b>Р</b>
15		Контрольно-пропускной пункт 45,20 М2	88 292 <b>Р</b>
16		Газорегуляторный пункт 39,70 кв.м.	48 546 <b>Р</b>
18		Кольцевая печь 2482,20 кв.м.	1 484 256 <b>Р</b>
19		Бытовые помещения 2524,60 кв.м.	1 614 470 <b>Р</b>
20		Прессовое отделение 3'958,90 кв.м.	3 080 138 <b>Р</b>
21		Отделение ящичного подавателя 619,60 кв.м.	475 472 <b>Р</b>
22		Материальный склад 130,90 кв.м.	58 334 <b>Р</b>
23		Автогараж 74,0 кв.м. (для легковых, 2 бокса)	62 684 <b>Р</b>





24		Механический цех 236,50 кв.м.	231 458 ₺
25		Соединительная галерея 256,20 кв.м.	415 853 ₺
28		Земельный участок 10494,0 кв.м.	876 942 ₺
29		Земельный участок 31378,0 кв.м.	2 622 135 ₺
17	<b>Лот №3</b>	Здание ГО 375,40 кв.м.	298 428 ₺
26		Материальный склад 352,70 кв.м.	314 205 ₺
27		Земельный участок 14988,0 кв.м.	1 004 367 ₺
<b>Итого по ЗАЛОГОВОМУ имуществу (включая стоимостное консультирование)</b>			<b>31 650 532 ₺</b>

Сообщаю Вам, что реальная цена сделки может отличаться от представленных итоговых стоимостей или стоимостных интервалов в зависимости от возможной предыстории или сегодняшних обстоятельств Вашей сделки, которые могут расходиться с используемыми в профессиональной оценке среднерыночными подходами и предположениями об обязательности так называемой «чистой сделки». Представленная стоимость является **рекомендательной** при принятии Вами стоимостных решений при сделках с имуществом.

*Было бы ошибкой переносить изложенное в настоящем Заключении о стоимости автоматически на другие объекты, хотя и похожие на оцениваемый, так как изложенное **справедливо только для данного имущества и только для обстоятельств**, связанных именно с этим имуществом.*

Я буду не против, если Вы сочтёте для себя необходимым ознакомить с настоящей оценкой любое лицо, которое примет на себя обязательство **конфиденциальности** в связи с оцениваемыми объектами и сопутствующими имущественными обстоятельствами.

Всю информацию и анализ Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо **вопросы по методике проведения количественных исследований**, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

*Для более однозначного понимания величины текущей рыночной **ценности** и уровня **ликвидности** объекта настоящего оценивания, несколько ниже, мною приводится **главный стоимостной комментарий** предоставленной Вам итоговой стоимости.*

Все необходимые дополнительные комментарии для Вас, указанных Вами лиц и заинтересованных учреждений могут быть мною сделаны в необходимом объеме в рамках заключенного нами договора, без ограничения сроков, исходя только из критерия Ваших потребностей в такого рода комментариях.

С уважением,

независимый частнопрактикующий оценщик  
Яковлев В.И.





## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЁТА:

<b>1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ</b>	<b>5</b>
1.1. Комментарий Оценщика к замечаниям на оценку	5
1.2. Группирование имущества по лотам и «обратное» условное разделение	6
1.3. Методологические принципы количественного оценивания	9
<b>2. Идентификация объектов оценки</b>	<b>13</b>
<b>5. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>19</b>
5.1. Основные факты и выводы	19
5.2. Исходные данные для проведения оценки	21
3.3. Задание на оценку	21
3.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	22
3.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком	24
3.6. Применяемый стандарт стоимости	25
3.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости	26
3.8. Оцениваемые права	27
3.9. Список использованных при проведении оценки материалов	27
3.10. Этапы исследования:	28
<b>6. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>29</b>
4.1. Описание объекта оценки и его непосредственного окружения	29
4.1.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки	29
4.1.2. Описание объектов оценки	29
4.2. Обзоры макро- и/или мезо-рынков (сегментов рынков)	30
4.3. Консультирование по методическим основам оценки долга («дебиторки»)	30
<b>7. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)</b>	<b>40</b>
5.1. Общие положения	40
5.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода	41
5.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода	41
5.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода	41
5.5. Коэффициент стоимостной безопасности инвестиционной сделки	45
5.6. <b>Внимание:</b> Заявление оценщика о выполнении условий стоимостной безопасности при производстве оценочных работ	50
5.7. Особенности и сферы применения методов квалиметрии	51
5.8. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки	57
<b>8. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>58</b>

ВСЕГО ПРОНУМЕРОВАНО, ПРОШИТО И ЗАВЕРЕНО \_\_\_\_\_ ЛИСТА(ОВ) ОПИСАТЕЛЬНОЙ И РАСЧЁТНОЙ ЧАСТЕЙ, А ТАКЖЕ ПРИЛОЖЕНИЙ К ОТЧЁТУ





# 1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ

## 1.1. Комментарий Оценщика к замечаниям на оценку

От Работников Офиса Новгородского регионального филиала РСХБ в г. Великий Новгород (далее – Работники филиала), на имя Конкурсного управляющего ОАО «Гололобовский кирпичный завод», Савельевой Н.В., в рамках арбитражного дела №А41-42848/2016, поступил не детальный анализ предварительного варианта настоящего отчёта об оценке, выполненного на дату отчёта 30.07.2018 года, на соответствие указанного отчёта требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Считаем целесообразным дать общий комментарий, актуальный одновременно для всех 5 (пяти) претензий. Право такого обобщения даёт итоговый вывод, сделанный Работниками филиала **о недостоверности предварительного варианта** настоящего отчёта.

Во-первых, указанный отчёт представляет собой **лишь проект отчёта** об оценке и был предоставлен несколько месяцев назад, в электронном виде, для цели **первичного согласования** как с Заказчиком, так и с Залогодержателем (Филиалом банка), так как не вся, но большая часть имущества Гололобовского кирпичного завода – это имущественный залог в Банке.

Во-вторых, вполне понятна озабоченность Работников филиала предоставленными им предварительными результатами независимой рыночной оценки имущества в 2018 году, в объёме **около 32-х млн.руб.**, при залоговой стоимости того же имущества в 2015 году, в объёме **около 206-ти млн.руб.** Иными словами, нам представляется вполне справедливым желание Работников филиала **получить гарантии достоверности** проведённого независимого экономического количественного измерения, при условии, что при этом выявилась более, чем **шести кратная** стоимостная разница в двух оценках, отстоящих друг от друга менее, чем на три года.

Настоящий **отчет об оценке залогового недвижимого имущества** ОАО «Гололобовский кирпичный завод», доработан в соответствии с замечаниями.

Следует указать, что эта доработка представляла собой **лишь редакторские улучшения, а не новый рыночный анализ**, который не изменился и к которому у Залогодержателя претензий не было вообще.

Например, после замечаний Работников филиала, нам стало очевидно, что требуется дополнительное описание и пояснения того факта, что в залоге у Банка находится **имущество «в россыпь»**, не имеющее вовсе или имеющее крайне низкие рыночные (конъюнктурные) свойства и качества, то есть, **«возможность их участия в гражданском обороте»** (Статья 5 «Объекты оценки», закона 135-ФЗ).

Для имущества, в том виде, в котором оно находящегося в залоге у Банка, вполне подошёл бы термин **«взаимное обременение»**, когда:

- 1) земельный участок, например, с кадастровыми № 50:34:0040311:24, площадью 31`378,0 кв.м., не может быть «самостоятельно и свободно» участником гражданского оборота на сегменте сопоставимых земельных участков, ...
- 2) ...так как **обременён** плотной промышленной застройкой, которая, во-первых, накопила существенное суммарное **обременение всех трёх форм:** и физическое, и функциональное (моральное), и экономическое (конъюнктурное), и, во-вторых, сама **обременена** плотной производственно-технологической «обвязкой» в виде специализированных сооружений и оборудования, ...





- 3) ...которые, в свою очередь, сами накопили существенное суммарное **обременение и также всех трёх форм**, а «возможность их участия в гражданском обороте», как самостоятельных имущественных единиц, либо под большим вопросом, либо возможна, но не иначе как в составе комплекса по производству кирпича; иное (альтернативное) использование на месте их теперешнего расположения не возможно, а демонтаж и «перемещение» возможен только на ... склад чермета, то есть, только в качестве скрапа; но **даже в случае «освобождения»** от машин и оборудования площадей, расположенных на земельном участке, с кадастровыми № 50:34:0040311:24, их «рыночность» не поднимется, так как в Коломенском районе имеет место огромное количество предложений производственных помещений с гораздо лучшими предпринимательскими качествами и свойствами.

Настоящий Отчёт содержал в своём первоначальном варианте и, естественно, **содержит теперь все необходимые** карты, кадастры, иллюстрации, фотографии, пояснения и комментарии, раскрывающие не только цели и задачи, поставленные Заказчиком, но также содержит и достаточно **подробное обоснование** рыночной (ценовой) конъюнктуры, а анализ и расчёты для получения (выработки) итоговых стоимостных рекомендаций Заказчику:

- Так Отчёт имеет анализ и обоснование не просто рыночной необходимости, но физической возможности деления имущества, представленного к оценке, по отдельным лотам.
- На 23 (двадцати трёх) страницах Отчёта сформировано Приложение под названием: «Предпринимательская (экономическая) **идентификация имущества**, а также рекомендации Оценщика в отношении проведения сделок не одним, а несколькими отдельными (самостоятельными) имущественными лотами». Это **Приложение заканчивается выводом:** «ЗАДАЧА предпринимательской (экономической) идентификации имуществам – это дальнейший выбор наиболее оптимальных подходов и методов (в рамках выбранных подходов), которые будут наилучшим образом соответствовать надлежащим экономическим количественным (стоимостным) измерениям рыночной ценности имущественных лотов, а рекомендации Оценщика в отношении первоначальной цены торгов **не будут вводить в стоимостное заблуждение** Заказчика настоящей оценки и заинтересованных лиц (Кредиторов)».
- После указанного Приложения о делении по лотам, на 40 (сорока) страницах Отчёта, следует достаточно подробный анализ сегментов рынка доходной недвижимости. Каждый такой стоимостной вывод имеет своё «законное место» в Расчётном блоке Отчёта, предоставленном на 30-ти страницах.
- Расчётный блок представляет собой достаточно подробные экономические количественные анализы, каждый из которых заканчивается **СТОИМОСТНЫМИ** выводами и соответствующими комментариями к итоговым стоимостям по составляющим каждого отдельного имущественного лота.

## 1.2. Группирование имущества по лотам и «обратное» условное разделение

Особенность ЗАЛОЖЕННОГО нежилого недвижимого имущества, предоставленного к оценке, в том, что оно представляет собой ранее действующее специализированное ПРЕДПРИЯТИЕ, в котором все виды имущества **БЫЛИ ранее взаимосвязаны**. Однако, "принималось" это имущество в залог не только в качестве некогда ЕДИНОГО доходного недвижимого объекта, но даже не функциональными частями некогда ЕДИНОГО недвижимого объекта, а банально "в россыпь".





Иными словами, это имущество "принималось" в залог **отдельными инвентарными "БУХГАЛТЕРСКИМИ" позициями**, не имеющими ни здравого предпринимательского смысла, ни придающими ОСМЫСЛЕННОСТИ ни в процесс оценки, ни в процесс продажи на торгах, для чего и производится оценивание.

В настоящем отчёте (в расчётном блоке) подробно описаны процедуры:

- Как **группирования имущества** из "имущества в россыпь", не имеющего предпринимательского (рыночного) смысла, в имущество «в деле», то есть, в недвижимое имущество способное самостоятельно генерировать денежные потоки и, следовательно, **НЕСТИ предпринимательский интерес и мотивировать потенциального Покупателя** к приобретению.
- Так и последующего «обратного» условного разделение по стоимостям

Обоснуем необходимость такого рода «прямой и обратной» процедуры в отношении составляющих, например, **Лота №1:**<sup>1</sup>

- Нами идентифицируется и рекомендуется к сделке отдельным лотом, имущество единое между собой, но отдельное от другого имущества ОАО «ГКЗ», которое представляет собой ЧЕТЫРЕ инвентарные позиции:
  - Первая позиция – это земельный участок<sup>2</sup> с расширением кадастрового номера «19», представлен нами слева на скриншоте<sup>3</sup> Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>).
  - Вторая позиция – это «Объект незавершенного строительства (Печной корпус) 7 774,90 кв.м.», с расширением кадастрового номера «280», фактически расположенный на указанном земельном участке с расширением «19».
  - Третья позиция – это «Объект незавершенного строительства (Здание трансформаторной подстанции, РП-10) 131,60 кв.м.», фактически расположенный на указанном земельном участке с расширением «19».
  - Четвёртая позиция – это «Объект незавершенного строительства (Сбросной коллектор для очистных сооружений) 248,10 кв.м.», фактически расположенный на указанном земельном участке с расширением «19».
  - **Фотографии** различных панорамных видов указанных объектов представлены нами в специальном Приложении-визуализации.
- При строительстве указанных объектов и, первоначально, инженеры-геодезисты, потом проектировщики, а затем и инженеры-строители **хорошо понимали что и для чего** они планируют на местности, проектируют и строят.
- Очевидно, что земельный участок с расширением «19», как самостоятельная предпринимательская единица, не имеет рыночных свойств и качеств, так как ОБРЕМЕНЁН 8 000 (восемью тысячами) квадратных метров промышленной застройки, не завершённой строительством, то есть, обременён практически на 100%.

<sup>1</sup> Смотри **специальное Приложение-визуализацию**: «Предпринимательская (экономическая) идентификация имущества, предоставленного для экономического количественного (стоимостного) измерения, а также рекомендации Оценщика в отношении проведения сделок не одним, а несколькими отдельными (самостоятельными) имущественными лотами».

<sup>2</sup> Может использоваться сокращение словосочетания «земельный участок» в виде аббревиатуры «ЗУ».

<sup>3</sup> Скриншот (кратко скрин, снимок экрана) — изображение, полученное устройством и показывающее в точности то, что видит пользователь на экране монитора или другого визуального устройства вывода.





- Также очевидно, что ни «Здание трансформаторной подстанции, РП-10», ни «Сбросной коллектор для очистных сооружений», как самостоятельные предпринимательские единицы, те более не имеют рыночных свойств и качеств, в отрыве от потенциально доходного (рыночного) объекта «Печной корпус», с ЕГО 8 000 (восемью тысячами) квадратных метров площадей, которые, как мы надеемся, могут заинтересовать потенциального Покупателя (Инвестора).
- Таким образом, все указанные ЧЕТЫРЕ объекта функционально ЕДИНЫ и расположены на ЗУ с отдельным кадастровым номером, **не выходят за его пределы и не обременены** какими-либо обстоятельствами, которые НЕ позволили бы считать описанную выше группу их четырёх инвентарных объектов единым функциональным целым.
- Далее, после такой идентификации, нами был проведён анализ сегмента АРЕНДЫ сопоставимых объектов. Расчёты и комментарии к ним имеются в Расчётной части настоящего отчёта.
- Последний этап – это **«обратное» условное разделение** измеренной экономическим инструментарием рыночной ценности единой доходной группы недвижимых объектов. В качестве способа такого условного разделения использовался практически единственный «инструмент» – это залоговые (для данного лота) стоимости. Сами залоговые стоимости в данном случае не имеют никакого значения, **иначе как источник для определения ПРОПОРЦИЙ (долей) «внутри» данного лота.** Иными словами, сумма залоговых стоимостей (для данного лота) принимается за 100%, а расчётная рыночная стоимость единой доходной группы недвижимых объектов, составляющих Лот №1, делится в пропорции, которую составляет каждая «залоговая стоимость» в составе суммы четырёх «залоговых стоимостей».

Таким образом, в отличие от оценивания залогового имущества Банком самостоятельно, исходящего из оценивания по принципу **«в россыпь»**, то есть, абстрактно от рынка и его конъюнктуры, нами, то же имущество, было оценено, исходя из предположения **«в деле»**, то есть, конкретно, на статистике и конъюнктуре местного рынка (обоснования имеются).

**При этом, термин «в деле» означает:**

- Либо (1) объединение «разрозненного инвентарного имущественного перечня» в некое гипотетическое единое доходное недвижимое имущество, то есть, в «Недвижимую вещь, участвующую в обороте как единый объект (в единый недвижимый комплекс), как совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически» (статья 133.1 ГК РФ),
- Либо (2) объединение земельных участков и отдельных объектов капитального строительства, расположенных на этих земельных участках, так как иное, при продаже на открытом и конкурентном рынке, запрещено законом, и в реальной предпринимательской жизни создаст серьезные проблемы владения, пользования и распоряжения.







Предлагаемый нами настоящий итоговый (согласованный) отчет об оценке единого имущественного комплекса бывшего Предприятия ОАО «ГКЗ» за № ОН-1338-27-02-2018, **исправлен, сформирован и оформлен на текущую дату**, на 01.10.2018 года.

Мы заверяем, что ни первоначальный вариант, ни настоящий (итоговый) отчет, не вводит ни Вас, ни ваших экономистов, ни ваших юристов в заблуждение относительно количественного расчёта рыночной ценности объектов вашей заинтересованности (**недвижимости в залоге**).

### 1.3. Методологические принципы количественного оценивания

**Основополагающие методологические принципы**, которыми мы считаем целесообразным руководствоваться при производстве нами работ по рыночной оценке стоимости единого имущественного комплекса **бывшего ОАО «ГКЗ»**, для цели его продажи на открытом и конкурентном рынке сопоставимых, то есть, близких по основным функциональным и потребительным свойствам объектов, а также аргументированного обоснования проведения или не проведения инвестиционных имущественных сделок со стороны потенциального Инвестора, то есть, Покупателя указанного Вами имущества, как залогового, так и свободного от залога.

Настоящее комментирование не носит для нас, Ваших стоимостных консультантов, обязательного характера и никак не регламентировано законодательством об оценочной деятельности в РФ, иначе, как составляющая (методико-методологическая) часть отчёта об оценке, в части выбора и обоснования применяемых подходов и методов стоимостной оценки (экономических количественных измерений).

Настоящим КОММЕНТАРИЕМ мы предваряем предоставление Вам сведений, которые лягут в основу понимания настоящего отчёта об оценке. Иными словами, Вы и ваши коллеги увидят описанное здесь, в нашем отчёте **несколько ниже, в виде предположений, расчётов и выводов**.

Оценивание подавляющего большинства объектов недвижимой собственности производится **для цели принятия экономически целесообразных**, а, потому, безопасных организационных и имущественных решений, особенно тех, которые заканчиваются сделкой с так называемым «**доходным**» имуществом, то есть, с имуществом, создаваемым или приобретаемым с целью получения разного рода выгод от владения. При этом принято считать, что под выгодами подразумевается получение прибыли, очищенной от налогов и всех иных сборов и обязательных платежей.

Мы придерживаемся фундаментального рыночного положения, что может быть **только один критерий целесообразности** – это положительное значение NPV, то есть, чистой приведённой стоимости, при подготовке и проведении доходной имущественной сделки или серии взаимосвязанных имущественных сделок (проекта) для потенциального Инвестора, то есть, для Покупателя доходного имущества: движимого, недвижимого, материального или нематериального. Любого.





Формула этой самой NPV чрезвычайно проста:

$$NPV = \text{Доходы} - \text{Затраты, направленные на получение этих доходов}$$

За доходы, как известно, «отвечает» доходные методы экономического количественного измерения (стоимостного оценивания). Иными словами, применив доходный подход к оценке указанного Вами имущественного комплекса **бывшего ОАО «ГКЗ»**, мы моделируем **уменьшаемое** в приведённой выше формуле, а цена приобретения потенциальным Инвестором этого Комплекса или его самостоятельных с точки зрения рынка частей – это **вычитаемое** в приведённой выше формуле.

Фундаментальное рыночное положение, которого мы придерживаемся, вполне очевидно, имущественные права и интересы потенциального Инвестора не нарушаются, если **вычитаемое** в приведённой выше формуле, то есть, Затраты потенциального Инвестора на получение доходного объекта, **МЕНЬШЕ**, чем **уменьшаемое** в приведённой выше формуле, то есть, текущая стоимость всех прогнозных выгод от владения приобретаемым объектом или комплексом в будущем.

Допустимо, если Затраты потенциального Инвестора на получение доходного объекта, окажутся **РАВНЫМИ**, текущей стоимости всех прогнозных выгод от владения указанным объектом. Например, стоимость «по доходам» равна 100 единиц и стоимость «по затратам для инвестора», то есть, цена покупки им доходного Объекта или доходного Комплекса, тоже равна 100 единиц. Подставляем эти произвольные цифры в формулу целесообразности инвестиционной сделки и получаем:

$$NPV = 100 - 100 = 0 \text{ (ноль)}$$

Такое возможно, если, например, у потенциального Инвестора (Покупателя указанного доходного комплекса) **имеются не известные нам планы** по доинвестированию и/или **не известные нам планы** по перепозиционированию оцениваемого объекта или единого имущественного комплекса. Однако, к понятию рыночная стоимость конкретного единого имущественного комплекса эти планы не имеют никакого отношения, так как это будет уже **не рыночная, а инвестиционная стоимость**.

Предположим, что Затраты потенциального Инвестора на покупку доходного объекта, окажутся **БОЛЬШИМИ**, чем текущая стоимость всех прогнозных выгод от владения указанным объектом, то есть, предположим, что стоимость «по доходам» равна 100 единиц, а стоимость «по затратам для инвестора», то есть, цена покупки им доходного Объекта или доходного Комплекса, **БОЛЕЕ** 100 единиц. Подставляем эти произвольные цифры в формулу целесообразности инвестиционной сделки, получаем:

$$NPV = 100 - 110 = \text{минус } 10,$$

**что следует трактовать как заведомый убыток ещё на этапе сделки. И так далее, по мере увеличения цены покупки доходного объекта...**





Считаем обоснованным следующий анализ использования «стандартного» инструментария экономических (количественных) измерений:

1. доходный взгляд (подход)<sup>4</sup> на рыночную ценность объекта настоящего стоимостного исследования – это единственный взгляд, который способен обеспечить адекватной информацией предполагаемую доходную сделку (сделки);
2. именно этот доходный взгляд на перспективы инвестирования в недвижимое имущество **бывшего ОАО «ГКЗ»** позволяет обеспечить должный уровень **экономической (стоимостной) безопасности** предполагаемой сделки;
3. иными словами, именно доходный взгляд на перспективы инвестирования позволяет предотвратить существенные материальные убытки **хотя бы на этапе инвестиционной сделки**, так как «заглянуть за сделку» дисциплина экономических (количественных) измерений не способна в принципе...;
4. затратный «подход» к оценке недвижимого имущества **бывшего ОАО «ГКЗ»** практически **бесполезен**, так как эта информация будет лишь о некоторых составляющих одного из четырёх факторов целесообразной предпринимательской деятельности, то есть, информации о денежных средствах, требуемых для воспроизводства («создания») толи недвижимого имущества «в россыпь», толи единого имущественного комплекса **бывшего ОАО «ГКЗ», не более того**;<sup>5</sup>
5. сравнительный «подход» применялся в качестве как основного (например, для незастроенного земельного участка), так и вспомогательного, когда Авторам требовалось выявить сколько-нибудь «доверительные цены» продажи (аренды) или, хотя бы, предложений к продаже (аренды) сопоставимых объектов доходной недвижимости;<sup>6</sup>
6. опытные практикующие оценщики, как правило, идентифицируют коммерческую суть таких рыночных показателей, как **предложения продажи**, в качестве **банальных «хотелок»**, которые, в подавляющем большинстве случаев, не имеют ничего общего с доходностью самого доходного объекта, то есть, не имеют ничего общего с выгодами от владения доходным объектом и, как правило, «показывают» стоимости «по продажам», которые либо **существенно превышают** стоимости «по доходам»;<sup>7</sup>
7. у российских оценщиков сформировалась традиция не то, чтобы к полному отказу, но к устойчивому и ничем не мотивированному игнорированию результатов доходного подхода, который, по своей мотивационной и предпринимательской сути, является **не просто «одним из», а, мы бы сказали, критериальным (определяющим) подходом в оценке.**

<sup>4</sup> Повсеместно применяется термин «подход». Это достаточно традиционный, но не самый лучший термин для понимания **СМЫСЛА** тех свойств, которые рассматриваются с использованием затратных, сравнительных и доходных методов оценивания объекта заинтересованности, так как затраты на воспроизводство объекта исследования, сопоставимые продажи аналогов объекта исследования и доходы от коммерческой эксплуатации объекта исследования – это количественная исследование совершенно разных качественных свойств и характеристик. **СОВЕРШЕННО РАЗНЫХ !!!**

<sup>5</sup> Сумма понесённых затрат, даже с учётом существенного суммарного накопленного обесценивания имущественного комплекса **бывшего ОАО «ГКЗ»**, не может интересовать Инвестора (Покупателя) оцениваемой доходной собственности, в принципе.

<sup>6</sup> Сопоставимых и по инженерно-техническим свойствам и качествам, и по имущественно-правовым обстоятельствам.

<sup>7</sup> Для Москвы и области это положение справедливо практически в 100 случаях из 100.





Иные стоимости, кроме стоимости «по доходам», а, следовательно, и иные методы в рамках иных подходов, **для цели инвестиционной сделки**, не должны интересовать никого: ни Инвестора, ни Текущего Владельца, ни, соответственно, Оценщиков.

**Согласование стоимостей**, полученных разными подходами, проводилось автором настоящего стоимостного исследования, не между собой, а по отношению к целями и задачами предстоящей имущественной сделки. Настоящий рыночный анализ и вся практика автора исходят из предположения, что процесс согласования стоимости – это не сопоставление стоимостей, полученных тремя стандартными подходами **МЕЖДУ СОБОЙ** для «выведения» некоего средневзвешенного значения, якобы, итоговой стоимости, а «соизмерение» стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.

Требование «**не введение в заблуждение**»<sup>8</sup> является единственным не формальным, то есть значимым<sup>9</sup> обстоятельством для формирования у Инвестора мнения о возможной цене предстоящей имущественной сделки.

Именно в этом радикальное отличие требование законодательства об оценке в РФ о «не введении в заблуждение» от десятков иных, формальных по своей сути, требований законодательства, которые не только не оказывают, но и **не могут в принципе оказать влияния на решение потенциальных партнеров** в предстоящей имущественной сделке.

**Нарушение требования о не введении в заблуждение** пользователя стоимостной информацией может привести к возникновению убытков (имущественного вреда) и может являться основным квалифицирующим условием для перехода к составам уголовных норм:

- «мошенничество» (ст. 159, УК РФ) и
- «причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием» (ст. 165 УК РФ).

<sup>8</sup> Статья 11 закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

<sup>9</sup> **Значимость** – количественное измерение или качественная стоимостная консультация факта хозяйственной жизни экономического субъекта, *оказывающая или могущая оказать влияние на решения* потенциальных партнеров. Использование принципа существенности означает, что в нем *изложены все существенные* обстоятельства и *иные существенные* обстоятельства не были обнаружены при проведении аудита (Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.). Однако, рынок стоимостной оценки трактует термин «значимость» **чрезмерно расширительно**, вплоть до значимости не формальных требований, то есть, всех 100% требований по оформлению отчёта об оценке, *не выполнение которых не способно в принципе оказать влияние* на решения потенциальных партнеров сделки.





## 2. Идентификация объектов оценки<sup>10</sup>

### 3. КОМПЛЕКС (его свойства и качества):

Понятие "**имущественный комплекс**" используется в разных отраслях экономики и права. Им считается совокупность взаимосвязанных объектов, движимых и недвижимых, используемых как одно целое по общему назначению.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ:

**Источник:** "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.06.2018).

#### СТАТЬЯ 133.1. ЕДИНЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС

**Недвижимой вещью**, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - **совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически**, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

В современной литературе по проблемам управления можно выделить два подхода к понятию "земельно-имущественный комплекс".

1. **Социально-правовой подход**, при котором земельно-имущественный комплекс (ЗИК) рассматривается как совокупность понятий "земля" и "имущество" – объект имущественных прав и обязанностей различных субъектов прав по отношению к законодательно зафиксированному объекту недвижимости. При этом, как правило, исследуется каждый вид имущества (земельные участки, объекты недвижимости, оборудование, средства транспорта и т.д.) изолированно друг от друга или чаще всего земельные участки в совокупности с расположенными на них другими объектами недвижимости. Некоторые авторы рассматривают региональные ЗИК как совокупность земли и расположенных на ней других объектов недвижимости относительно целей и функций их использования и накопления.

2. **Экономический подход**, определяющий земельно-имущественный комплекс как совокупность земельных и других связанных с ними ресурсов в многообразии форм собственности и управления с учетом уникальности земли как природного ресурса и базиса существования человечества, производительных сил общества. Здесь земельно-имущественный комплекс рассматривается с позиции структуры и развития земельно-имущественных отношений в обществе. В обоих случаях он рассматривается как система имущественных элементов и отношений между ними, складывающихся в процессах использования и накопления общественно полезных свойств этих элементов.

<sup>10</sup> Источники качественной и количественной информации:

- (1) <http://fb.ru/article/364891/imuschestvennyiy-kompleks>,
- (2) [https://studme.org/51968/ekonomika/predpriyatye\\_kak\\_zemelno-imuschestvennyy\\_kompleks](https://studme.org/51968/ekonomika/predpriyatye_kak_zemelno-imuschestvennyy_kompleks) и
- (3) ГК РФ Статья 133.1. Единый недвижимый комплекс





**Земельно-имущественный комплекс** – это совокупность земли и другого имущества, имеющая определенное функциональное назначение. При этом земля – не просто функциональная часть этой совокупности, а ее база, **системообразующий элемент**.

**Земельный участок** – это обязательный элемент любого земельно-имущественного комплекса. Другие его элементы – это расположенные на данном земельном участке экономически и юридически привязанные к нему имущественные объекты (возможные элементы этого комплекса). Все элементы земельно-имущественного комплекса объединяют в систему их взаимосвязей в процессах реализации его функционального назначения с глобальной и другими целями (социальной, экономической, политической, экологической и т.д.) в обществе.

**Состав элементов и границы** земельно-имущественного комплекса оцениваются с позиции самодостаточности выполнения его хозяйственной функции. Земельно-имущественный **комплекс предприятия** включает в себя земельный участок, расположенные на его территории здания и сооружения, оборудование, произведенные товары, системы коммуникаций и другие имущественные объекты – элементы системы, пригодные для организации на их базе какого-либо целесообразного производства.

**Отдельное здание цеха с земельным участком**, на котором он расположен, может рассматриваться как комплекс только в том случае, если на его основе может быть организовано самостоятельное, то есть, независимое от остальных элементов, производство.

Объекты недвижимого имущества – обязательные элементы земельно-имущественного комплекса, но не все земельно-имущественные комплексы относятся к недвижимому имуществу, так же как не все объекты недвижимого имущества составляют земельно-имущественный комплекс. Например, согласно Гражданскому кодексу РФ **любое предприятие** относится к недвижимому имуществу и в единстве своего предназначенного для использования имущества представляет имущественный комплекс. "В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности (земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция), а также права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором" (ст. 132 ГК РФ). В соответствии с этим определением любое предприятие относится к недвижимому имуществу. **К земельно-имущественным комплексам относятся только предприятия, в составе имущества которых имеется земельный участок.**

Так, к земельно-имущественным комплексам не могут быть отнесены имущественные комплексы предприятий без образования юридического лица, обществ с ограниченной ответственностью и предприятий других организационно-правовых форм хозяйствования, **в составе имущества которых нет земельных участков**, находящихся у них в собственности, аренде, оперативном управлении и так далее.

Очень важной особенностью земельно-имущественного комплекса является то, что это **не просто определенный состав имущественных объектов (элементов), а**





**их совокупность по обеспечению жизнедеятельности людей, что определяет ее системность и социальную направленность.**

Это система, созданная людьми (искусственная система) для удовлетворения своих потребностей, функционирующая и развивающаяся посредством их деятельности. Люди – ее активные элементы, опосредующие всю совокупность взаимосвязей элементов системы через свою деятельность, обеспечивающую и определяющую все протекающие в ее рамках процессы.

При исследовании земельно-имущественного комплекса должны рассматриваться не составляющие его земельный участок и другие имущественные объекты как таковые и как объекты права, а деятельность людей, предприятий и организаций, функционирование земельно-имущественного комплекса в определенных пространственно-экономических условиях.

**Основными характеристиками любой социально-экономической системы являются используемые ресурсы (вход), структура, функции, процессы и результаты (выход).**

Применительно к земельно-имущественному комплексу как социально-экономической системе эти характеристики имеют специфическое содержание, определяемое **составом и характеристиками** его имущественных элементов и функциональным назначением конкретного комплекса. Их разнообразие является основой классификации земельно-имущественных комплексов как объектов управления, главным признаком которой выступает **функциональное назначение** конкретного комплекса.

Земельно-имущественные комплексы, как и любые социально-экономические системы, могут быть классифицированы по различным признакам. При этом выделяются:

– **жилые земельно-имущественные комплексы** – это различного рода имущественные комплексы, предназначенные для постоянного проживания людей и включающие в свой состав как единое целое земельный участок (или совокупность земельных участков) и имущество (здания, сооружения, коммуникации и т.д.), необходимое для обеспечения жизненного пространства и условий жизнедеятельности на данном участке или совокупности участков. В их составе выделяются (часто значительно отличающиеся друг от друга по составу имущественных элементов, задачам и процессам организации и управления) городские, сельские и индивидуальные земельно-имущественные комплексы. Особенно это различие очевидно на уровне города и сельского административного района. Оно определяется хотя бы тем, что в городе жилые комплексы имеют компактное территориальное расположение и, как правило, тесно связаны с расположенными на территории города нежилыми земельно-имущественными комплексами и вместе с ними составляют единый земельно-имущественный комплекс данного города как объект управления городских органов власти. В сельских поселениях жилые комплексы могут быть рассредоточены на значительных расстояниях и друг от друга, и от центров коммуникаций. Они редко связаны с земельно-имущественными комплексами других видов и редко составляют с ними единое целое;

– **коммерческие земельно-имущественные комплексы** предназначены для осуществления розничной и оптовой торговли (торговые центры) и других видов деятельности в сфере обслуживания (социально-бытового, коммунального, финансового и др.) с целью получения прибыли. Это – биржи, офисы для бизнеса, стоянки автомобилей, бензоколонки и т.п.;





– **производственные (индустриальные) земельно-имущественные комплексы** используются в целях производства продукции и производственного назначения услуг (действующие производственные предприятия, технопарки, складские хозяйства и др.). Они в свою очередь подразделяются на виды, соответствующие классификации отраслей производства (промышленные, сельскохозяйственные, строительные, транспортные и др.);

– **рекреационные земельно-имущественные комплексы** представляют сферу отдыха и спорта. Это различного рода курорты, зоны отдыха, спортивно-оздоровительные комплексы и комплексы развлечений и др.;

– **институциональные земельно-имущественные комплексы** – комплексы, предназначенные для реализации функций федерального, субфедерального и муниципального управления, научных исследований, проектирования, обучения, профилактики здоровья, лечения и других функций специального назначения;

– **комплексные земельно-имущественные комплексы** включают в свой состав два или несколько вышеперечисленных видов комплексов. К ним относятся земельно-имущественные комплексы городов, их территориально-административных единиц, муниципальных образований, единиц административно-территориального деления страны и др.

В рамках предприятия, хотя оно и признано действующим законодательством единым имущественным (земельно-имущественным) комплексом, подсистемы управления различными видами его элементов (земельными участками, объектами недвижимого имущества, оборудованием и так далее) функционируют относительно изолированно друг от друга. Предприятия в управлении своей деятельностью не используют системных преимуществ и свойств земельно-имущественного комплекса как единого объекта управления, обладающего свойствами недвижимости и, соответственно, свойствами финансового актива.

Все процессы, протекающие в рамках земельно-имущественного комплекса как социально-экономической системы, по их содержанию и функциональному назначению можно разделить на три группы:

- 1) создание, содержание, развитие и ликвидация земельно-имущественного комплекса (или его элементов) как товара, блага и источника дохода;
- 2) рыночное обращение;
- 3) управление.

**В процессах создания, содержания, развития и ликвидации как товара, блага и источника дохода земельно-имущественный комплекс выступает как материальный носитель экономических отношений, предмет труда в процессах соответствующей социально-экономической системы.**

**Системообразующий элемент земельно-имущественного комплекса** – земельный участок – имеет по сравнению со всеми другими его элементами бесконечный жизненный цикл. Его общественная полезность в течение этого цикла может возрастать с ростом его освоения или падать с ухудшением его полезных для конкретной хозяйственной функции свойств. При изменении хозяйственной функции (например, при переводе истощенного земельного участка из сельскохозяйственного комплекса в промышленный или жилой) его общественно полезные свойства могут значительно возрасти и вместе с этим может резко возрасти его рыночная стоимость. Кроме того, затраты на создание земельного участка как элемента земельно-имущественного комплекса, включающие только затраты на геодезию, оформление разрешительных документов и государственную регистрацию, мизерны по сравнению с затратами по созданию других его элементов.







В составе земельно-имущественного комплекса следует рассматривать следующие виды элементов:

- земельные участки;
- объекты недвижимого имущества;
- объекты движимого имущества, относящиеся к основным фондам;
- движимое имущество, относящееся к оборотным средствам;
- движимое имущество, относящееся к нематериальным активам.

Предназначение для длительного использования земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, входящих в состав земельно-имущественного комплекса и представляющих его основу, определяет **инвестиционный характер комплекса**.

Инвестиции необходимы для поддержания элементов недвижимости в данном состоянии и проведения изменений их свойств **для противодействия физическому и моральному износу** (реконструкция зданий и сооружений, рекультивация земель, особенно сельскохозяйственного назначения).

Вторая группа процессов – **процессы рыночного обращения земельно-имущественного комплекса и его элементов** – носит чисто рыночный характер и отражается в финансовых потоках, где ЗИК и его элементы в вещественной форме выступают их обеспечением. Земельно-имущественный комплекс и его элементы могут быть использованы в качестве источника дохода (проданы, сданы в аренду, доверительное управление и т.д.). Следует отметить, что в обращении могут участвовать только комплексы, обладающие свойствами товара, т.е. соответствующие требованиям отнесения их к категории недвижимого имущества.

С точки зрения действующего российского гражданского законодательства, земельно-имущественный комплекс (и его элементы) как объект гражданского права, может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке утвержденного правопреемства (купли-продажи, внесения в уставный капитал, реорганизации предприятия и т.д.) либо иным способом, т.е. он имеет определенную оборотоспособность. При этом некоторые виды элементов комплекса могут быть изъяты из оборота (например, имущество предприятий и организаций, включенных в перечень Президента РФ), другие имеют ограниченную оборотоспособность, т.е. могут принадлежать лишь некоторым участникам оборота, для третьих видов определен специальный режим оборота (например, земли сельскохозяйственного назначения).

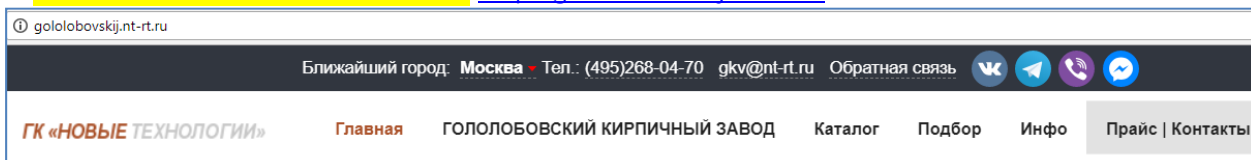
Вышеизложенное позволяет разделить процессы рыночного обращения земельно-имущественного комплекса и его элементов на две специфические группы – **процессы с изменением и процессы без изменения собственника**. Каждая из них характеризуется особыми требованиями к процессам управления. Процессы управления направлены на повышение эффективности земельно-имущественного комплекса, каждого его процесса и элемента путем увеличения социально-экономического потенциала системы и повышения уровня его использования. При этом если увеличение социально-экономического потенциала земельно-имущественного комплекса можно осуществлять путем или увеличения потенциала его ресурсов, или совершенствования технологии процессов, или повышения уровня организации, или по этим трем направлениям одновременно, то эффективность использования потенциала можно повысить только через повышение эффективности управления, побуждающего людей наиболее эффективно использовать элементы земельно-имущественного комплекса в его процессах.



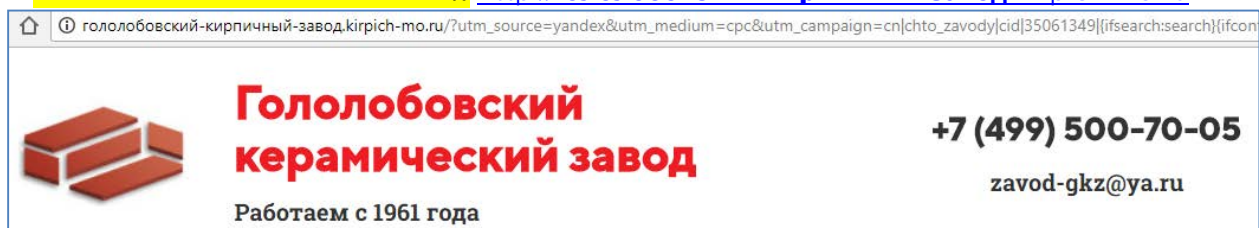
**4. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ (товарный знак):**

(см. картинку верхнего колонтитула; Оценщик исходит из основного предположения – «Гололобовский кирпичный» узнают и даже есть примеры плагиата ЕГО доброго имени; оценивается в составе **Лота № 2** – завод по производству кирпича ручной формовки)

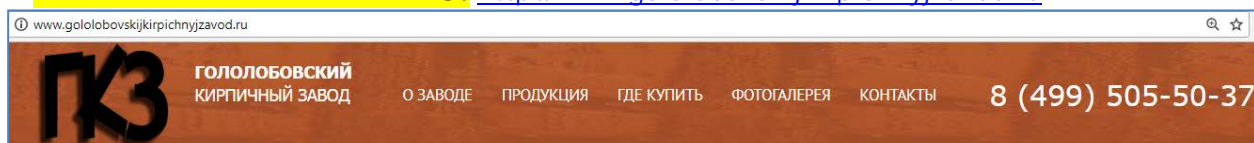
- **ПРИМЕР ПЛАГИАТА № 1:** <http://gololobovskij.nt-rt.ru>



- **ПРИМЕР ПЛАГИАТА № 2:** <http://гололобовский-кирпичный-завод.kirpich-mo.ru>



- **ПРИМЕР ПЛАГИАТА № 3:** <http://www.gololobovskijkirpichnyzavod.ru>



Описание такого специфического объекта оценивания, каким является **товарные знаки** – требует от оценщика специальных познаний не только и не столько в области экономических (количественных) измерений, сколько в области ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА (организации и управления действующим предприятием). В указанной области у подавляющего большинства оценщиков личного опыта нет и, скорее всего уже и не будет. <sup>11</sup>

Проведённым экономическим исследованием установлено, что товарный знак должен быть идентифицирован нами **как часть единой информационной среды недвижимой вещи «по производству кирпича».**

<sup>11</sup> Оценщик, автор настоящего исследования, имеет 5-ти летний стаж предпринимательской деятельности в области производства строительных материалов.





## 5. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 5.1. Основные факты и выводы

Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Структура Отчета соответствует логике проведения процедуры оценки.

**В первом разделе** определено задание на оценку, приведены допущения и ограничения, сделанные в процессе работы, объяснены профессиональные термины и указаны источники использованной информации.

**Второй раздел** Отчета посвящен анализу собранной информации по внешним и внутренним источникам; дано описание и характеристика объекта оценки, приведен анализ рынка; сделан анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

**Третий раздел** посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки, именуется оценщиком «Расчётный блок» и представляет собой систему взаимосвязанных таблиц в формате «Excel» или взаимосвязанные «книги Excel». Логика представления данных «Расчётного блока» – от общего к частному. Иными словами, «Расчётный блок» начинается с расчёта итоговой (рекомендуемой) стоимости, а последующими расчётами происходит обоснование применяемых в итоговом согласовании.<sup>12</sup>

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на личном жизненном опыте, профессиональных знаниях, умениях и навыках, на информации, полученной по итогам деловых встреч и телефонных интервью, с целью получения *значимой для оценки информации*. Источники информации, а также методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Исходя из целей оценки, все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, *существенно влияющих*<sup>13</sup> как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

<sup>12</sup> Здесь оценщиком имеется в виду *не согласование стоимостей*, полученных разными подходами к оцениванию *между собой*, а согласование по отношению к целями и задачами предстоящей имущественной сделки. Настоящий рыночный анализ и вся практика автора исходят из предположения, что процесс согласования стоимости – это не «соизмерение» стоимостей, полученных тремя стандартными подходами МЕЖДУ СОБОЙ, а «соизмерение» стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.

<sup>13</sup> *Существенными* в аудите признаются обстоятельства, *значительно влияющие на достоверность* бухгалтерской отчетности экономического субъекта («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»; Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.).





За методологическую основу при сборе и анализе стоимостной информации была принята разработка Финансовой академии при Правительстве РФ – «Оценка бизнеса» (в части оценки недвижимости, машин, оборудования, нематериальных активов и имущественных прав), под редакцией д.э.н. проф. Грязновой А.Г. и д.э.н. проф. Федотовой М.А. (в редакциях 1998 и 2003 годов), а также практические разработки и рекомендации Института профессиональной оценки, в соответствии с требованиями российского законодательства об оценочной деятельности, с учётом международного, российского и личного опыта Автора в области независимой, профессиональной оценки стоимости собственности, а также при производстве работ по обеспечению экономической (стоимостной) безопасности юридических и физических лиц во время подготовки и проведения ими имущественных сделок.

Основная методологическая предпосылка для настоящего экономического (стоимостного) измерения – это объективное, непредвзятое, экономическое **сопоставление** доходного имущества и/или имущественных прав с выгодами от целесообразного (**разумного**) использования этого доходного имущества и/или имущественных прав.

Визуализация изложенной выше методологической предпосылки:



**Таблица 1. Основные факты и выводы**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект исследования</b>	<b>Объекты недвижимости</b> , составлявшие ранее единый доходный земельно-имущественный (недвижимый) комплекс – предприятие ОАО «ГКЗ», находящееся под процедурой банкротства (конкурсное производство), расположенное по адресу: Московская обл., Коломенский р-н., нп. «Заречный», промышленная площадка кирпичного завода, в части недвижимого имущества, находящегося <b>в залоге</b> у Банка, в соответствии с перечнем <b>и замечаниями Залогодержателя</b> .
<b>Результаты оценки, при использовании подходов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ затратный подход не использовался;</li> <li>▪ доходный подход использовался как основной;</li> <li>▪ сравнительный (рыночный) подход использовался, как вспомогательный к доходному.</li> </ul>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта исследования</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Итоговое суммарное (и по объектам) значение рыночной стоимости указанного Вами имущества, предоставлена (1) в сопроводительном письме и (2) в расчётах;</li> <li>• Вероятность продажи объектов при публичной оферте, разная по лотам.</li> </ul>





## 5.2. Исходные данные для проведения оценки

**Таблица 2. Исходные данные для проведения оценки**

Основание для оценки объекта исследования	Договоры на оценку: № ОН-1338-27-02-2018 от 27.02.2018 года ( <i>залоговое</i> ), а также № ОН-1339-04-06-2018 от 04.06.2018 года ( <i>не залоговое</i> ).
Собственник объекта исследования	ОАО «ГКЗ» в лице Конкурсного управляющего Савельевой Н.В.
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).</li> <li>Стандарты и правила НП «ДСО».</li> <li>Методико-методологическая основа проведенных экономических исследований - <b>основные методологические принципы</b> экономических (количественных) измерений (стоимостной оценки).</li> </ul>
Объект исследования	<b>Объекты недвижимости</b> , составлявшие ранее единый доходный земельно-имущественный (недвижимый) комплекс – предприятие ОАО «ГКЗ», находящееся под процедурой банкротства (конкурсное производство), расположенное по адресу: Московская обл., Коломенский р-н., нп. «Заречный», промышленная площадка кирпичного завода, в части недвижимого имущества, находящегося <b>в залоге</b> у Банка, в соответствии с перечнем <b>и замечаниями Залогодержателя</b> .
Дата исследования (дата определения стоимости объекта оценки)	28.07.2018 года
Дата осмотра (инспекции) исследования	Первичная инспекция: 04.06.2018 года. Повторная инспекция: 04.07.2018 года.
Цель исследования	Установление в отношении объектов оценки рыночной стоимости. Проведение стоимостных консультаций по ценообразованию на различных сегментах материальной (движимой и недвижимой), а также нематериальной собственности ЗАКАЗЧИКА.
Задачи (мотивы) исследования	Обеспечение стоимостной безопасности <sup>14</sup> Заказчика <b>при идентификации</b> имущества и проведении им <b>имущественных сделок</b> (при назначении первоначальной цены торгов).
Балансовая стоимость	Смотри в расчётном блоке (пообъектно, где балансовая стоимость предоставлена).
Номер, дата составления отчета	№ ОН-1338-27-02-2018 от 01.10.2018 года
Срок «действия» (актуальность) отчёта об оценке	Шесть месяцев с даты составления отчёта: с 01.10.2018 года.
Форма отчета	Письменная, полный развернутый отчет о проведенной консультации, <b>только значимая и существенная информация, необходимая</b> для не введения в заблуждение пользователей настоящей стоимостной информацией.
График проведения исследования	С даты <b>исследования</b> до даты составления отчета как документа.

## 3.3. Задание на оценку

Проведение оценки включает в себя несколько логических этапов, первый из которых – это заключение **договора** на проведение оценки, **включающего**, в свою очередь, задание на оценку, состоящее из описания: объекта оценки, имущественных прав на объект оценки, формулирование цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки), вид стоимости, дата оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. Так как все указанные обстоятельства уже были указаны в настоящем отчёте, остановимся только на допущениях и ограничениях, на которых должна основываться оценка:

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.

<sup>14</sup> **Стоимостная безопасность** – это комплекс организационных, правовых, профессиональных и детективных процедур использования **инструментария экономических измерений**, для цели обеспечения экономической безопасности государственных и частных субъектов хозяйствования.





4. От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
  5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
  6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя(ях) не лежит ответственность по обнаружению разного рода скрытых факторов или, в случае их обнаружения, реагирования эти факторы (факты) иначе, чем того требует профессиональное поведение, кодекс этики оценщика, а также права и обязанности гражданина Российской Федерации.
8. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
  9. Мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
  10. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, будут указаны в Отчете дополнительно и более конкретно.
  11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**.
  12. Оценщик исходит из допущения, что с даты осмотра до даты оценки с объектом оценки не произошло изменений, способных повлиять на стоимость объекта оценки.
  13. Для получения информации, по которой у Оценщика нет достаточных знаний и опыта, например, при определении величины физического и функционального износа сложной недвижимости, машин и оборудования, Оценщик использует квалиметрические методы, подробное описание которых приведено в соответствующем разделе Приложений к настоящему Отчету.

### 3.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

**Таблица 3. Сведения о заказчике оценки**

<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Открытое акционерное общество «Гололобовский кирпичный завод» (ОАО «ГКЗ»): ИНН – 5070000010, ОГРН – 1035004250687 от 24.01.2003 года;
<b>Местонахождение</b>	Адрес места нахождения: Московская обл., Коломенский р-н., нп. «Заречный».
<b>ОГРН, дата присвоения</b>	Конкурсный управляющий ОАО «Гололобовский кирпичный завод» <b>Савельева Н.В.</b> , действующая по Решению АС МО от 30.08.2017 года, по делу №А41-42848/2016.
<b>Реквизиты Заказчика</b>	<b>Арбитражный управляющий Савельева Наталья Викторовна:</b> ИНН – 504795865599, СНИЛС: 145-852-731-84, Адрес: 141407, МО, г. Химки, ул. Строителей, д. 5А, кв. 80, +7(964)772-22-09. СРО Ассоциация «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»: ИНН – 7701317591, телефон СРО АУ: +7(499)348-28-99. Регистрационный № в СРО АУ: 16456; дата вступления в СРО АУ – 09.08.2016 года



**Таблица 4. Сведения об оценщиках**

<b>Фамилия, Имя, Отчество</b>	Яковлев Владимир Иванович (индивидуальный предприниматель)
<b>Серия, номер и реквизиты документа, удостоверяющего личность</b>	Паспорт 4506 № 621640, выданный ОВД «Даниловский», 06.05.2004 года
<b>Местонахождение</b>	Москва, Восточная, 2-3-50.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Членство в СРО оценщиков: НП «ДСО»
<b>Реестровый номер, дата включения в реестр</b>	№ 495 от 09.06.2012 года
<b>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ПП № 064474, Институт переподготовки кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ, регистрационный № 270/2000.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Полис страхования ответственности оценщика на дату оценки № 1800SB4000624, сроком действия до 09.02.2019 года, в СОАО «ВСК».
<b>Дополнительная информация о квалификации Оценщика</b>	Имеется в соответствующем Приложении к настоящему отчёту ( <b>копии разного рода Сертификатов, Дипломов и Свидетельств</b> ).
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 1995 года
<b>Привлекаемые к оценке иных оценщиков и (или) специалистов по областям знаний</b>	<p><u>Иные оценщики</u> не привлекались к проведению количественного измерения и подготовке отчета об оценке или о проведённой консультации.</p> <p><u>Специалисты по областям знаний</u> привлекались в качестве консультантов по областям экономических, технических и/или специальных знаний для адекватного формирования у Оценщика понимания основных качественных и количественных характеристик объекта количественного измерения, если у самого Оценщика нет специальных познаний в этой области или познания ограничены.</p> <p>При этом, некоторые расчёты (например, при применении сметного метода) могут выполняться профессионалами по областям знаний (например, профессиональными строителями или сметчиками).</p>
<b>Независимость оценщика</b>	<p><u>Независимость оценщика</u> имеет универсальный характер и не зависит от конкретного объекта (предмета) экономического количественного исследования. <u>Нет ни одного юридического лица, организации или учреждения на территории Российской Федерации, включая Заказчика, в котором «ИСПОЛНИТЕЛЬ» (Оценщик) был бы учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником.</u> Иными словами, «ИСПОЛНИТЕЛЬ» (Оценщик) не является лицом, имеющим какой-либо имущественный интерес в отношении объекта оценки, либо состоит с кем-то, связанным с объектом оценки, в близком родстве или свойстве. «ИСПОЛНИТЕЛЬ» (Оценщик) не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки, а также не имеет имущественного интереса к объекту настоящей оценки. Размер оплаты «ИСПОЛНИТЕЛЮ» (Оценщику), указанный в п. 2.1 настоящего договора, за проведение количественной оценки, не зависит от итоговой величины стоимости указанных выше объектов оценки, а <u>определяется только объёмом и трудоёмкостью профессиональных работ по количественной оценке, с учётом требующихся прямых затрат на организацию и на материальное обеспечение профессионального оценочного процесса.</u></p>





### 3.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

#### I. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем исполнять настоящие условия, даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

#### II. Общая цель отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

#### III. Положения об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа **соответствует профессиональным стандартам, нормам целесообразного экономического поведения, а также здравому смыслу**, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской и иной проверки документации и информации, представленной для проведения оценки, а исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой.

Отчет об оценке содержит **профессиональное мнение (суждение) Оценщика** относительно стоимости имущества и его не следует рассматривать в качестве заключения для иных, чем указанные, целей и обстоятельств.

Отчет представляет собой оценку стоимости доходного (а в редких случаях потребительного) имущества, являющегося предметом предполагаемой имущественной сделки, проводимой между условным покупателем и условным продавцом, на дату оценки, в отношении которой, как покупатель, так и продавец располагают необходимой информацией. В рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату может отличаться от величины, приводимой в данном Отчете.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на величину стоимости объекта оценки.

В своих действиях мы поступали как **независимые** исполнители.

Размер **вознаграждения** ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

#### IV. Дополнительные работы

Согласно положениям договора об оценке, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.







## V. Описание имущества

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим проблемы, которые могут проявиться в будущем. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Согласно положениям договора об оценке от Оценщика не требовалось проведение технических экспертиз, Оценщик исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при **визуальном осмотре**.

На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Оценщик исходит из допущения, что на дату оценки имущественные права на объект оценки (право собственности) оформлены должным образом.

Оценщик исходит из допущения, что с даты оценки до даты осмотра с объектом оценки не произошло изменений, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

## VI. Особые положения

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Собранная информация о последних предложениях купли-продажи в районах, близлежащих к оцениваемому объекту, представляет собой информацию об объектах, представленных в виде публичной оферты, и опубликованную в печатных изданиях или на интернет-сайтах. **Однако приоритет Оценщиком отдается информации, предоставленной носителями этой информации – специалистам по областям знаний и профессиональным участникам того или иного сегмента рынка доходной собственности.**<sup>15</sup>

Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

## VII. Заключительные положения

Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Оценщик исходил из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.

**Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.**

## 3.6. Применяемый стандарт стоимости

В настоящей оценке Оценщиком использовалась **рыночная** база оценки (вид стоимости).

Понятие рыночной стоимости определяется в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), в частности, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости».

Рыночная стоимость – **наиболее вероятная цена**, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,

<sup>15</sup> Основная задача и профессиональное требование к оценщику – это надлежащий **сбор и анализ** собранной информации, а также соблюдение требований **независимости и непривязанности**.





располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие - либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

### 3.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

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

**Цена объекта оценки** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

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

**Затраты** - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективного использования объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Срок экспозиции объекта оценки** - срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий,





применяющихся на дату оценки.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Корректировка** - операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Элементы сравнения** – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

### 3.8. Оцениваемые права

1. Право собственности у ЗАКАЗЧИКА на имущество, обременённое залогом в Банке.
2. Право собственности у ЗАКАЗЧИКА на имущество, не обременённое ограничениями.

### 3.9. Список использованных при проведении оценки материалов

#### I. Материалы, переданные заказчиком:

1. Специально подготовленные материалы по объекту оценивания и/или по сегменту рынка Заказчиком Оценщику **не предоставлялись**. Источником значимой информации были специалисты с опытом работы именно в этой области человеческих знаний, **«носители значимой информации»**. Ссылки на носителей значимой информации имеются в разделе «Особенности и сферы применения методов квалиметрии».

#### II. Количественные и качественные характеристики объекта(ов) оценки.:

2. Получены во время личной инспекции объекта, от специалистов по областям знаний, от профессиональных участников конкретного сегмента рынка, а также **«втемную»**<sup>16</sup>, то есть от иных источников, которым не раскрывалась не только цель и задачи, но и сам факт проведения настоящей оценки.

#### III. Законодательные и нормативные акты:

3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ, принят ГД ФС РФ 21 октября 1994 года.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3).

#### IV. Монографии и методологические материалы:

8. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов: Пер. с англ. – 3-е изд. – М.: Альпина Бизнес Бук, 2006.
9. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики: Хрестоматия. – М.: Интерреклама, 2003.
10. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. – М.: Интерреклама, 2003.

<sup>16</sup> Детективные методы сбора значимой и существенной информации, а также проверка (перепроверка) информации, полученной от Заказчика или собранной из «открытых» (публичных) источников.





11. Микерин Г.И. и др. Методологические основы оценки стоимости имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. – М.: Интерреклама, 2003.
  12. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: Интерреклама, 2003.
  13. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, М.А. Эскиндаров и др. – М.: Интерреклама, 2003.
- V. *Информация агентств недвижимости, размещенная в периодических и Интернет изданиях:*
14. Источники указаны в месте использования информации (расчётные таблицы) или в Приложениях к настоящему отчёту.

### 3.10. Этапы исследования:

#### **Этап № 1 – Заключение договора, осмотр объекта, сбор данных и их анализ**

На данном этапе был заключен договор на проведение оценки, включающий задание на оценку. Оценщиком проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах города и района расположения объекта.

Дополнительно был проведен более детальный анализ информации, относящейся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных и технических служб, визуального осмотра объекта оценки и консультаций с привлечёнными специалистами по областям знаний.

**Дополнительно был проведен более детальный анализ информации, относящейся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных и технических служб, визуального осмотра объекта оценки и консультаций с привлечёнными специалистами по областям знаний.**

#### **Этап № 2 – Согласование результатов. Проведение расчетов.**

При определении рыночной стоимости объекта оценки использовались указанные выше подходы к оцениванию.

#### **Этап № 3 – Составление Отчета об оценке**

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде Отчета об оценке, включая «Расчётный блок» и Приложений к Отчету.





## 6. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 4.1. Описание объекта оценки и его непосредственного окружения

#### 4.1.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки

Инспекция объектов оценивания проводится методом **визуального осмотра** и идентификации по документам, предоставляемым Заказчиком инициативно или по просьбе Оценщика.

В обязанности Оценщика **не входит**:

- проведение сложного инструментального анализа с вскрытием крышек, лючков или полостей;
- проведение физического, химического, экологического, бактериологического, пожарного или иного специально анализа объекта оценивания или его окружения, иначе как по предоставленным ему об этом документам самим Заказчиком или в рамках высшего образования и знания общих признаков и свойств материальных предметов и физических явлений.

Оценщик является **специалистом в области сбора и анализа информации** об объекте собственности и не обязан владеть профессионально знаниями профессий или специализаций, связанных с объектами оценивания, для выполнения своих обязанностей. По этой причине Законодатель допускает «привлечение по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки **иных** оценщиков либо **других** специалистов» (Статья 14 «Права оценщика», Закона 135-ФЗ-1989 года).

#### 4.1.2. Описание объектов оценки

ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ оказывает услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, составлявших ранее единый доходный земельно-имущественный (недвижимый) комплекс – предприятие ОАО «ГКЗ», находящееся под процедурой банкротства (конкурсное производство), расположенное по адресу: Московская обл., Коломенский р-н., нп. «Заречный», промышленная площадка кирпичного завода, **в части недвижимого имущества, находящегося в залоге у Банка**, в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора;

- **задачей**, решаемой настоящим договором на оценку, является обоснование величины рыночной стоимости указанных имущественных остатков от производственной деятельности объекта недвижимости, предприятия, находящегося в процедуре банкротства, на соответствующих открытых и конкурентных сегментах рынка сопоставимой собственности (сопоставимых имущественных прав);
- имущественные права на объект оценки: право собственности у ЗАКАЗЧИКА, находящегося под процедурой банкротства;
- **цель** оценки: установление в отношении имущественных остатков от производственной деятельности объекта недвижимости рыночной стоимости, как **наиболее вероятной первоначальной цены** продажи (первоначального **предложения** продажи) на открытом и конкурентном рынке сопоставимой собственности (сопоставимых имущественных прав);
- предполагаемое **использование** результатов оценки и связанные с этим **ограничения**: аргументированное обоснование стоимости для принятия имущественных решений во время банкротства субъекта хозяйствования; связанных с этим ограничений нет;
- **вид** стоимости: рыночная;
- **дата** оценки: 28.07.2018 года;
- **допущения и ограничения**, на которых должна основываться оценка: не установлены, кроме общего методологического допущения, что Арбитражным управляющим не предпринимается никаких инвестиционных решений и/или ремонтно-восстановительных (ремонтно-строительных) затрат в отношении оцениваемого имущества и/или его составляющих; иными





словами, имущественные остатки от производственной деятельности объекта недвижимости оцениваются **«как они есть»** на указанную выше дату оценки;

- **состав объекта оценки** с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): состав указан выше; отдельные части, имеющие самостоятельные или особые доходные и/или потребительные свойства или качества, не установлены;
- **характеристики** объекта оценки и/или его частей определены и конкретизированы доступными для Сторон административно-правовыми и/или техническими документами, прилагаемыми (в копиях) к Отчёту об оценке.

Источником значимой информации были **специалисты с опытом работы именно в этой области** человеческих знаний, «носители значимой информации». Ссылки на носителей значимой информации имеются в разделе «Особенности и сферы применения методов квалиметрии».

## 4.2. Обзоры макро- и/или мезо-рынков (сегментов рынков)

Общие экономические обзоры рынков или сегментов для настоящего стоимостного оценивания, тем более макроэкономическое состояние в России, не требуются, так как любой обзор «призван» познакомить оценщика лишь с первичными качественными и количественными характеристиками рынка (сегмента) ему (оценщику), как правило, не знакомому.

Однако, в подавляющем большинстве своих исследований автор руководствуется принципом сбора значимой информации не от «посредника» (сети Интернет, обзоров СМИ и так далее, и тому подобное), а напрямую, то есть, **у носителей** значимой для оценки информации, – у участников рынка (сегмента): риелторов, инвесторов, застройщиков, менеджеров, маркетологов, инженеров, техников и иных специалистов по областям знаний.

В настоящем исследовании нет нужды в разного рода качественных характеристиках рынков и сегментов России, то есть, того, что считается макроэкономическим состоянием экономики, так как это, зачастую, либо только лишь качественная информация, либо, информация количественная, но не несущая абсолютно никакой значимой информации для конкретного объекта оценки.

## 4.3. Консультирование по методическим основам оценки долга («дебиторки»)

(методический источник: учебник «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», авторы: А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова, М.: Интерреклама, 2003 год; раздел: 8.2 «Оценка дебиторской задолженности», страницы: с 204 по 232, тезисное изложение)

Дебиторская задолженность (далее может именоваться – ДД) позволяет дебитору получить бесплатный кредит, а кредитору не только обеспечить реализацию его продукции, но и в ряде случаев отсрочить выплату налоговых платежей, т.е. применить схему «взаимных долгов». С развитием рыночных отношений дебиторская задолженность все в большей мере выступает как самостоятельный объект купли-продажи на открытом рынке.

Если дебиторская задолженность рассчитана на погашение в течении 12 месяцев, то она считается **нормальной**, в случае превышения указанного срока она является **ненормальной**, или просроченной.

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности. Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опыта практически невозможно, в силу различия общепринятых правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности, а также потому, что залоговые обязательства иностранных компаний существуют, как правило, в форме векселей, облигаций и других ценных бумаг, свободно обращающихся на биржевом или внебиржевом рынке. Таким образом, проблема оценки стоимости дебиторской задолженности стоит для российских оценщиков особенно остро.





Нельзя сказать, что до сих пор в теории и практике российской оценочной деятельности не предпринималось никаких попыток разработать методику оценки «дебиторки». На сегодняшний день можно насчитать примерно 10 российских методик и методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности, которые можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и поэтому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими экспертами-оценщиками.

Общей чертой всех методик является то, что оценка дебиторской задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от безнадежных, агрегировать их по различным критериям и, применив определенные понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчетов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усредненной оценке», не позволяющей учесть специфические характеристики конкретного портфеля долговых обязательств. В свою очередь, авторские методики, разработанные на основе конкретного фактического материала учитывают отличительные черты оцениваемого объекта, но достаточно сложны в расчетах и могут использоваться ограниченно.

### Метод № 1: Оценка ДД методом дисконтированных ДП:

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по известным формулам сложного процента с участием показателей: текущая стоимость долгового обязательства, процентный доход, приносимый данным долговым обязательством, ставка дисконтирования, номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения, количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства, количество периодов (лет) с момента оценки до момента уплаты процентного дохода.

Основной сферой применения метода дисконтированных денежных потоков является оценка непросроченной дебиторской задолженности, **оформленной ценными бумагами** (векселями, облигациями), а также оценка выданных коммерческими банками **кредитов**. Основным условием применения данной задолженности является, естественно, **непросроченность** долговых обязательств.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить относительную простоту ее применения. Основным недостатком методики является узкая область ее применения. В настоящее время в РФ подавляющая часть оцениваемой дебиторской задолженности является просроченной, поэтому на практике применить данную методику удастся достаточно редко.

**Вывод № 1: Данная методика в оцениваемом случае не применима**

### Метод № 2: Методика РОО:

Российским обществом оценщиков совместно со специалистами ЗАО «РОСЭКО» в 1998 году был разработан проект «Методических рекомендаций по анализу и оценке прав требований, принадлежащих организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников»

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Проведение **инвентаризации** дебиторской задолженности предприятия с выделением из общей суммы задолженности, дебиторской задолженности безнадежной для взыскания и дебиторской задолженности **длительностью более 3-х месяцев**.
2. Проведение **финансового анализа дебиторов** на предмет соответствия коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными средствами предприятия-дебитора установленным нормативным значениям. В случае признания структуры баланса дебитора неудовлетворительной рекомендуется применить дополнительные методы финансового анализа для подтверждения или опровержения неплатежеспособности дебитора.





Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности, оценщиками РОО предлагается рассчитать некий дисконт, который, по их мнению, равен **частному от деления**: текущей стоимости дебиторской задолженности, определенной путем дисконтирования будущей стоимости дебиторской задолженности – суммы, которая подлежит выплате в соответствии с договорами, **на** сумму дебиторской задолженности в соответствии с бухгалтерским учетом и актом сверки расчетов.

Этому методу присуща **внутренняя противоречивость**, данный проект методических указаний требует дальнейшей существенной доработки.

В оцениваемом случае чрезвычайно сложно сделать какие-либо вменяемые предположения в отношении количественных и качественных составляющих предложенной методики. Имущественная ситуация в оцениваемом случае крайне запутана.

**Вывод № 2: Данная методика в оцениваемом случае не применима**

### **Метод № 3: Методика Национальной (российской) коллегии оценщиков:**

Особенностью данной методики является использование при определении стоимости дебиторской задолженности **трех основных подходов** к оценке: затратного, доходного и сравнительного:

1. Затратный подход применительно к оценке дебиторской задолженности сводится к балансовому (???). За стоимость дебиторской задолженности в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения. Стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу = **произведению**: номинальной стоимости ДД **на** некий коэффициент корректировки, определяемый в зависимости от числа месяцев просрочки и равный:
  - a. ЕДИНИЦЕ, если просрочка меньше или равна 4-м месяцам, или
  - b. НУЛЮ, если просрочка более 4-х месяцев.
  - c. При этом авторы ссылаются на нормативный документ: Указ Президента РФ от 20.12.94 № 2204 «Об обеспечении правопорядка при осуществлении платежей по обязательствам за поставку товаров (выполнение работ или оказание услуг)».

Для оцениваемого случая, в рамках этого подхода, ДД = НУЛЮ.

2. При применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода. Предлагаемая методика предусматривает учет роста суммы долга с учетом пени за просрочку. В рамках этого подхода процедура напоминает прямую капитализацию неких прогнозных денежных потоков – долгов.

Для оцениваемого случая, в рамках этого подхода, дисконтировать нечего.

3. Обосновывая возможность применения сравнительного подхода, авторы предлагают использовать информацию о ценах на долговые обязательства различных предприятий. Если нет котировок на обязательства данного дебитора (!!!), то необходимо найти аналоги (???), причем авторы предлагают в качестве предприятия-аналога взять любого кредитора-дебитора, обосновывая это тем, что потенциальные покупатели находятся среди должников дебитора (его дебиторов), так как они заинтересованы в покупке с дисконтом долга дебитора для взаимного погашения долгов с дебитором. В случае отсутствия у оценщика информации можно в качестве кредитора-аналога взять системообразующие энергопредприятия, которым должны многие промышленные предприятия в РФ.

Для оцениваемого случая, в рамках этого подхода, подобрать сопоставимые по экономическим обстоятельствам аналоги весьма затруднительно, таким образом «анализировать» нечего.

4. Методика согласования результатов, полученных различными подходами, строится на модели сегментации рынка, которая, в свою очередь, основана на типовой мотивации потенциальных покупателей. Всех покупателей долговых обязательств подразделяют на три группы:







- a. Покупатели-пользователи, приобретающие долговые обязательства для непосредственного использования (погашения своего долга, возникшего ранее перед дебитором в процессе производственной деятельности).
- b. Покупатели-инвесторы, приобретающие долговые обязательства с целью вложения временно свободных средств, их обычно интересует только устойчивость и продолжительность дохода от владения активом.
- c. Покупатели-маклеры, приобретающие долговые обязательства с целью дальнейшей перепродажи или использования в цепочке погашения взаимных неплатежей, целью которой является получение денег на последнем этапе.

Оценщики РКО создали красивую модель оценивания ДД, однако её жизнеспособность крайне ограничена идеальными случаями оценки долгов «голубых фишек», число которых, в сравнении с общим количеством предприятий в России, стремится к нулю.

В оцениваемом случае чрезвычайно сложно сделать какие-либо вменяемые предположения в отношении количественных и качественных составляющих предложенной методики. Имущественная ситуация в оцениваемом случае **не подпадает под смоделированную оценщиками НКО (РКО).**

Вывод № 3: Данная методика в оцениваемом случае не применима

### Метод № 4: Методика, основанная на расчете кумулятивного коэффициента уменьшения:

Данная методика была разработана коллективом кафедры «Оценочная деятельность и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ и Института профессиональной оценки в 2001 году. Предлагаемая авторами методика оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности предполагает следующие этапы расчетов:

1. Сбор и анализ информации в отношении должника.
2. Определение суммы оцениваемой дебиторской задолженности по состоянию на дату проведения оценки.
3. Расчет величины скидки с полной суммы требований (кумулятивный коэффициент уменьшения).
4. Вывод итоговой стоимости долга с учетом дополнительных поправок.

Рассчитав все многочисленные элементы, входящие в формулу кумулятивного коэффициента уменьшения, можно получить значение, которое применяется как скидка со стоимости долга при его продаже. Затем к полученной стоимости можно применить дополнительные поправки, такие как поправка на регион и/или поправка на быструю продажу долга.

**Преимуществом** данной методики является сделанный в ней акцент на выделении основных факторов, влияющих на стоимость дебиторской задолженности, входящих в кумулятивный коэффициент. **Недостатком** данной методики является то, что предлагаемый алгоритм расчета требует **наличия у оценщика большого количества информации о должнике**, что в большинстве случаев труднодостижимо на практике, особенно, когда **должник и кредитор находятся в процессе судебного разбирательства по поводу оцениваемой задолженности...**

...именно такова имущественная ситуация в оцениваемом случае.

Вывод № 4: Данная методика в оцениваемом случае не применима

### Метод № 5: Коэффициентная методика определения стоимости дебиторской задолженности:

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Расчет стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.
2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию дебиторской задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.





3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования.<sup>17</sup>

В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования:

Срок неплатежа свыше трех месяцев	1	2	3	4	5	6 и более
Коэффициент дисконтирования	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

**СПРАВКА:** ФДЦ (Федеральный долговой центр) при Правительстве РФ выпустил «Методическое руководство по анализу и оценке прав требования (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников», является стандартом оценки СТО ФДЦ 13-05-98, МОСКВА 1998 год.

Возраст задолженности	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	5 квартал	более 5 кварталов
Коэффициент дисконтирования (вероятность возврата)	0,65	0,35	0,25	0,10	0,05	0

<sup>1</sup> Прудников В.И. Оценка стоимости дебиторской задолженности – Челябинский Дом печати, 2000 г.

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	свыше 24 мес.
Вероятность безнадёжности долгов	0,025	0,050	0,075	0,100	0,150	0,300	0,500	0,750	0,950
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

<sup>1</sup> Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.

<sup>17</sup> Данная методика снова, как и все предыдущие, эксплуатирует идею неких скидок со стоимости долга. Однако, по сравнению с иными методиками, эта – предоставляет практикующим оценщикам конкретный **количественный инструментарий** по расчёту текущей стоимости долга.





Основной сферой применения **коэффициентной методике** является оценка стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки стоимости бизнеса затратным подходом, а также оценка стоимости дебиторской задолженности **с небольшим сроком давности**.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить **простоту** ее применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

**Однако** методика имеет ряд серьезных недостатков, среди которых можно отметить: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа; неприменимость методики для дебиторской задолженности с большими сроками возникновения, так как ее использование приведет только к списанию дебиторской задолженности.

**Однако**, несмотря на указанные существенные недостатки, **коэффициентная методика является самой распространенной методикой оценки стоимости дебиторской задолженности в РФ**.

Оценщик считает возможным и целесообразным также как и большинство российских оценщиков воспользоваться описанной выше методикой в оцениваемом случае. Расчёты представлены ниже по тексту Отчёта, в расчётном блоке настоящей оценки.

**Вывод № 5: Данная методика в оцениваемом случае применима (!!!)**

### **Метод № 6: Методика Прудникова В.И.:**

Оценка стоимости дебиторской задолженности может преследовать разные цели. Глубоко анализируя процесс формирования стоимости дебиторской задолженности, исследователь оценочной проблематики Прудников В.И. выделяет четыре типа цели оценки дебиторской задолженности.

**Первый тип:** Оценка дебиторской задолженности единым потоком, когда определяется рыночная стоимость актива как одна из составляющих стоимости бизнеса, формируемой на основе затратного подхода (метод накопления актива). Вся задолженность оценивается в целом, так как точная оценка каждой отдельной дебиторской задолженности, как правило, нецелесообразна. Это обусловлено, с одной стороны, тем, что резко дорожают сами оценочные исследования, а с другой – действием «эффекта больших чисел».

Анализируя каждую дебиторскую задолженность отдельно, мы как бы «вырываем» этот элемент из системы бизнеса и концентрируем исследования на особенностях именно этого элемента. Между тем оценка стоимости его является лишь составляющей задачи более высокого уровня — оценки бизнеса. В.И. Прудников подчеркивает, что «при формировании стоимости этого актива в целом важно учесть общие тенденции бизнеса, которые, строго говоря, в силу свойств эмерджентности<sup>18</sup> системы не есть простая сумма тенденций каждого элемента». При данном подходе оценка стоимости производится по стандарту инвестиционной стоимости, в качестве конкретного инвестора выступает как бы сама система бизнеса: какова ценность данной дебиторской задолженности как единого актива именно для данного бизнеса.

**Второй тип:** Предварительная оценка задолженности для нынешнего владельца актива с целью принятия решения о целесообразности ее продажи. Она также может носить массовый характер, но здесь речь идет уже о каждой конкретной задолженности и сравнении ее реальной полезности в системе существующего бизнеса и возможных выгод при ее продаже.

**Третий тип:** Оценка стоимости дебиторской задолженности как товара для продажи на рынке по стандарту обоснованной рыночной стоимости. Сюда же включается и задача определения цели предложения актива на аукционах, а также минимальной цены реализации.

Решение таких задач требует очень глубоких проработок особенностей, подчеркивает В.И. Прудников, каждой конкретной задолженности с учетом правовых аспектов собственности. Оценщик должен смоделировать общепринятые требования к активу, к оценке его полезности для потенциального покупателя, проанализировать специфические особенности каждой предлагаемой к

<sup>18</sup> Эмерджентность - качество, свойства системы, которые не присущи её элементам в отдельности, а возникают благодаря объединению этих элементов в единую, целостную систему.





продаже цессии для получения оценок ее стоимости, которые бы не вызывали сомнений в достоверности и обоснованности ни у продавца, ни у покупателя. Как видим, данный вид оценки во многом ориентирован на потенциального покупателя, его финансово-экономические интересы и условия. **Следует отметить, что этот вид оценки на сегодняшний день еще не достаточно исследован и требует теоретического осмысления.**

**Четвертый тип:** Оценка полезности приобретения данной дебиторской задолженности для конкретного инвестора – заказчика исследования. Конфиденциальная оценка той предельной цены, которую данный инвестор готов заплатить за актив с учетом всех, возможно, эксклюзивных его интересов и условий дальнейшего использования актива. Используемый стандарт оценки – инвестиционная стоимость, складывающаяся под влиянием названных выше факторов.

Говоря о трех классических подходах к оценке, необходимо отметить, что наиболее целесообразным и распространенным применительно к дебиторской задолженности является доходный подход с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов.

Затратный подход для данного актива **неприемлем**, так как теоретически его применение даст оценку задолженности, равную ее балансовому значению. А рыночный подход, основанный на информации по аналогичным продажам, достаточно **затруднен** из-за отсутствия именно такой информации. Поэтому в дальнейшем изложении мы будем оперировать с доходным подходом, но это не означает, что в каждой конкретной оценке нет необходимости анализа рыночной информации для максимально возможного её учета при формировании стоимости оцениваемого актива, хотя бы в качестве проверочных расчетов.

Непосредственные технологии формирования оценки стоимости исследуемого актива существенно зависят от характеристики бизнеса должника. Условно все предприятия-дебиторы подразделяются исследователями **на шесть основных групп**, в каждой из которых применяются соответствующие методы, учитывающие специфику данной группы.

**Группа I** — «мелкие» дебиторы с задолженностью менее 500 минимальных размеров оплаты труда, для которых нет законных оснований возбуждения дела о банкротстве. Основными вариантами методик расчета рыночной стоимости такой задолженности являются анализ тенденции прошлого оборота и оценки возможности погашения долга через суд без возбуждения дела о банкротстве.

**Группа II** — дебиторы, находящиеся в процессе арбитражного управления, в том числе и банкроты, когда оценка стоимости практически полностью определяется финансовым анализом предприятия и рыночной стоимостью его активов.<sup>19</sup>

**Группа III** — дебиторы, зависимые от кредитора — продавца дебиторской задолженности. В основном это дочерние организации и предприятия, деятельность которых практически полностью определена кредитором. В этом случае расчет рыночной стоимости более связан с деятельностью кредитора, нежели самого должника.

**Группа IV** — «нормальные» дебиторы с постоянным оборотом и функционирующим бизнесом. Именно эту группу в дальнейшем следует принимать во внимание при исследованиях по определению рыночной стоимости дебиторской задолженности. Дебиторы этой группы весьма схожи с предприятиями группы I. Последние отличаются лишь абсолютной величиной задолженности, что учитывается при реализации предлагаемых методов оценки практически в одном аспекте: существует или нет правовая основа для обращения кредитора в арбитражный суд.

**Группа V** — дебиторы с нулевым оборотом в течение финансового года и более. В зависимости от причин такого положения, возможны разные варианты расчета стоимости. Из практики следует, что наиболее вероятным путем погашения таких обязательств является обращение в арбитражный суд. Поэтому методика расчета стоимости будет довольно близка к методике дебиторов группы II.<sup>20</sup>

**Группа VI** — «новые» дебиторы, но которым пока еще не было возврата задолженности или нельзя сделать вывод об интерполяции такого возврата как сформировавшейся тенденции. В данном

<sup>19</sup> **Примечание Оценщика Яковлева В.И.:** изложенное может быть целесообразно к использованию для оценивания ДД в нашем конкретном случае.

<sup>20</sup> **Примечание Оценщика Яковлева В.И.:** изложенное практически полностью описывает наш случай.





случае нужен дополнительный анализ таких дебиторов с целью обоснования отнесения их к одной из первых пяти групп.

Следует согласиться с мнением о том, что **представленная классификация дебиторов** позволяет полно и обоснованно проводить анализ конкретной задолженности, что существенно влияет на определение ее рыночной стоимости. Однако, во-первых, это именно **классификация**, хотя и грамотная, а, во-вторых, она весьма условна, поэтому в практике следует, учитывая также и специфические особенности каждого конкретного дебитора, а также реальные условия его функционирования на экономическом рынке региона.

Оценщик считает полезной представленную Автором классификацию дебиторов, однако она **не даёт возможности** воспользоваться описанной выше методикой для оцениваемого случая **количественно**.

**Вывод № 6: Данная методика в оцениваемом случае не применима**

### **Метод № 7: Бартерная методика Круглова М.В.: 21**

Данная методика основана на анализе **инвестиционного проекта**, при котором потенциальный покупатель, приобретая дебиторскую задолженность, получает в счет долга у предприятий-дебиторов продукцию и реализует ее по рыночной (ликвидационной) стоимости. При применении данной методики исходят из следующих предположений:

1. Предприятие-дебитор погашает свою задолженность бартерной продукцией за разумный период времени после предъявления уведомления об оплате.
2. Бывший кредитор не востребовал задолженность в основном по причине неудовлетворения условиями бартерного расчета.

В общем виде зависимость, предлагаемая исследователем оценочной проблематики Кругловым М.В. выражается им следующим образом:

- Сумма покупки задолженности + Прибыль потенциального покупателя от операции = Сумма задолженности — Дисконт на реализацию за денежный расчет — Налоги — Затраты на реализацию.
- Таким образом, положенная «на символы», математически формула представляет собой одно громоздкое «трёхэтажное» выражение.<sup>22</sup>

Рассмотренная методика может быть применена в том случае, когда предприятие-дебитор может расплатиться только по бартерной схеме. Бартерные схемы до сих пор практикуются в РФ, и, теоретически, сфера применения данной методики достаточно широка.

Основным преимуществом данной методики являются ее логическая законченность и соответствие современным требованиям законодательных актов в сфере налогообложения, однако методика смоделирована, а точнее сказать, **упрощена** Автором только для случаев действующего предприятия, которое имеет возможность предложить своему кредитору разного рода схемы погашения.

Оценщик считает, что представленная Автором методика также, как и предыдущая, **не даёт возможности** воспользоваться для оцениваемого имущественного случая.

**Вывод № 7: Данная методика в оцениваемом случае не применима**

### **Метод № 8: Методика Юдинцева С.П.:**

Методика, предлагаемая арбитражным управляющим Юдинцевым С.П., основана на доходном подходе к оценке стоимости дебиторской задолженности, базирующемся на исчислении текущей

<sup>21</sup> По статье Круглова М.В. «Методика оценки стоимости дебиторской задолженности», журнал «Вопросы оценки» № 4 за 2000 год.

<sup>22</sup> **Примечание Оценщика Яковлева В.И.:** именно с помощью таких громоздких «трёхэтажных» выражений теоретики от оценки пытаются «положить на математику» такие качественные экономические обстоятельства предпринимательского процесса, как: вероятность, случай, шанс, удача, возможность, обязанность, воля, честность, ответственность и так далее и тому подобное.





стоимости спрогнозированного тем или иным способом будущего потока платежей, которые могут быть сгенерированы, если правообладатель избирает тот или иной способ получения долга. В частности, могут быть исследованы следующие альтернативные сценарии.

Преимуществом рассмотренной методики является использованный в ней принцип альтернативных сценариев, что позволяет учесть максимальное количество факторов, влияющих на оцениваемую дебиторскую задолженность. Представляет особый интерес и использование при оценке дебиторской задолженности модели ценообразования опционов.

К недостаткам данной методики следует отнести достаточно схематичный и малоконкретных (описательный) характер используемых оценочных процедур.<sup>23</sup>

**Вывод № 8: Данная методика в оцениваемом случае не применима**

### **Вывод:**

Таким образом, для оценки конкретной дебиторской задолженности Оценщик – автор настоящего Отчёта считает возможным и целесообразным выбрать коэффициентную методику определения стоимости дебиторской задолженности (**методика № 5**), так как она хорошо корреспондируется с целями настоящей оценки, доступной для Оценщика информационной базой, временным периодом долга, а также соответствует конкретным, достаточно специфическим, имущественным и предпринимательским обстоятельствам, связанным с оцениваемым объектом – правом требования финансовой задолженности со стороны предприятий-контрагентов или физических лиц.

### **Подтверждение: К вопросу о вероятности возврата долгов**

(по сути, это современное подтверждение ретро-статистики, изложенной, в своё время, в Учебнике по оценке «бизнеса», авторами, профессорами Финн. Академии при Правительстве РФ: Грязновой и Федотовой)

Актуальность информации: **24.11.2014 года**; Автор: ЕКАТЕРИНА АЛИКИНА; статья: «Хорошее отношение к должникам. Почему банки стали меньше обращаться к коллекторам; расположение статьи (источник информации): **Журнал «Коммерсантъ Деньги» № 46 от 24.11.2014, стр. 50**; расположение в сети Интернет: <http://www.kommersant.ru/doc/2609516>.

В статье говорится о статистике возврата долгов гражданами России. Оценщик считает, что её возможно ассоциировать также и с вероятностью возврата долгов **«между» юридическими лицами**, так как само юридическое лицо – это фикция, которая должна нами ассоциироваться исключительно с физическими лицами и их человеческими мотивациями.

...К активным действиям на поле реструктуризации банки побуждает ухудшающаяся ситуация на кредитном рынке. По данным агентства "Секвойя кредит консолидейшн", **к 1 ноября 2014 года** просроченная задолженность физических лиц достигла 652,3 млрд.руб., рост с начала года составил 48,1%.

...Агентство сообщает, что банки выставили на продажу просроченные кредиты физических лиц на 200 млрд.руб., но коллекторы согласились выкупить долги лишь на половину суммы. Таким образом, один из привычных способов избавления от плохих кредитов оказался для банков неэффективным, и им пришлось значительно больше работать с коллекторами по агентским схемам, когда кредиты остаются на балансе банка.

...В результате средняя **просрочка увеличилась до 900 дней**, тогда как в прошлом году банки продавали долговые портфели со средней просрочкой в 650-700 дней.

<sup>23</sup> Данная методика снова, как и все предыдущие, эксплуатирует идею неких скидок со стоимости долга.





...Нередко банки размещают портфели в коллекторских агентствах по три и более раз, что сильно снижает их цену. Сегодня средняя стоимость портфеля составляет 2,34% общей суммы долга, в прошлом году она была на уровне 4 - 4,8%, а в 2012-м — более 5%.

... "Коллекторы одни из первых уже в начале 2014 года увидели, как изменилась платежеспособность населения и его готовность возвращать долги,— рассказывает гендиректор коллекторского агентства "Столичное АД" **Кирилл Веселов**.— Это напрямую и сразу отразилось на их возможности и желании покупать долговые портфели. Цена спроса резко упала. Продавцы же, в первую очередь банки, какое-то время тешили себя надеждой, что снижение спроса и цены — явление временное и ко второй половине года, традиционно периоду наибольшей активности, покупатели вновь найдутся. Этого не произошло".

Надежд на то, что коллекторы изменят свою позицию, почти нет. **"Коллекторы не могут качественно оценить предлагаемые портфели,** поэтому не готовы инвестировать в них "вслепую",— говорит старший вице-президент Национальной службы взыскания Сергей Шпетер.— Следуя рекомендациям НАПКА (Национальная ассоциация профессиональных коллекторских агентств.— "Деньги"), ряд банков после предоставления более детализированной информации о портфелях смог увеличить стоимость и долю закрываемых сделок...

И это при всей "активности" коллекторов во время своей работы, которая, зачастую, находится не только за гранью допустимого, но и граничит с откровенным криминалом...

От Арбитражного управляющего, призванного работать исключительно в правовом пространстве, сложно требовать такой же "активности" при возврате долгов (например, "дебиторск").





## 7. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)

### 5.1. Общие положения

Земельный участок, недостроенный или с улучшениями (имеющимися строениями), является объектом недвижимости.

Стоимость создается полезностью объекта недвижимости – его способностью удовлетворять нужды и потребности людей.

Стоимость любого объекта недвижимости определяется его уникальностью, долговечностью, постоянством местоположения, относительной ограниченностью предложения на рынке недвижимости, а также специфической полезностью конкретного земельного участка.

Полезность объекта недвижимости и, как результат, стоимость объекта недвижимости является суммарное действие всех рыночных факторов, присущих объекту либо окружающих объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости является объективным выражением его полезности с точки зрения рынка, а не его отвлеченного физического статуса.

Рыночная стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Оценка объекта недвижимости предусматривает использование трех подходов для расчета его стоимости, которые традиционно установились практикой независимой оценки и которые вошли в Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимости:

- подход с точки зрения затрат на производство аналога;
- подход с точки зрения сопоставимых продаж подобных объектов целиком;
- подход с точки зрения дохода от коммерческой эксплуатации.

Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимости требуют от оценщика применять все три подхода при расчете стоимости каждого оцениваемого объекта. При этом признано, что не всегда возможно применить все три подхода в силу недостаточности доступной информации для того или иного подхода, а также не всегда целесообразно применять все три подхода в силу имеющихся обстоятельств конкретной предполагаемой Заказчиками сделки.

Следует учесть, что рынок недвижимости в России представлен в основном только квартирными рынками в крупных городах.

Что касается рынка офисов, то по общим оценкам, даже он, будучи к дате настоящей оценки достаточно активным, - только формируется.

Рынки производственно-складской недвижимости и, особенно, региональные – находятся фактически в зачаточном состоянии.

**Что же касается сегмента рынка доходной НЕДВИЖИМОЙ собственности, носящей сугубо СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ характер, то понятия «рыночность» и «сопоставимость» превращаются и вовсе в абстракции, так как любое количественное оценивание неминуемо будет основано на более или менее вменяемом моделировании возможных целесообразных предпринимательских процессов, сопоставимых с оценкой стоимости недвижимой вещи, генерирующей выгоды от надлежащего владения ею.**

Настоящая оценка исходит из предположения полных прав собственности на объект.

Если имеются документы, подтверждающие имущественные права на объект оценки, то их копии они могут приводиться в Приложениях к настоящей оценке.

Под полным правом собственности понимается осуществление собственником (его доверенным лицом) комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и тому подобное.







## 5.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода

Подход к оценке с точки зрения затрат, наравне с другими двумя подходами, является обязательным для оценки любого объекта доходной собственности и отказаться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

Подход к оценке доходной собственности с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета затрат на замещение или воспроизводство оцениваемого объекта и определения его физического (технического), функционального (морального) и конъюнктурного (экономического) состояния на дату оценки.

## 5.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые:

- являются сходными по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки, и цена которых известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
- или включены в реестр предложений на продажу (допускается практикой оценки, исходя из комментариев на эту тему Уполномоченного органа – Росимущества).

Стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнение сопоставимых продаж применим для объектов недвижимости (имущественным комплексам) и «бизнесу», по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация на рынке продаж отсутствует или она слабо сопоставима с объектом оценивания, то сравнительный подход не применим.

## 5.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа, что стоимость приносящей доход недвижимости непосредственно связана с текущей (сегодняшней) стоимостью всех будущих чистых доходов, которая принесет данная недвижимость. То есть, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги **в обмен на право получать в будущем доход** от ее коммерческой эксплуатации, а также и некую сумму от последующей продажи, в конце периода эксплуатации (реверсия), если расчёты не охватывают оба условных периода прогнозный и постпрогнозный.

### Расчёт ставки дисконтирования:

Ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базовой для определения рыночной стоимости бизнеса.

Ставка дисконта (далее СД) – это требуемая инвестором ставка дохода на основе альтернативных инвестиций, используемая для приведения будущих денежных потоков от производственной деятельности оцениваемого предприятия к дате оценки; это функция факторов производственного и инвестиционного рисков, связанных «с оцениваемым бизнесом».

Существуют различные методики определения ставки дисконта, наиболее распространенными из которых являются:

1. Для денежного потока для собственного капитала:
  - модель оценки капитальных активов;
  - метод кумулятивного построения;
2. Для денежного потока для всего инвестированного капитала:
  - модель средневзвешенной стоимости капитала.

СД имеет "жёсткую привязку" к виду денежного потока. Чтобы определиться, для какого денежного потока оценщика будут определять СД, были проведены необходимые консультации с





ответственными работниками Заказчика, а также со "сторонними" активными участниками оцениваемого рынка.

При том предпринимательском рисунке, который характерен для объекта оценки, необходимо определение СД для собственного капитала. Эту задачу, как выше было сказано, практика оценки позволяет решить двумя способами: используя модель оценки капитальных активов или используя метод кумулятивного построения.

Что касается модели оценки **капитальных активов**, то этот метод предоставляет возможность получить достаточно объективную информацию о стоимости капитала во времени для конкретных видов бизнеса, так как вся основная информация для расчётов берётся с фондового рынка, а субъективные суждения оценщика – минимальны.

Проблема в том, что современный российский фондовый рынок, не смотря на все заявления «теоретиков оценки» не способен предоставить достаточно надёжных ключевых инструментов: «безрисковую» ставку, коэффициент бета, а также обоснованную среднерыночную доходность российского рынка в целом, для их использования в расчётах ставки дисконтирования методом капитальных активов. И это, не смотря на то, что любые «расчётные модели» определения СД содержат ещё и массу субъективных величин: поправка за размер компании, поправка за риск инвестиций именно в эту компанию, поправка на "страновой" риск, поправка на "региональный" риск.

Что касается метода **кумулятивного построения** СД, то этот метод может быть реализован двумя способами:

- он может быть построен практически полностью на субъективных суждениях оценщика, основанных на результатах опросов экспертов, что обосновано к применению в тех случаях, когда нет информации по рынку и отрасли или такая "рыночная" информация скудна и не может заслуживать доверия.
- он может быть построен не только на субъективных суждениях оценщика, но и на анализе финансового состояния как оцениваемого предприятия, так и предприятий – наиболее близких функциональных аналогов, на основе ключевых показателей работы таких аналогов (активы, доходы, прибыль, ликвидность и так далее).

Сегодняшним состоянием рынка в России вполне можно объяснить применение оценщиком метода кумулятивного построения СД:

- ☞ рыночные отношения не устоялись и находятся в стадии формирования;
- ☞ на фондовом рынке России котируются акции нескольких сот наиболее крупных компаний (в основном добывающих отраслей);
- ☞ мотивация участников фондового рынка России скорее спекулятивная, чем инвестиционная;
- ☞ российские информационные агентства хотя и начали предоставлять аналитическую информацию по фондовому рынку, но построена на анализе ограниченного круга котирующихся компаний;
- ☞ в условиях российской экономики (на российской статистике) сложно найти финансовый инструмент, который бы позволил выделить "российскую безрисковую" ставку, как некую отправную точку в расчётах СД для России;
- ☞ количество, а, главное, качество сделок с имуществом (особенно таким "хлопотным", как недвижимость или бизнес) не позволяют говорить о сколько-нибудь надлежащем качестве статистических данных ни для рыночного подхода в оценке, ни для расчётов разного рода технического инструментария для доходного подхода, где основным инструментом как раз и является ставка дисконта и её составляющие;
- ☞ практически единственным положительным фактором в связи с проблемой оценки можно считать постепенное формирование нового и, главное, профессионального сегмента рынка России – **независимой профессиональной оценки собственности**.

Таким образом, в настоящей работе профессиональный оценщик счёл для себя возможным попытаться обосновать применяемую СД на основе скудных, но всё же рыночных данных, а не только личных мнений и суждений.

Поэтому оценщиком будет использованы:

1. Модель оценки капитальных активов.
2. Модель кумулятивного построения СД.





3. Расчёт СД в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22.11.1997 года № 1470 "Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов" (в настоящей оценке используется модель расчёта СД в соответствии с ПП РФ).

**Экспертное мнение оценщика относительно поправки на риск конкретного проекта при построении ставки дисконта**

Указанная поправка вводится в соответствии с п. 8 Постановления Правительства РФ от 22.11.1997г. № 1470 «Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов». См. Приложение: «Определение ставок дисконта и капитализации для расчёта стоимости по доходам от эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса».

Использование именно этой методики построения ставки дисконтирования оценщиками считается наиболее обоснованным на текущем этапе развития рынка, который не предоставляет более точного инструментария для её объективного построения. Следование же устоявшейся «моде» построения оценщиками ставки дисконтирования методом кумулятивного построения на основе собственных (субъективных) и, зачастую, малообоснованных данных, Авторами считается пагубной и настораживающей тенденцией современного рынка российской оценки.

**При кумулятивном методе построения ставки дисконтирования оценщикам приходится «обосновывать» 7 (семь) или 8 (восемь) показателей, в зависимости от того, что он использует в качестве безрисковой ставки.**

В отличие от кумулятивного метода построения ставки дисконтирования при использовании указанного правового документа имеется ряд существенных преимуществ:

1. Используются обоснованные макроэкономические показатели уровня развития рынка России в целом, когда Авторами выступают авторитетные государственные институты: Центробанк и Министерство финансов.
2. Указанная поправка хотя и вводится в соответствии с экспертным мнением оценщика, но является единственной и при этом прозрачно определены в тексте самого Постановления и могут легко контролироваться.
3. Оценщиками используется обоснованная корректировка на регион, что дифференцирует общероссийские риски «по региональному признаку».

**Поправка в расчётной ставке дисконта на риск проекта**

определяется по данным таблицы п. 8 ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470 «Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов»:

Уровень риска	Цели проекта («приведенные» предпринимательские обстоятельства)	Процент
Низкий	Вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3-5
Средний	Увеличение объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	Производство и продвижение на рынок нового продукта	13-15
Очень высокий	Вложения в исследования и инновации	18-20

Это единственный показатель в используемой модели, который вводится в соответствии с экспертным мнением, которое, ко всему прочему, достаточно «прозрачно» контролируется при следующей интерпретации **для объектов недвижимости**:

— формула «вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники» – означает **минимальные** риски некоего девелоперского проекта, когда объект уже существует, функционален полностью, может быть использован в качестве объекта рыночных арендных отношений, находясь при этом на достаточно продвинутом сегменте рынка недвижимости или в





- достаточно продвинутом регионе России (**примеры:** почти вся жилая недвижимость почти на всей территории России или административно-офисная недвижимость в крупных городах России);
- формула «увеличение объема продаж существующей продукции» – означает риски **несколько большие**, чем минимальные риски некоего девелоперского проекта, когда объект уже существует, функционален полностью или требует незначительных вложений, может быть использован в качестве объекта рыночных арендных отношений с учётом некоторого прогнозного (инвестиционного) периода, находясь при этом на достаточно продвинутом сегменте рынка недвижимости или в достаточно продвинутом регионе России (**примеры:** почти вся нежилая недвижимость почти на всей территории России, кроме производственной);
  - формула «производство и продвижение на рынок нового продукта» – означает **средние (нормальные)** риски некоего девелоперского проекта, когда объект ещё не существует, или существует, но не функционален, не может быть использован в качестве объекта рыночных арендных отношений, так как представляет собой лишь инвестиционные планы, реальность и доходность которых определяется «продвинутостью» сегмента рынка недвижимости или «продвинутостью» региона России (**примеры:** почти вся нежилая недвижимость почти на всей территории России, имеющая потенциальный коммерческий спрос);
  - формула «вложения в исследования и инновации» – означает **высокие (ненормальные)** риски некоего девелоперского проекта, когда объект не существует, или существует, но не функционален, не может быть использован в качестве объекта рыночных арендных отношений, так как представляет собой лишь инвестиционные планы, реальность и доходность (целесообразность) которых не очевидна с точки зрения предпринимательской целесообразности, а объект оценивания относится к сегменту рынка недвижимости или региону России, где «правила игры» ещё не сформировались в полной мере (**примеры:** почти вся производственная недвижимость советского периода, почти на всей территории России, а также объекты жилой и нежилой недвижимости, которые имеют неочевидную коммерческую ценность или расположены в слабо развитых в рыночном отношении регионах России, а также **права требования**).

Физический смысл значения «нормы возврата инвестированного капитала» понимается в настоящей оценке как «требуемый» (приемлемый) срок окупаения для российского предпринимателя его первоначальных инвестиций в объект недвижимости, принятых за 100%. Оценщик исходит из собственных наблюдений, которые указывают, что приемлемый срок окупаения низко- и средне-бюджетных проектов, в эквиваленте до 1 млн. долларов США, для вменяемого российского предпринимателя составляет до 3 – 5 лет, а первоначальных инвестиций в высоко-бюджетные проекты, в эквиваленте свыше 1 млн. долларов США – максимум за 10 лет. Проекты с возвратом капитала сроками более 10 лет для России на дату оценки либо не актуальны, либо являются не частными, не коммерческими, или государственными инвестициями. В своих оценках Оценщик исходит из предположения, что минимальный требуемый **срок возврата** инвестированного капитала составит **20 лет**, а, следовательно, минимальная **норма возврата** инвестированного капитала составит **5%**.

Таким образом:

Итоговое расчётное значение ставки капитализации =  
**средневзвешенной величине ставки дисконтирования + норма возврата инвестированного капитала**

Поправку на региональный риск можно проверить в Приложении: «Рейтинговое агентство "Эксперт РА": рейтинг инвестиционной привлекательности регионов (инвестиционный риск российских регионов); размещение в Интернет по адресу: <http://expert.ru/ratings>».

Расчёты и подробные комментарии приводятся в одноимённых таблицах Расчетного блока к настоящей оценке, а также в Приложениях к настоящей оценке.

**Расчётный блок настоящего отчёта содержит дополнительные к предоставленным выше: (1) описания, (2) скриншоты предложений (фото экрана с предложениями), а также (3) таблицы расчётов с необходимыми комментариями и пояснениями, для понимания проведённых расчётных процедур.**





## 5.5. Коэффициент стоимостной безопасности инвестиционной сделки <sup>24</sup>

В данном разделе отчёта анализируется одно из положений практики оценочной деятельности, а именно – обоснованность рекомендации субъекту хозяйствования со стороны оценщика проводить сделки с доходной собственностью по рыночной стоимости, полученной с использованием только доходного подхода или с существенным весом в итоговой стоимости доходного подхода по сравнению с иными подходами.

Итоговыми выводами утверждается, что выполнение указанной рекомендации **нарушает экономические интересы субъекта хозяйствования**, выступающего в сделке с доходным имуществом в качестве покупателя, то есть в качестве прямого инвестора в доходный предпринимательский механизм.

Развернутое определение рыночной стоимости (далее по тексту – РС) дано в Федеральном законе [6, статья 3]:

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

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

По тексту определения РС автором этой статьи дважды выделено курсивом и «маркером» содержащиеся в нём требования разумности:

- первое – это разумность в действиях Сторон предполагаемой имущественной сделки, то есть «разумность вообще», некий обязательный «атрибут поведения» как в текущих, так и в будущих поступках сторон-контрагентов по имущественной сделке;
- второе – это разумность вознаграждения за объект оценки, то есть разумность собственно величины стоимости имущества, в качестве рекомендуемой оценщиком «наиболее вероятной цены» предполагаемой имущественной сделки.

Таким образом, нами может быть изложено определение РС в кратком виде следующим образом: РС – это некая рекомендуемая оценщиком возможная величина цены имущественной сделки, по итогам **уплаты** которой **взамен** доходного имущества, действия предпринимателей-сторон сделки следует считать **разумными**.

Далее автором анализируются только два требования из определения РС: разумность и платёж деньгами. Первое положение, «разумность», следует отнести к основополагающим условиям предпринимательской деятельности вообще. Второе положение, «уплаты в денежной форме», заставляет оценщика однозначно различать две ипостаси, в которых может находиться предприниматель – это продавец и покупатель.

<sup>24</sup> <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=83&Id=2986&ContId=301>





Когда предприниматель из двух сторон предполагаемой сделки является плательщиком, он является, тем самым, приобретателем некой ценности *за деньги*, то есть он обладает имуществом, имеющим, по общему мнению экономистов, «абсолютную ликвидность» – деньги. Мы должны отделить его от второй стороны сделки, от того предпринимателя, который обладает каким-то иным, но всегда менее ликвидным имуществом: движимое или недвижимое; предприятие как действующее, что чаще именуется заимствованным термином «бизнес»; нематериальные активы, включая объекты интеллектуальной собственности, и тому подобное.

Автором вводится ещё одно обстоятельство, которое ограничивает круг наших научно-практических интересов, – это условие, что имущество должно быть «доходным», то есть приносить прибыль (выгоду) от своей разумной (целесообразной) коммерческой эксплуатации.

Первая часть статьи посвящена констатации общепринятой в оценочной среде терминологии и практики расчётов. При этом за основу автором принимаются положения статьи профессоров кафедры экономических измерений Государственного университета управления С.А. Смоляка и Г.И. Микерина. Ими достаточно подробно был дан сравнительный анализ двух смежных профессиональных дисциплин: (1) стоимостная оценка и (2) инвестиционное проектирование, что освобождает автора от аналогичного или близкого по своей сути теоретического «погружения» в проблематику.

Представляется, что изложенное ниже, помимо Заказчика, может быть интересно:

- предпринимателям или управляющим – заказчикам услуг по стоимостной оценке или инвестиционному проектированию;
- собственно оценщикам, а также оценщикам инвестиционных проектов или, как их называют авторы упомянутой статьи, проектировщики-экономисты, которые по формальным признакам не подпадают под действие законодательства об оценке;
- иным участникам этого сегмента рынка, то есть работникам «смежных» профессий: риэлторам, аудиторам, юристам и финансовым аналитикам, специализирующимся на правовом и финансовом обеспечении сделок с доходным имуществом, а также работникам разного рода организаций, призванных не только контролировать, но и регулировать оценочную деятельность.

Для корректности предлагается краткий тезаурус. Роль приводимых терминов – не столько ввести их в обращение экономической практикой, сколько использовать их в настоящем экспресс-исследовании в качестве «полезных посредников»:

- «доходная сделка» – экономическая транзакция в отношении имущества или имущественных прав, способных приносить доход от последующей коммерческой эксплуатации; таким имуществом являются: доходная недвижимость, включая предприятие как действующее («бизнес», дело); движимое доходное имущество; НМА, включая ОИС;
- «потребительская сделка» – экономическая транзакция в отношении имущества предназначенного для потребления домохозяйством (квартира, дача, машина, одежда, еда, питьё, предметы обихода и личной гигиены, предметы для досуга, предметы роскоши и тому подобное).

Оговоримся, что ни приведённые, ни последующие наши комментарии, ни в коем случае не ставят под сомнение собственные выводы Смоляка и Микерина. Мы имеем целью только лишь ***расставить недостающие акценты*** в их методологически абсолютно верном повествовании. Это требуется для того, чтобы заставить читающего по новому взглянуть на некогда очевидные для него вещи.

Итак, авторы справедливо указывают на то, что главное отличие доходных объектов друг от друга – это их уникальность, эксклюзивность, отсутствие точных аналогов. И вот здесь для оценки их стоимости применяется метод дисконтирования денежных потоков (ДДП), поскольку, как подчеркнуто в Европейских стандартах оценки (ЕСО), «это является следствием того факта, что





объекты имущества, приносящие доход, по своей природе не однородны, ..., а это означает, что при оценке таких объектов **методы прямого сравнения имеют ограниченное применение**» [ЕСО, Приложение 1, п. А 1.50]. Основным **показателем эффективности проекта** является чистый дисконтированный доход (ЧДД, интегральный эффект, Net Present Value, NPV). Он рассчитывается известным способом на основе денежных потоков (потоков чистых денежных поступлений, то есть денежных притоков) за вычетом оттоков, связанных с действиями каждого из участников проекта.

Точно так же, при доходном подходе **оценка имущества** осуществляется по показателю NPV (чистой приведенной стоимости, ЧПС) на основе денежных потоков, связанных с использованием этого имущества. Какие же денежные потоки принимаются во внимание здесь? Каждый оценщик знает, что в расчётах по доходному подходу используются именно «чистые» потоки доходов [3, 4 и 5]. Это аксиома в преподавании этого материала во всех учебных центрах России по оценочной тематике. В Международных стандартах оценки [1, ОППО, п. 7.1] говорится, что стоимость объекта является **количественным выражением степени его полезности**. Привлечение независимого оценщика обеспечивает объективность оценки. Такая оценка может служить основанием для принятия решений обоими участниками сделки или государственными органами.

Нам представляется, что тезис коллег Смоляка и Микерина об оценке как об «основании для принятия решений **обоими** участниками сделки», требует дополнительного уточнения, так как **текущая оценочная теория и практика не позиционирует в качестве существенной, задачу «разделения» участников сделки на две стороны.**

В том-то и дело, что, если разделить участников сделки на две стороны: на продавца и на покупателя, то многие «незыблемые» положения теории и практики стоимостной оценки, традиционно **принимаемые априори** как оценщиками, так и потребителями их услуг, начинают терять свой экономический (коммерческий) здравый смысл. Действительно, продажа доходной собственности по РС, полученной с использованием только доходного подхода или с существенным весом<sup>25</sup> в итоговой стоимости доходного подхода по сравнению с иными подходами, для продавца – очевидная выгода, так как он продаёт за сегодняшние и реальные деньги гипотетические доходы от будущей коммерческой эксплуатации этой доходной собственности. Для другого участника этой доходной (читай инвестиционной) трансакции – покупателя – это далеко не очевидная выгода, так как покупатель, с точностью до НАОБОРОТ, – сегодняшние реальные деньги отдаёт за право на будущие гипотетические дивиденды, выгоды, прибыль или иной экономический интерес. Какая уж тут «объективность оценки... для обоих участников сделки» [1, ОППО, п. 7.1].

Авторы [7] справедливо указывают, что NPV, рассчитываемый проектировщиками-экономистами в рамках их инвестиционного анализа, позиционируется ими в качестве суммарного приведённого экономического **эффекта** от инвестиций предпринимателя в конкретный доходный механизм (бизнес, недвижимость, ОИС) или инструмент (акция, облигация и тому подобное). Иными словами, NPV – это рассчитанный количественно некий предполагаемый экономический **интерес** предпринимателя заниматься или не заниматься неким доходным Делом. NPV, рассчитываемый оценщиками в рамках их оценочной деятельности, позиционируется ими **точно так же** в качестве суммарного приведённого экономического **эффекта** от инвестиций, но только не конкретного, а «среднестатистического» или, иначе, «среднерыночного» предпринимателя, но также в конкретный (оцениваемый) доходный механизм или инструмент. Таким образом РС доходного объекта, предоставленная оценщиком, – это, **по своей экономической сути**, точно такой же, посчитанный количественно, предполагаемый экономический **интерес** «среднерыночного» предпринимателя заниматься или не заниматься неким доходным Делом. Терминологические нюансы двух дисциплин нас не должны беспокоить, так как именование этого процесса «оценка объекта оценки по доходному подходу» либо «инвестиционный анализ» – **суть одно и то же**.

Не единственное, но, пожалуй, главное, что отличает «оценку объекта оценки по доходному подходу» и «инвестиционный анализ», это то, что отличает плотника от столяра – **точность**. Точность расчётов и, соответственно, обоснованность результатов количественного анализа. Мы не

<sup>25</sup> К сожалению, до сих пор, большинство оценщиков проводят согласование стоимостей, полученных разными подходами, между собой, именно **путём взвешивания**, что следует считать недоразумением в российской практике стоимостной оценки, так как ни одна норма закона такого требования не содержит.





станем останавливаться на обстоятельствах «точности» и «профессионализма» в действиях одних и других, так как об этом достаточно подробно и в высшей степени профессионально показано в статье С.А. Смоляка и Г.И. Микерина. Нас интересует обстоятельство, которое не просто существенно, а **принципиально отличает** дисциплину (1) «оценка» от дисциплины (2) «инвестанализ»:

- первая дисциплина, своими действиями в рамках доходного подхода, способствует введению в заблуждение предпринимателя и нарушает его экономические интересы, так как рекомендует предпринимателю NPV в качестве «наиболее вероятной цены» за доходный объект; иными словами, идентифицирует предпринимателю NPV в качестве вероятного объема его предстоящих **затрат** на приобретение оцениваемой доходной собственности;
- тогда как вторая дисциплина, напротив, всячески содействует не только качественному, но и количественному обоснованию предстоящих финансовых и имущественных поступков предпринимателя, идентифицируя ему тот же самый NPV в качестве вероятного объема его предстоящих **экономических выгод** от инвестиций.

Таким образом в оценочной теории и практике имеет место количественное «наложение» («совмещение») двух исключаящих друг друга предпринимательских «мотиваций» – **выгода и первоначальные затраты**, направленные на получение этой самой выгоды. Указанное выше подводит нас к методологическому вопросу, насколько очевидному для **теории** экономических измерений, настолько и нетрадиционному для **практики** оценочной деятельности: «Является ли экономически обоснованным рекомендовать предпринимателю со стороны оценщика, во время предполагаемой имущественной сделки, приобретать доходный актив по цене, количественно равной текущей стоимости всех его предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения в дальнейшем этим доходным активом».

Можно сделать ещё одно предположение о том, что, выполняя рекомендации оценщиков о проведении сделок с доходной собственностью по цене близкой или равной всем «приведённым в сегодня» предстоящим экономическим выгодам, предприниматель теряет дважды. Первую потерю мы можем именовать – потеря в ликвидности того имущества, которое было у предпринимателя до и после доходной (инвестиционной) сделки; действительно, до сделки с доходной собственностью предприниматель имел самое ликвидное в экономике имущество – деньги. После сделки с доходной собственностью – это, в большей или меньшей степени, но существенно менее ликвидное имущество: облигации, акции, недвижимость, бизнес, нематериальные активы, включая объекты интеллектуальной собственности, и так далее и тому подобное.

Можно обосновано возразить автору, что потеря в ликвидности сопровождает любую имущественную сделку, так как любая имущественная сделка – это мена денег на имущество. Это верно. Однако не будем забывать, что в нашем случае речь идёт о «заложенном» в оценочные стандарты, методики по оценке и законодательство по оценке положение «количественной равноценности» величины стоимости и цены. Иными словами, и оценочные стандарты, и методические рекомендации, и законодательство по оценке «рекомендуют» считать ценой сделки аккурат сумму будущих (гипотетических) выгод от владения приобретаемой собственностью. Именно на этом «методологически-законодательном фоне» обсуждаемое нами «различие в ликвидности» следует считать потерей со стороны предпринимателя.

Вторую потерю мы можем именовать как прямую экономическую потерю, чаще именуемую специалистами – недополученная выгода. Действительно, предположим, что предприниматель отказался от сделки по рекомендуемой оценщиком рыночной стоимости доходной собственности, то есть не стал «менять» живые деньги на NPV неких гипотетических доходов в обозримом будущем, а поступил банально, положив эти живые деньги в надёжный банк под процент. В этом случае предприниматель получил бы дополнительный доход.

Мы, естественно, не призываем отказаться от реального инвестирования в производительные активы, мы только хотим показать, что «изымать» у предпринимателя его коммерческий интерес (выгоду от целесообразной деятельности) **уже на этапе сделки по приобретению** доходной собственности, с экономической точки зрения, по меньшей мере, абсурдно.







Изложенное в настоящей статье было для оценщиков и иных участников рынка доходной собственности не столь очевидно на фоне активного роста практически всех сегментов рынка, при котором приобретение доходного объекта даже по рассчитанной оценщиком текущей рыночной стоимости, «перекрывалось» бешеным ростом ставок аренды и, соответственно, ставок продажи. Однако, временно<sup>й</sup> период с августа 2008 года до наших дней показал, что нами, выполнен «наказ» наших советских руководителей: «Догнать и перегнать...» Это нашей экономике, наконец-то, удалось в области потребительских цен на всё и вся, а также в области разного рода рыночных ставок: процента, аренды, продажи.

Опережая одно из немногих возможных возражений оппонентов в отношении «роста рынка», автор может напомнить, что 99 из 100 оценщиков, реализуя доходный подход, используют модель Гордона, которая уже содержит «инструмент» корректировки доходов в послепрогнозный период – долгосрочные тенденции рынка (среднегодовые темпы роста доходов). Этим расчётным инструментом оценщики пользуются. То есть, по сути, оценщиками анализируется и учитывается «рост рынка».

Изложенное, рано или поздно, но заставит и предпринимателей, и оценщиков по-иному взглянуть на «сладкую парочку» **ЦЕНА-СТОИМОСТЬ**.

Автор надеется, что поднятая в этой статье проблематика мотивирует оценочное сообщество, соответствующие государственные органы и заинтересованные организации к вдумчивому и самокритичному анализу перспектив *совершенствования оценочной услуги для российского заказчика* в дополнение к популярной ныне практике совершенствования процедур *выявления соответствия* отчёта об оценке всем иным формальным требованиям законодательства *кроме главного* – не введение в заблуждение заказчика.

Автор готов поделиться с коллегами иными научно-практическими «сомнениями» истинности некоторых «незыблемых» положений *практики* оценочной *деятельности*, которую несколько отнесло ветром экономических перемен в открытое море под условным наименованием «мнения (суждения) оценщиков». Иными словами, корабль *практики* чрезмерно далеко отнесло в открытое море под названием «оценочный бизнес». Представляется, что «команде» пора вспомнить название порта приписки – *принципы экономических измерений*, а также название груза, которым корабль был «загружен» перед отплытием – *не введение в заблуждение клиента*.

Если изложенное покажется редакции чрезмерно громоздкой конструкцией, то автор может предложить иную текстовку приведённой выше статьи. Второй вариант предлагается с целью уйти от малозначимых нюансов, носящих рефлексивный характер, которые только наводят «тень на плетень» и, тем самым, вуалируют главную и серьёзную проблему практики стоимостной оценки, которую до нас никто не поднимал и, следовательно, не решал.

### **«Коэффициент предпринимательской мотивации»<sup>26</sup>**

Предлагается к обсуждению методологическая проблема, насколько очевидная с точки зрения *теории* экономических измерений и экономической *безопасности* инвестора в доходную недвижимую собственность, настолько и неочевидная для её практического воплощения – оценочной *практики*, а также для носителей этой практики – профессиональных *оценщиков*: «Является ли экономически обоснованным рекомендовать предпринимателю со стороны оценщика, во время предполагаемой имущественной сделки, приобретать доходный недвижимый актив по цене, количественно равной текущей стоимости всех его предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения в дальнейшем этим доходным активом» (то есть, по величине, равной NPV).

Мы, естественно, не призываем отказаться от реального инвестирования в производительные активы, мы только хотим показать, что «изымать» у предпринимателя его *коммерческий интерес* уже на этапе сделки по приобретению доходной собственности, с экономической точки зрения, по меньшей мере, абсурдно.

Представляется очевидным применение некоего *коэффициента* менее единицы, «переводящего» значение NPV, то есть текущей *стоимости* всех предстоящих (гипотетических)

<sup>26</sup> [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_1040.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_1040.html)





экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую величину наиболее вероятной **цены** или, в терминологии основного определения: в «...рыночную стоимость объекта оценки по доходам, 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...»

В настоящее время ни в международных стандартах, ни в научно-практической литературе, ни в рекомендациях уполномоченного органа не содержится такого или близкого по смыслу понижающего коэффициента.

Автор надеется, что поднятая проблема мотивирует оценочное сообщество, соответствующие государственные органы и заинтересованные организации к вдумчивому и самокритичному анализу перспектив совершенствования оценочной услуги для российского заказчика, с целью **не введения его в заблуждение**, в дополнение к популярной ныне практике совершенствования процедур установления соответствия отчёта об оценке всем иным формальным, а потому малозначимым, требованиям законодательства **по оформлению** стоимостной рекомендации, то есть, отчёта об оценке.

В настоящем стоимостном исследовании реализованы положения, обоснованные выше. Указанный «коэффициент предпринимательской мотивации» применён к доходному недвижимому промышленному комплексу.

Как указывалось выше, это эмпирический коэффициент, «переводящий» стоимость экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую цену продажи этого актива на открытом и конкурентном рынке сопоставимых доходных объектов ("скидка на целесообразность инвестирования").

Для оцениваемого недвижимого имущества применён **коэффициент в размере 0,75, что соответствует скидке 25%**, то есть, в случае продажи, мотивация его приобретения неким Инвестором возможна в принципе, если только он будет продаваться с указанной или какой-либо иной, но скидкой от стоимости суммарных текущих экономических выгод от владения этим конкретным доходным активом.

## 5.6. **Внимание:** Заявление оценщика о выполнении условий стоимостной безопасности при производстве оценочных работ

Требование о не введении в заблуждение пользователя стоимостной информацией следует считать **единственным неформальным** требованием к оценке и отчёту об оценке (часть 1, статьи 11, закона 135-ФЗ, в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ), нарушение которого **может привести к возникновению убытков (имущественного вреда)** и может являться основным квалификационным условием для перехода к составам уголовных норм:

- а. «мошенничество» (ст. 159, УК РФ), когда определяющим признаком является **безвозмездный переход имущества** из владения собственника во владение виновного; таким образом происходит уменьшение имущественной массы собственника или законного владельца и, соответственно, увеличение имущества виновного или иных лиц, которым оно передано; такое может быть при рыночных оценках для цели купли-продажи и иного «изменения владения»; является характерным при обстоятельствах сделок купли-продажи имущества, когда «переход имущества» произошел или может произойти ближайшее время; однако стоимости, предоставленные оценщиком или оценщиками, «не обеспечивают» требования «возмездности» этой имущественной сделки;
- б. «причинение имущественного ущерба **путем обмана или злоупотребления доверием**» (ст. 165 УК РФ), то есть извлечение некой материальной выгоды за счет собственника или законного владельца; способом извлечения материальной выгоды – обман или злоупотребление доверием; при этом, **одной из форм проявления** обмана или злоупотребления доверием может быть введение





- в заблуждение **во время оценки стоимости** собственности для имущественных сделок без перехода владения или иного права на имущество; при этом, хотя переход имущества из владения собственника во владение виновного и не происходит, но ущерб причиняется за счет **упущенной выгоды**, когда собственник или владелец не получает имущественных поступлений, которые должны были увеличить его «имущественное достояние», а виновный извлекает соответствующую материальную выгоду;
- в. При этом иные (формальные) требования закона и стандартов оценки в РФ (не менее 120 требований к процедуре оценки и оформлению отчёта) **не приводят к возникновению убытков (имущественного вреда) в принципе**, ни в части прямого ущерба (мошенничество), ни в части упущенных предпринимательских возможностей (причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием).
- г. В настоящей оценке выполнено не только основное (**единственное неформальное**) требование к результату оценки, но и все требования федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (статьи 10 «Обязательные требования к договору на проведение оценки» и статьи 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки»), все требования внутренних норм и правил СРО оценщиков, а также подавляющее большинство требований стандартов ФСО 1-3.
- д. В настоящей оценке выполнено не только основное (единственное неформальное) требование к результату оценки, но и все требования федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (статьи 10 «Обязательные требования к договору на проведение оценки» и статьи 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки»), все требования внутренних норм и правил СРО оценщиков.

**Настоящий отчёт об оценке не нарушают стоимостной безопасности не только контрагентов предстоящей имущественной сделки, но и имущественных (стоимостных) интересов ни одного из добропорядочных субъектов хозяйствования в России.**

**Мнение иных специалистов в области экономических измерений, включая иных профессиональных оценщиков, о том, что можно сделать что-то иначе и/или лучше, будут восприняты оценщиком с благодарностью.**

**Основное условие объективности и непредвзятости разного рода экспертиз именно этого отчёта – это сопоставимость объектов оценки, то есть, обсуждаться должны товарные знаки для объектов с сопоставимым назначением, а не для недвижимости вообще.**

**При проведении профессиональной оценки объектов такого уровня уникальности, «оценок вообще» не может и не должно быть.**

## 5.7. Особенности и сферы применения методов квалиметрии<sup>27</sup>

Существует значительное (исчисляемое многими десятками) количество методов квалиметрии. С точки зрения погрешности, с которой определяются результаты количественного оценивания качества, все методы квалиметрии и соответствующие методы оценивания качества (МОК) могут быть отнесены к одной из трех основных классификационных характеристик.

Точный метод оценивания качества – это такой метод, в рамках которого используются все обоснованные в теории квалиметрии приемы и способы, позволяющие уменьшить погрешность и увеличить надежность полученных результатов.

<sup>27</sup> Источник: Учебное пособие «Квалиметрия для менеджеров», Г.Г. Азгальдов, Часть 1, Академия экономики и права, Москва, 1996 год





В частности, для выявления значений показателя свойства необходимо использовать аппарат многократного суммирования (или многократного интегрирования) по времени и параметрам среды, окружающей оцениваемый объект.

Например, для того, чтобы найти этим методом значение показателя свойства “мощность двигателя автомашины” необходимо функцию, описывающую поведение этого показателя, проинтегрировать по времени и по многим параметрам внешней среды, влияющим на мощность двигателя (по температуре воздуха, его влажности и запыленности, по качеству бензина, по высоте над уровнем моря и др.).

Понятно, что этот метод характеризуется максимальной трудоемкостью.

Упрощенный метод – метод, характеризующийся максимально допустимой величиной погрешности и минимально допустимой величиной надежности итоговых результатов.

Например, значения показателя свойства в рамках этого метода принимаются как “точечные”, без какого-либо суммирования или интегрирования. То есть для упомянутого выше примера мощность будет выражена одним, “точечным” числом – допустим,  $N = 70$  л.с. Естественно, что по сравнению с точным методом упрощенный характеризуется гораздо меньшей трудоемкостью, точностью и надежностью.

Приближенный метод – метод, который, с точки зрения погрешности и трудоемкости, является промежуточным между точным и упрощенным методами.

Например, для определения значения показателя свойства технологией этого метода предусматривается однократное суммирование (или интегрирование) по времени (но не по параметрам окружающей объект среды).

В подавляющем большинстве случаев и у нас, и за рубежом используются упрощенные методы квалиметрии.

Второй важный признак, по которому целесообразно прежде всего классифицировать методы квалиметрии – это источник информации о значениях некоторых важных числовых характеристик, определяемых в процессе оценивания качества, то есть при создании и применении МОК (например, значений показателей отдельных свойств и значений коэффициентов их относительной важности и др.).

Для определения значений этих характеристик используются три группы методов: экспертные, неэкспертные и смешанные.

Экспертные методы оценивания качества – это такие методы, в рамках которых для определения значений большинства упомянутых выше числовых характеристик используются знания экспертов.

Неэкспертные (называемые также аналитическими) методы – такие методы, в которых для определения этих значений обходятся без использования экспертов. Сказанное не означает, что эксперты не нужны вообще, их все-таки во многих случаях приходится привлекать для выполнения одной из операций оценивания качества – построения дерева свойств объекта. (Подробнее этот вопрос будет освещен в главе, посвященной технологии выполнения данной операции).

Смешанные методы – это такие методы, в которых значения некоторой (но не большей) части числовых характеристик объекта определяются экспертным методом, а остальных из них – неэкспертными методами.

В отечественной и зарубежной практике оценивания качества более чем в 90% случаев используются смешанные методы и иногда – чисто экспертные.

При решении вопроса о том, какой из этих трех методов использовать в конкретной ситуации оценивания качества, учитывают их преимущества и недостатки.

Преимущества: относительная технологическая простота применения, малые затраты времени на разработку и использование МОК.

Недостатки: большая трудоемкость, связанная с необходимостью привлечения в качестве экспертов многих квалифицированных специалистов; относительно большая погрешность и малая надежность итоговых результатов.

Ключевая фигура в процессе оценивания качества – лицо, разрабатывающее методы оценивания качества (далее – ЛРМ).

Организационная группа (далее – ОГ) создается для методического руководства разработкой МОК. Возглавляет ее ЛРМ.





Если объект оценки является сложным (например, крупный туристический комплекс или самолет), а лимит времени на разработку МОК небольшой (например, для упрощенного способа оценивания качества – не больше 1,5 месяца), то в ОГ включаются 1 – 2 специалиста по оцениваемому объекту. Их основная задача – оказать помощь ЛРМ в методическом руководстве разработкой МОК.

Если же помощь дополнительных специалистов ЛРМ не нужна, то функции ОГ выполняет ЛРМ.

### **Формирование (ТГ)**

Техническая группа (далее – ТГ), иногда ее называют рабочей группой, формируется для технического обеспечения создания МОК – то есть выполнения работ: машинописных, чертежных, вычислительных (в том числе машиносчетных).

ТГ подчиняется ЛРМ. Обычно же в ТГ входит 1 – 2 человека. Время их работы в ТГ может быть непрерывным или разбито на отрезки.

Для упрощенного метода оценивания качества целесообразна численность ЭГ от 7 до 10 человек, в зависимости от сложности объекта.

Если же МОК разрабатывается не упрощенным, а приближенным или тем более точным методом, то применяется более сложный (но и более точный) способ определения численности ЭГ. Он основан на двух основных положениях.

**П е р в о е.** Чем больше экспертов, тем, при прочих равных условиях, выше достоверность коллективной экспертной оценки  $q^3$ , т.е. меньше относительная погрешность  $\varepsilon$  и выше доверительная вероятность (надежность)  $\gamma$ , с которой вычислено значение  $q^3$ . Причем:

$$\varepsilon = \frac{\Delta q}{q_{ист}}, \text{ где:}$$

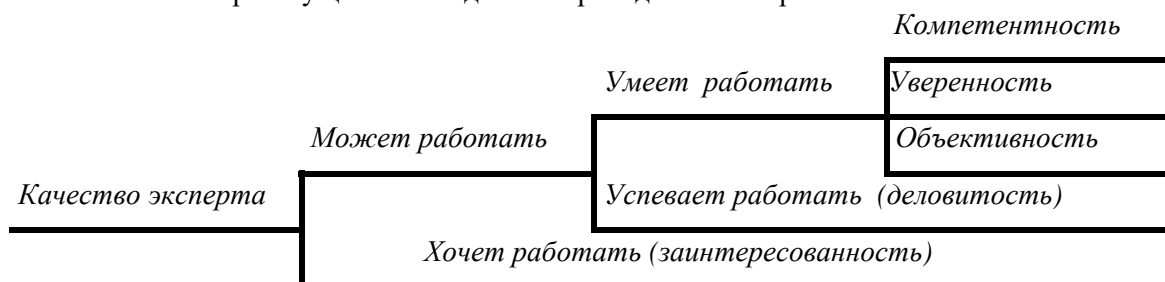
$q^{ист}$  – истинное значение той характеристики, которая определяется экспертным методом;

$\Delta q$  – абсолютная погрешность, определяющая доверительный интервал:  $\Delta q = |q^{ист} - q^3|$ .

**В т о р о е.** Чем больше априорной (предварительной) информации известно ОГ относительно ЭГ и выносимых ею оценках, тем, при прочих равных условиях, может быть меньше численность экспертов.

Выбор экспертов (при упрощенном методе оценивания качества) производится ОГ в следующем порядке. Из специалистов, хорошо знающих оцениваемый тип объекта, отбирается группа потенциальных экспертов, численностью на 2 – 5 человек больше, чем предположено иметь в ЭГ (как уже говорилось, для упрощенного метода это количество равно 7 - 10). Затем члены ОГ в личной беседе с каждым из потенциальных экспертов стараются получить представление о качестве самого эксперта, то есть определить, в какой степени каждый специалист обладает свойствами, необходимыми для участия в роли эксперта в квалиметрическом анализе (эти свойства в виде дерева показаны на рис. 2).

Рассмотрим сущность каждого из приведенных на рис. 2 свойств:



### **Свойства, характеризующие качество эксперта**

**Компетентность** – всестороннее знание экспертом оцениваемого объекта и методов оценивания его качества.

**Уверенность** – убежденность эксперта в правильности вынесенной им оценки.

**Объективность** – способность эксперта быть объективным, т.е. при участии в экспертизе не поддаваться ведомственным, начальственным или личным ("шкурным") интересам.





**Деловитость** – умение быстро выполнять порученную работу.

**Заинтересованность** – желание делать порученную работу.

Учитывая эти свойства, ОГ экспертным методом отбирает 7 – 10 экспертов, у которых они выражены в наибольшей степени.

Если же применяется не упрощенный, а приближенный или точный метод оценивания качества, то для каждого свойства эксперта применяется один (или несколько) специальных способов их количественного выражения (измерения). Они излагаются в пособиях по экспертным методам (см., например: Райхман Э.П., Азгальдов Г.Г. Экспертные методы в оценке качества товаров. - М.: Экономика, 1974. Или см. ГОСТ 23554.1 - "Экспертные методы оценки качества промышленной продукции").

Наиболее важным из свойств, характеризующих качество эксперта, является свойство "компетентность". Поэтому при упрощенном способе в количественной форме обычно учитывается только это свойство.

При этом, для нахождения значения показателя компетентности  $K_{\text{КОМ}}^{\text{С}}$ , чаще всего используют два метода:

- самооценки (когда самооценку эксперт дает себе сам, например, в баллах);
- взаимооценки (когда каждого эксперта оценивают все остальные члены ЭГ и взаимооценка  $K_{\text{КОМ}}^{\text{В}}$  определяется как среднее из их оценок);
- расчетная формула (многократно апробированная на практике) выглядит так:

$$K_{\text{КОМ}} = 0,4K_{\text{КОМ}}^{\text{С}} + 0,6K_{\text{КОМ}}^{\text{В}}$$

### Использование квалиметрических методов количественной оценки качественных показателей в настоящей оценке

1. Используется экспертный метод оценивания качества, то есть используются знания экспертов.

2. Используется упрощенный метод оценивания качества.

3. Лицом, разрабатывающим методы оценивания качества является профессиональный оценщик собственности **Яковлев Владимир Иванович:**

- базовое образование высшее техническое (инженер-электромеханик, МЭИ);
- дополнительное к базовому специальное образование (специалист по сбору и анализу информации); **5-ти летний стаж** профессиональной деятельности в области сбора и анализа информации;
- **5-ти летний стаж** предпринимательской деятельности;
- дополнительное к базовому экономическое образование (специализация – оценочная деятельность, ИПО); **23-х летний стаж** профессиональной оценки;
- **экономический детектив** (экономический сыск) в соответствии с лицензией на частную детективную (**сыскную**) деятельность № 9307 сроком действия до 2022 года, выданная ГУВД по г. Москве.

4. Организационная и техническая группы не создавалась, так как для формирования задания экспертам и организации их работы достаточно компетенции Яковлева Владимира Ивановича.

5. Показатели оцениваемой собственности необходимые для квалиметрического оценивания:

- сравнимость близких функциональных аналогов с оцениваемыми объектами;
- техническое состояние оцениваемых объектов:
  - a. степень физического обесценивания;
  - b. степень функционального обесценивания;
- перспективы использования оцениваемых объектов;
- качество основных коммерческих свойств оцениваемых объектов: уникальность; работоспособность; востребованность; ремонтпригодность и адаптированность к рыночным потребностям.





6. Для количественного оценивания качественных показателей оцениваемой собственности по мнению лица, разрабатывающего методы оценивания качества, целесообразна численность ЭГ в составе специалистов:<sup>28</sup>

**Описание такого специфического объекта оценивания, каким являются производство кирпича ручной формовки – требует от оценщика специальных познаний в этой области.**

**В указанной области (производство кирпича ручной формовки) у оценщика личного опыта нет, хотя и есть личный 5-ти летний опыт организации, строительства и управления «заводом полного цикла» по производству кровельной пескобетонной черепицы.**

**Таким образом, единственным конструктивным способом «описать» объект оценки и, тем более, оценить его количественно, являются консультации со специалистами по областям указанных знаний.**

7. Источники (носители) информации, специалисты в рассматриваемой области знаний (деятельности). **Источники № 1:** В 2007 году, была произведена оценка рыночной стоимости имущественного комплекса ЗАО «Карасёвский керамический завод», расположенного по адресу: Московская обл., Коломенский р-н, о/с «Лесной». Оценка произведена для цели проведения сделок с указанным имуществом в рамках конкурсного делопроизводства, по состоянию на дату 18.04.2007 года.

Тогда были привлечены специалисты в области производства глиняного кирпича:

- Колосова Ю.В. – главный инженер ЗАО «Карасёвский керамический завод» (здесь и далее – **личные консультации**<sup>29</sup>),
- Леонова Н.В. – главный бухгалтер ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Асланян А.С. – юрисконсульт ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Шоха И.А. – нач. механического цеха ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Губин А.Н. – механик гаража ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Костякова О.В. – начальник 1-го цеха ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Гусев Н.И. – начальник 2-го цеха ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Болуцкова Н.А. – главный энергетик ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Хрулёв Ю.В. – нач. энергоцеха ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Беляева В.И. – гл. экономист ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Медведев А.И. – нач. ОКС ЗАО «Карасёвский керамический завод»,

А также были привлечены специалисты в иных областях человеческих знаний:

- Холопов Андрей Васильевич – начальник котлотурбинного цеха Лермонтовской ТЭЦ (КавМинВоды) – по вопросам связанным с физическим и функциональным состоянием энергооборудования ЗАО «Карасёвский керамический завод» (по телефону),
- Козлов Владимир Юрьевич – руководитель агентства недвижимости «Огни города», одного из ведущих агентств недвижимости в г. Коломна,
- Немой Сергей Борисович – ведущий профессиональный оценщик г. Коломна, директор ООО «Коломенский центр оценки и экспертизы»,
- Головкин Алексей Владимирович – профессиональный риэлтор, генеральный директор ООО Компания «Эст-линия», на рынке недвижимости с 1999 года,
- Индюков Алексей Леонидович – профессиональный строитель, специализация – экспертиза состояния строительных конструкций, начальник РСО ЗАО «ЗРЭПС».

8. На период **настоящей оценки** были привлечены специалисты по областям:

- Краснощёков Александр Владимирович – главный инженер ОАО «ГКЗ», моб.: 8-925-832-68-10,

<sup>28</sup> Статья 14 «Права оценщика» (Закон № 135-ФЗ): «Оценщик имеет право ... привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других **специалистов**»

<sup>29</sup> Оценщик ведёт беседу от своего имени в отношении объекта оценивания.





- Головкин Алексей Владимирович – профессиональный риэлтор, генеральный директор ООО Компания «Эст-линия», на рынке недвижимости с 1999 года, контактный телефон: 719-08-86, 719-06-79, конт. моб. телефон: 8-925-772-58-04,
- Аксёнов Игорь Игоревич – один из ведущих специалистов по операциям с коммерческой недвижимостью, конт. моб. телефон: 8-915-355-21-77,
- Мирошниченко Александр Петрович, профессиональный риэлтор, генеральный директор ООО «Столичный Банк Недвижимости», моб. телефон: 8(903)795-10-41,
- Кравченко Антон Сергеевич, профессиональный риэлтор, менеджер ООО «Столичный Банк Недвижимости», контактный телефон: (495) 959-92-29, конт. моб. телефон: 8(926)687-71-41,
- Митин Вячеслав Петрович, профессиональный риэлтор, менеджер ООО «Столичный Банк Недвижимости», контактный телефон: (495) 959-92-29, конт. моб. телефон: 8(925)053-66-64,
- Индюков Алексей Леонидович – профессиональный строитель, специализация – экспертиза состояния строительных конструкций, экспертная специальность 16.1: "Исследование строительных объектов и территории функционально связанной с ними, в том числе с целью их оценки", конт. телефон: 8-903-753-49-38,
- Шумков Алексей Эдуардович – строительный эксперт; стаж работы в области строительства, эксплуатации зданий и сооружений – 35 лет; специализация – обследования и испытания зданий, сооружений, а также инженерных сетей и систем; имеет Сертификат соответствия, выданный «Палатой судебных экспертов» (регистрационный № РОСС RU.И597.04НЯ00);
- Печникова Надежда Константиновна – работник ОАО «Центракадемстрой», главный специалист по сметным вопросам, контактный телефон: (495)779-74-00, моб.: 8-916-657-57-15,
- Безенсон Виктор Альбертович, архитектор, контактный (моб.): 8-906-719-15-15,
- Аникин Владимир Михайлович – аттестованный специалист финансового рынка (аттестационный Сертификат серия AV-03 004299 от 07.07.2008 года), специализация на рынке – анализ рынка ценных бумаг, инновационные проекты и индивидуальные финансовые бизнес-модели, один из первых столичных девелоперов, конт. телефон: 8(985)293-80-44;

9. А также источники, информация от которых была получена с использованием специальных (детективных) методов сбора информации «в тёмную».<sup>30</sup>

#### ВНИМАНИЕ:

- В отличие от данных из Интернет или профильных печатных изданий<sup>31</sup> информация, полученная с использованием специальных методов сбора информации во время личной инспекции Оценщиком района расположения объекта оценки, следует считать гораздо более верной и адекватной на дату инспекции<sup>32</sup>.
- Качество собранной информации существенно увеличивается, если привлекаются эксперты – специалисты по тем областям знаний, в которых у самого оценщика не хватает профессиональных знаний и (или) личного опыта.
- В большинстве случаев, универсальный оценщик, оценивающий объекты недвижимости (включая действующие предприятия), движимое имущество, объекты интеллектуальной собственности, ценные бумаги различных видов, права требования, инвестиционные проекты, не может адекватно оценить не только качественные, но и количественные характеристики объекта стоимостного оценивания, без консультаций со специалистами в тех областях, к которым относится объект, производство, процесс, явление, событие, свойство, параметр и тому подобное. Попытку такого оценивания без дополнительных консультаций со специалистами, следует считать сознательным или непредумышленным введением в заблуждение пользователей стоимостной информации.
- Оценщиком активно использовался метод сбора информации «в тёмную»: <sup>33</sup> от участников специфических рынков, вне зависимости от названия профессии, места работы или занимаемой должности.
- Техническое состояние оцениваемых объектов (степень физического и функционального обесценивания) определялись по адаптированной для практической оценки «Методике определения

<sup>30</sup> Оценщик ведёт беседу, только лишь **имея в виду** объект(ы) оценивания, **не** от своего имени (чаще безлично, как стороннее заинтересованное лицо) и **не** в отношении объекта оценивания конкретно, осуществляя при этой инспекции «сопоставимого аналога» или телефонном разговоре про «сопоставимый аналог» его **сравнение** с оцениваемым объектом для возможной **корректировки** полученных данных.

<sup>31</sup> Низкий уровень доверия получаемой информации.

<sup>32</sup> Высокий уровень доверия получаемой информации.

<sup>33</sup> Средний уровень доверия получаемой информации







- суммарного накопленного обесценивания имущества» (пояснения для технического персонала по заполнению типовых форм), которая приводится далее.
- Итоговые данные по результатам работы экспертов, как правило, сведены в удобные для контроля таблицы, которые приводятся в Приложениях к настоящей оценке.

## 5.8. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки

Считается, что на заключительном этапе оценки стоимости собственности оценщиком должна быть решена достаточно важная практическая задача, а именно согласование стоимостей, полученных в рамках использования различных подходов.

За методологическую основу оценщиками *могут быть приняты* положения учебника «Оценка бизнеса» под редакцией д.э.н. проф. Грязновой А.Г. и д.э.н. проф. Федотовой М.А. (Москва, «Финансы и статистика», 1998 год), который констатирует следующие возможные способы решения вопроса согласования стоимостей:

- экспертная оценка полученных вариантов стоимости – метод субъективного взвешивания (учитывается достоверность исходной информации, количество и качество допущений, важность отдельных свойств объекта и другое; на практике является достаточно распространённым способом согласования);
- методы математического взвешивания (в практике не достаточно распространён);
- метод экспертной квалиметрии (в практике не достаточно распространён);
- вероятностный подход (в практике не достаточно распространён);
- метод анализа иерархий (МАИ) (на практике является достаточно распространённым способом согласования, однако в своей основе содержит экспертную оценку полученных вариантов стоимости, являясь, по сути, аналогом метода субъективного взвешивания);
- механизм усреднения результатов оценки (на практике является наиболее распространённым способом согласования).

При присвоенные веса «доверия» применяемым методам в рамках описанной процедуры «согласования» стоимостей *оценщики, по сути выполняемых ими действий*, эмитируют использование расчётных методов, однако, на деле, эти «доморощенные расчёты» несут, в основе своей, всё то же *мнение* (суждение) и в 99-ти случаях из 100 построены на личном и профессиональном опыте самого оценщика.<sup>34</sup>

В настоящем отчёте и в своей практике в целом, под процедурой согласования стоимостей, оценщиком понимается не согласование стоимостей, полученных разными «подходами» между собой, а согласование каждой из полученных стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.<sup>35</sup>

### Вывод по разделу «Согласование результатов»:

Предпринимательские обстоятельства, связанные с оцениваемой собственностью, *не требуют* от Автора применения какого-либо «*ранжирования*» полученных стоимостей между собой, кроме использования метода «*среднее арифметическое*» по ходу расчётов.

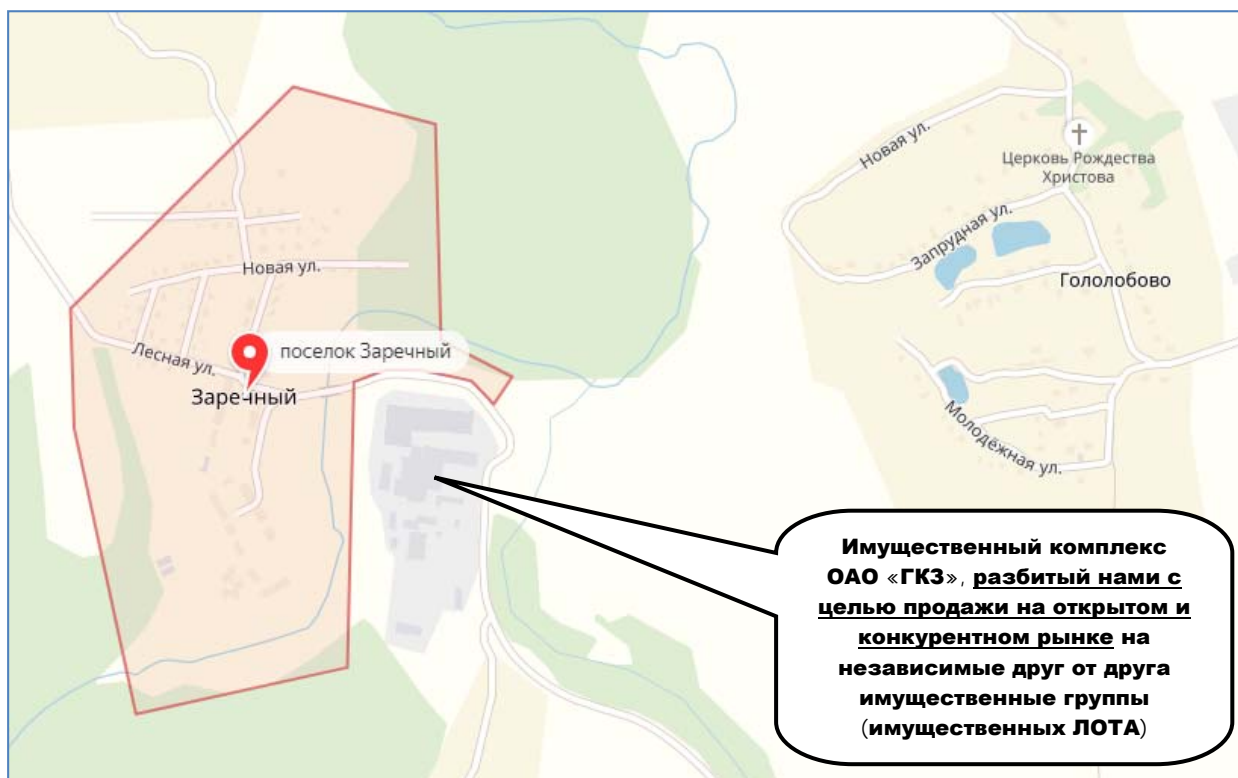
<sup>34</sup> Даже не на мнении привлечённых экспертов (специалистов по областям знаний)...

<sup>35</sup> Это, вполне очевидное, требование к заключительной фазе стоимостного оценивания аналогичным образом трактуется и профессиональным оценщиком Гленном М. *Десмондом*, и опытным финансистом-практиком Ричардом Э. *Келли* («Руководство по оценке бизнеса», перевод и издание РОО, Москва, 1996 год, стр. 121-122). Массовая практика оценки пошла по иному пути, согласовывая стоимости, полученные разными подходами, именно между собой. Оценщик и некоторые его коллеги не считают этот метод согласования единственно верным. Зачатую, такое «профессиональное» поведение приводит к существенному искажению рыночных данных, и без того скудных в России.





## 8. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 16.05.2018№ 00-00-4001/5452/2018-2757

На основании запроса от 14.05.2018, поступившего на рассмотрение 14.05.2018, сообщаем, что правообладателю

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛОЛОБОВСКИЙ КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД", ИНН: 5070000010, ОГРН: 1035004250687, дата гос.регистрации: 24.01.2003; адрес места нахождения: обл.Московская, Коломенский р-н, обл.Московская, Коломенский р-н, нп Заречный, за период с 01.01.2015 по 14.05.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:268	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, р-н Коломенский, п Заречный	
		Площадь:	3942, 6 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.07.2004	
		номер государственной регистрации:	50-01/34-7/2004-311	
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3660/1
		1.3.2.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:			50-50/057-50/057/011/2015-9469/1	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:254	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
			данные отсутствуют	

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Гололобовский кирпичный завод
		Площадь:	248, 1 кв. м
2.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.01.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-34/018/2005-426
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3655/1
	2.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9430/1
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:34:0040311:20
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
		Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
		Площадь:	296 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.10.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-6095/1
		основание государственной регистрации:	Решение Генерального директора ОАО "Гололобовский кирпичный завод" от 12.08.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных

			действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества:	
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2016-1737/1	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:233	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Гололобовский кирпичный завод	
		Площадь:	256, 2 кв. м	
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	29.11.2005	
		номер государственной регистрации:	50-50-34/016/2005-270	
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3650/1
		4.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9440/1
	5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:			50:34:0050516:287	
Назначение объекта недвижимости:			Нежилое здание	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			данные отсутствуют	
Адрес:			Московская область, р-н Коломенский, п Заречный	
Площадь:			2464, 5 кв. м	
5.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.07.2004	
		номер государственной регистрации:	50-01/34-7/2004-313	
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992	

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3663/1
	5.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9473/1
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:34:0000000:4248
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	здание КПП
		Площадь:	45, 2 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.09.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-34/034/2010-061
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 08.12.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3646/1
	6.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9435/1
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:34:0040311:24
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
		Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный

		Площадь:	31378 кв. м
7.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		01.10.2015
	номер государственной регистрации:		50-50/057-50/057/011/2015-6101/1
	основание государственной регистрации:		Решение Генерального директора ОАО "Гололобовский кирпичный завод" от 12.08.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:		
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3664/1
	7.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/008/2015-5336/1
	7.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9480/1
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:34:0040311:19
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
		Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
		Площадь:	17229 кв. м
		8.2.	Вид права, доля в праве:
дата государственной регистрации:			01.10.2015
номер государственной регистрации:			50-50/057-50/057/011/2015-6093/1
основание государственной регистрации:			Решение Генерального директора ОАО "Гололобовский кирпичный завод" от 12.08.2015
дата государственной регистрации прекращения права:			
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3664/1

		8.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/008/2015-5336/1
		8.3.3.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9476/1
		8.3.4.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9429/1
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:		Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:		50:34:0050516:802
		Назначение объекта недвижимости:		Помещение общего пользования
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		Московская область, Коломенский район, Биорковский с.о., пос.Заречный
		Площадь:		Площадь 131, 6 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		23.01.2006
		номер государственной регистрации:		50-50-34/018/2005-431
		основание государственной регистрации:		План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		9.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3658/1
		9.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9433/1
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:		Здание
		Кадастровый номер:		50:34:0000000:4245
		Назначение объекта недвижимости:		Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Адрес:		здание ГО
		Площадь:		375, 4 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность



		дата государственной регистрации:	09.11.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-34/011/2005-281
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3645/1
	10.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9434/1
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:227
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Гололобовский кирпичный завод
		Площадь:	29, 1 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.11.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-34/011/2005-283
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3649/1
	11.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9437/1
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:240
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
			данные отсутствуют

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		
	Адрес:	Гололобовский кирпичный завод	
	Площадь:	130, 9 кв. м	
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	09.11.2005	
	номер государственной регистрации:	50-50-34/011/2005-284	
	основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
12.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3651/1	
12.3.2.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9460/1	
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:252
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Гололобовский кирпичный завод
		Площадь:	236, 5 кв. м
13.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.11.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-34/011/2005-286
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
13.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3654/1
	13.3.2.	вид:	Ипотека
			50-50/057-50/057/011/2015-9465/1

		номер государственной регистрации:		
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:222	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Коломенский район, сельское поселение Биорковское, поселок Заречный	
		Площадь:	74 кв. м	
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.06.2009	
		номер государственной регистрации:	50-50-34/016/2009-171	
		основание государственной регистрации:	План приватизации (выкупа арендованного имущества) арендного, с правом выкупа, Гололобовского кирпичного завода, от 26.07.2000	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		14.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3647/1
14.3.2.		вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9436/1		
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:34:0040311:23	
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
		Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный	
		Площадь:	14988 кв. м	
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	01.10.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-6100/1	

		основание государственной регистрации:	Решение Генерального директора ОАО "Гололобовский кирпичный завод" от 12.08.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
15.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	15.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3664/1
	15.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/008/2015-5336/1
	15.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9479/1
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:828
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Коломенский район, Биорковский с/о, пос Заречный
		Площадь:	Площадь 7774, 9 кв. м; степень готовности объекта 1%
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.01.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-34/018/2005-430
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		16.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3657/1
		16.3.2. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9431/1
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:255
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание

	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Гололобовский кирпичный завод	
	Площадь:	39, 7 кв. м	
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	29.09.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-34/034/2010-058	
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 08.12.2009	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
17.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3659/1	
17.3.2.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9467/1	
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:246
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Гололобовский кирпичный завод
		Площадь:	2483, 6 кв. м
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.11.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-34/011/2005-282
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	18.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3652/1
	18.3.2.	вид:	Ипотека
			50-50/057-50/057/011/2015-9461/1

		номер государственной регистрации:		
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:284	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, р-н Коломенский, п Заречный	
		Площадь:	353, 2 кв. м	
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.07.2004	
		номер государственной регистрации:	50-01/34-7/2004-315	
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		19.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3661/1
		19.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9471/1
	20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
			Кадастровый номер:	50:34:0040311:15
Назначение объекта недвижимости:			для размещения промышленных объектов	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Адрес:			Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный	
Площадь:			80956 кв. м	
20.2.			Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2012	
		номер государственной регистрации:	50-50-34/010/2012-264	

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 22.02.2012 №20/12	
		дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2015	
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:286	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, р-н Коломенский, п Заречный	
		Площадь:	74 кв. м	
	21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	29.09.2010	
		номер государственной регистрации:	50-50-34/034/2010-064	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 07.04.2009 №RU 50527000-31, выдавший орган: Администрация Коломенского муниципального района Московской области	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		21.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3662/1
21.3.2.		вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9474/1		
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:34:0040311:21	
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
		Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный	
		Площадь:	6571 кв. м	

22.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность		
	дата государственной регистрации:	01.10.2015			
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-6098/1			
	основание государственной регистрации:	Решение Генерального директора ОАО "Гололобовский кирпичный завод" от 12.08.2015			
	дата государственной регистрации прекращения права:				
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	22.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества:		
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2016-1738/1		
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок	
		Кадастровый номер:		50:34:0040311:22	
		Назначение объекта недвижимости:	для размещения промышленных объектов		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
		Адрес:		Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный	
		Площадь:		10494 кв. м	
		23.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
дата государственной регистрации:	01.10.2015				
номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-6099/1				
основание государственной регистрации:	Решение Генерального директора ОАО "Гололобовский кирпичный завод" от 12.08.2015				
дата государственной регистрации прекращения права:					
23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	23.3.1.	вид:	Ипотека		
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3664/1		
	23.3.2.	вид:	Ипотека		
		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/008/2015-5336/1		
	23.3.3.	вид:	Ипотека		



		номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9477/1	
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:247	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Гололобовский кирпичный завод	
		Площадь:	286, 4 кв. м	
	24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	29.11.2005	
		номер государственной регистрации:	50-50-34/016/2005-271	
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		24.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3653/1
24.3.2.		вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9464/1		
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:34:0050516:253	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Гололобовский кирпичный завод	
		Площадь:	79, 9 кв. м	
	25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.11.2005	
		номер государственной регистрации:	50-50-34/011/2005-288	
		основание государственной регистрации:	План приватизации арендного, с правом выкупа, Гололобовского от 30.03.1992	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	25.3.			

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	25.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3656/1
	25.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9466/1
26.	26.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:34:0050516:223
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Коломенский, сельское поселение Биорковское, поселок Заречный
	Площадь:	352, 7 кв. м
	26.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.09.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-34/025/2010-407
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Московской области от 08.12.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	26.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	26.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/001/2015-3648/1
	26.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/057-50/057/011/2015-9444/1
27.	Получатель выписки:	Савельева Наталья Викторовна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Коренкова Евгения Викторовна

(инициалы, фамилия)

АКТ

проверки залогового имущества (осмотр/документарный контроль)<sup>1</sup>

Наименование Заемщика ООО «СТРОЙТОРГ+»/ ООО "Торговая компания Риф"  
по Кредитному договору / Договору об открытии кредитной линии №140803/0009 от «11» сентября 2014 г., Договору № 150800/0015 от 13.04.2015., и  
Договору №140803/0009-7.8 о залоге от «26» марта, 2015г., Договору № 150800/0015-7.8 о залоге от 11.11.2015.  
Проверка проведена «28» *сентября* 20 *14* г.

I. Проведенной проверкой установлено следующее:

Перечень имущества, принятого в качестве обеспечения	Залогодатель	Место нахождения имущества (адрес)	Единица измерения	Количество	Залоговая стоимость имущества (стоимость, определенная в договоре залога)	Наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на залоговое имущество	Условия хранения или эксплуатации имущества (возможность порчи, неконтролируемого вывоза, замены номенклатуры и т.п.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объект незавершенного строительства (Печной корпус) с кадастровым №50:34:0050516:280	ОАО 'ГКЗ'	Московская (область), Коломенский, п.Заречный	Кв.м.	7 774,90	51 669 000	Свидетельство о регистрации НА №0414932 от 23.01.2006		
Объект незавершенного строительства (здание трансформаторной подстанции, РП-10) с кадастровым №50:34:0050516:802	ОАО 'ГКЗ'	Московская (область), Коломенский, п.Заречный	Кв.м.	131,60	1 022 000	Свидетельство о регистрации НА №0414933 от 23.01.2006		
Объект незавершенного строительства (Сбросной коллектор для очистных сооружений) с кадастровым №50:34:0050516:254	ОАО 'ГКЗ'	Московская (область), Коломенский, п.Заречный	Кв.м.	248,10	1 430 000	Свидетельство о регистрации НА №0414931 от 23.01.2006		
Земельный участок кад.№50:34:0040311:19	ОАО 'ГКЗ'	Московская (область), Коломенский, п.Заречный	Кв.м.	17 229,00	14 561 951	Свидетельство о регистрации от 01.10.2015		
Итого					68 682 951,00			

2. Запись в книге залога (имеется/не имеется)<sup>2</sup>

3. Дополнительная информация:

<sup>1</sup> Не нужно зачеркнуть (в зависимости от вида проверки).

<sup>2</sup> Не нужно зачеркнуть (в зависимости от вида проверки).

АКТ

проверки залогового имущества (осмотр/документарный контроль)<sup>1</sup>

Наименование Засмщика ООО «СТРОЙТОРГ+»/ ООО "Торговая компания Риф"  
по Кредитному договору / Договору об открытии кредитной линии №140803/0009 от «11» сентября 2014 г., Договору № 150800/0015 от 13.04.2015., и  
Договору №140803/0009-7.2 о залоге от «26» марта 2015 г., Договору № 150800/0015-7.2 о залоге от 11.11.2015.  
Проверка проведена «07 октября» 2017 г.

1. Проведенной проверкой установлено следующее:

Перечень имущества, принятого в качестве обеспечения	Залогодатель	Место нахождения имущества (адрес)	Единица измерения	Количество	Залоговая стоимость имущества (стоимость, определенная в договоре залога)	Наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на залоговое имущество	Условия хранения или эксплуатации имущества (возможность порчи, неконтролируемого вывоза, замены номенклатуры и т.п.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Автогараж с кадастровым № 50:34:0050516:284	ОАО 'ГКЗ'	Московская (область), Коломенский, п.Заречный	Кв.м.	353,20	2 012 000	Свидетельство о регистрации 50АЖ №216720 от 14.07.2004		
Здание: электроподстанция с кадастровым № 50:34:0050516:253	ОАО 'ГКЗ'		Кв.м.	79,90	821 000	Свидетельство о регистрации НА №0192181 от 09.11.2005		
Здание: Склад ГСМ с кадастровым № 50:34:0050516:227	ОАО 'ГКЗ'		Кв.м.	29,10	79 000	Свидетельство о регистрации НА №0192175 от 09.11.2005		
Здание автозаправочной станции с кадастровым № 50:34:0050516:222	ОАО 'ГКЗ'		Кв.м.	18,90	340 000	Свидетельство о регистрации 50-НГ № 654929 от 01.06.2009		
Контрольно – пропускной пункт с кадастровым № 50:34:0000000:4248	ОАО 'ГКЗ'		Кв.м.	45,20	893 000	Свидетельство о регистрации 50-АА №411467 от 29.09.2010		
Газорегуляторный пункт с кадастровым № 50:34:0050516:255	ОАО 'ГКЗ'		Кв.м.	39,70	491 000	Свидетельство о регистрации 50-АА №411468 от 29.09.2010		
Здание: здание ГО с кадастровым № 50:34:0000000:4245	ОАО 'ГКЗ'		Кв.м.	375,40	3 764 000	Свидетельство о регистрации НА №0192173 от 09.11.2005		

<sup>1</sup> Не нужно зачеркнуть (в зависимости от вида проверки).

Земельный участок кад. №50:34:0040311:19	ОАО 'ГКЗ'
Здание: Кольцевая печь с кадастровым № 50:34:0050516:287	ОАО 'ГКЗ'
Здание: Бытовые помещения с кадастровым № 50:34:0050516:246	ОАО 'ГКЗ'
Здание: Прессовое отделение с кадастровым № 50:34:0050516:268	ОАО 'ГКЗ'
Здание: отделение ящичного подавателя с кадастровым № 50:34:0050516:247	ОАО 'ГКЗ'
Здание: материальный склад с кадастровым № 50:34:0050516:240	ОАО 'ГКЗ'
Здание: автогараж	ОАО 'ГКЗ'
Здание: механический цех с кадастровым № 50:34:0050516:252	ОАО 'ГКЗ'
Здание: соединительная галерея с кадастровым № 50:34:0050516:233	ОАО 'ГКЗ'
Здание: материальный склад с кадастровым № 50:34:0050516:223	ОАО 'ГКЗ'
Земельный участок кад. №50:34:0040311:24	ОАО 'ГКЗ'
Земельный участок кад. № 50:34:0040311:23	ОАО 'ГКЗ'
Земельный участок кад. №50:34:0040311:22	ОАО 'ГКЗ'
Итого	

Кв.м.	17 229,0	14 561 951	Свидетельство о регистрации от 01.10.2015		
Кв.м.	2 482,20	15 012 000	Свидетельство о регистрации 50АЖ №216718 от 14.07.2004		
Кв.м.	2 524,60	16 329 000	Свидетельство о регистрации НА №0192174 от 09.11.2005		
Кв.м.	3 958,90	31 153 000	Свидетельство о регистрации 50АЖ №216717 от 14.07.2004		
Кв.м.	619,60	4 809 000	Свидетельство о регистрации НА №0264170 от 29.11.2005		
Кв.м.	130,90	590 000	Свидетельство о регистрации НА №0192176 от 09.09.2005		
Кв.м.	74,00	634 000	Свидетельство о регистрации 50-АА №41146 от 29.09.2010		
Кв.м.	236,50	2 341 000	Свидетельство о регистрации НА №0192178 от 09.11.2005		
Кв.м.	256,20	4 206 000	Свидетельство о регистрации НА №0264169 от 29.11.2005		
Кв.м.	352,70	3 963 000	Свидетельство о регистрации 50-АА №341197 от 03.09.2010		
Кв.м.		26 520 686	Свидетельство о регистрации от 01.10.2015		
Кв.м.		12 667 858	Свидетельство о регистрации от 01.10.2015		
Кв.м.		8 869 529	Свидетельство о регистрации от 01.10.2015		
		150 057 024			

2. Запись в книге залога (имеется/не имеется)<sup>2</sup>

3. Дополнительная информация:

<sup>2</sup> Не нужно зачеркивать (в зависимости от вида проверки).

АКТ

проверки залогового имущества (осмотр/документарный контроль)

Наименование Засмщика ООО Стройторг +

по Кредитному договору / Договору об открытии кредитной линии №140803/0009 от «11» сентября 2014 г. и

Договору №140803/0009-4 о залоге от «26» марта 2015 г.

Проверка проведена С.Р. Губарева 20/11.

1. Проведенной проверкой установлено следующее:

Перечень имущества, принятого в качестве обеспечения	Залогодатель	Место нахождения имущества (адрес)	Единица измерения	Количество	Залоговая стоимость имущества (стоимость, определенная в договоре залога)	Наименование и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на залоговое имущество	Условия хранения или эксплуатации имущества (возможность порчи, неконтролируемого вывоза, замены номенклатуры и т.п.)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Прицеп самосвальный П. Нефаз- 8560-12-02 VIN № X1F8560H060009662	ОАО Гололобовский кирпичный завод	Московская (область), Коломенский, пос. Заречный, ул. Автогараж	Шт.	1	210 000,00	ПТС 02 МК 703839		
Автобус ПАЗ 32053 VIN № X1M3205E070004072	ОАО Гололобовский кирпичный завод	Московская (область), Коломенский, пос.Заречный, ул. Автогараж	Шт.	1	320 000,00	ПТС 52 МН 321854		
Автомобиль самосвал Камаз- 45143-12-15 VIN № X1F45143J60000835	ОАО Гололобовский кирпичный завод	Московская (область), Коломенский, пос. Заречный, ул. Автогараж	Шт.	1	730 400,00	ПТС 02 МК 703566		
Автомобиль - самосвал ЗИЛ- САА3-4545 VIN № X3D45450070000539	ОАО Гололобовский кирпичный завод	Московская (область), Коломенский, пос.Заречный, ул. Автогараж	Шт.	1	360 000,00	ПТС 67 МК 485659		

Погрузчик ковшовый фронтальный ПК-27-03-00 Кузов №230	ОАО Гололобовский кирпичный завод	Московская (область), Коломенский, пос. Заречный, ул. Автогараж	Шт.	1	490 400,00	ПСМ ВЕ 250511		
Легковой FORD Форд «Фокус»	ОАО Гололобовский кирпичный завод	Московская (область), Коломенский, пос. Заречный, ул. Автогараж	Шт.	1	240 000,00	ПТС 47 ЕА 503674		
					2 350 800			

2. Запись в книге залога (имеется/не имеется/)

3. Дополнительная информация:

4. Заключение: *Документы не заверены.*

5. Документы проверены и полностью соответствуют перечню, необходимому для проведения проверки предмета залога (осмотр/документарный контроль) в соответствии с условиями Договора о залоге (документы прилагаются). Изменения в части наличия прав залогодателя на предмет залога зафиксированы/не зафиксированы.

6. Ограничения, обременения, правопритязания и т.д., не предусмотренные условиями договора о залоге, а также иные негативные факторы по имуществу не выявлены / выявлены.

(при выявлении – описать негативный фактор) *Документы, необходимые для проверки док. контроля в банк не заверены.*

7. Настоящим Залогодатель подтверждает, что на дату проведения проверки имущество не имеет каких-либо свойств, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или недостача.

8. Вывод: Залогодатель выполняет/не выполняет свои обязательства в соответствии с Договором о залоге №140803/0009-4 от «26» марта 2015 г.

Проверка проведена работниками Банка:

1. *С. Яковлев* *С. Яковлев* *Минин В.В.*  
 (наименование должности работника) (подпись) (расшифровка подписи)  
 2. \_\_\_\_\_  
 (наименование должности работника) (подпись) (расшифровка подписи)

При проверке присутствовал от Залогодателя:

\_\_\_\_\_  
 (наименование должности работника) (подпись) (расшифровка подписи)  
 м.п. (при наличии)

в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/057-50/057/011/2015-6093/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии от 01.10.2015г.

3.2. Стороны устанавливают общую залоговую стоимость имущества, передаваемого в залог (ипотеку) в соответствии с условиями настоящего Договора (предмета ипотеки), в размере 68 682 951 (шестьдесят восемь миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи девятьсот пятьдесят один) рубль, в том числе:

▶ залоговую стоимость Объекта незавершенного строительства (Печной корпус), кадастровый номер: 50:34:0050516:280, в размере 51 669 000 (пятьдесят один миллион шестьсот шестьдесят девять тысяч) рублей;

▶ залоговую стоимость Объекта незавершенного строительства (здание трансформаторной подстанции, РП-10), кадастровый номер: 50:34:0050516:802, в размере 1 022 000 (один миллион двадцать две тысячи) рублей;

▶ залоговую стоимость Объекта незавершенного строительства (Сбросной коллектор для очистных сооружений), кадастровый номер: 50:34:0050516:254, в размере 1 430 000 (один миллион четыреста тридцать тысяч) рублей.

▶ залоговую стоимость земельного участка, кадастровый номер: 50:34:0040311:19, в размере 14 561 951 (четырнадцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот пятьдесят один) рубль.

3.3. Местоположение объектов незавершенного строительства (адрес):

• Объект незавершенного строительства (Печной корпус), кадастровый номер: 50:34:0050516:280: Московская область, Коломенский район, Биорковский с.о., пос. Заречный;

• Объект незавершенного строительства (здание трансформаторной подстанции, РП-10), кадастровый номер: 50:34:0050516:802: Московская область, Коломенский район, Биорковский с.о., пос. Заречный;

• Объект незавершенного строительства (Сбросной коллектор для очистных сооружений), кадастровый номер: 50:34:0050516:254: Московская область, Коломенский район, Биорковский с.о., пос. Заречный

• Земельный участок, кадастровый номер: 50:34:0040311:19: Московская область, Коломенский район, п. Заречный.

• Залогодатель несет обязанность по обеспечению сохранности предмета ипотеки в полном объеме.

• В период действия настоящего Договора Залогодатель вправе завершить строительство объекта незавершенного строительства и зарегистрировать права на завершенное строительство здание / сооружение в установленном законом порядке.

3.4. Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие надлежащего состава и количества имущества у Залогодателя, его состояние, ход строительных работ и т.п.

• Залогодержатель вправе уполномочивать третьих лиц осуществлять его полномочия по контролю за сохранностью предмета ипотеки.

• В случае обнаружения Залогодержателем нарушения условий сохранности заложенного имущества Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя устранения выявленных нарушений в установленный им срок.

• Залогодатель обязуется обеспечить осуществление указанных в настоящем пункте прав Залогодержателя.

• За осуществление проверки предмета ипотеки, расположенного за пределами Новгородской области Залогодатель обязуется уплачивать комиссию в размере, предусмотренном Тарифами комиссионного вознаграждения за услуги АО «Россельхозбанк» юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, действующими на дату совершения соответствующих действий.

3.5. Право Залогодержателя (право залога) возникает с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке –



▶ залоговую стоимость Объекта незавершенного строительства (Печной корпус), кадастровый номер: 50:34:0050516:280, в размере 51 669 000 (пятьдесят один миллион шестьсот шестьдесят девять тысяч) рублей;

▶ залоговую стоимость Объекта незавершенного строительства (здание трансформаторной подстанции, РП-10), кадастровый номер: 50:34:0050516:802, в размере 1 022 000 (один миллион двадцать две тысячи) рублей;

▶ залоговую стоимость Объекта незавершенного строительства (Сбросной коллектор для очистных сооружений), кадастровый номер: 50:34:0050516:254, в размере 1 430 000 (один миллион четыреста тридцать тысяч) рублей.

▶ залоговую стоимость земельного участка, кадастровый номер: 50:34:0040311:15, в размере 68 424 000 (шестьдесят восемь миллионов четыреста двадцать четыре тысячи) рублей.

3.3. Местоположение объектов незавершенного строительства (адрес): Московская область, Коломенский район, Биорковский с.о., п.Заречный

• Залогодатель несет обязанность по обеспечению сохранности предмета ипотеки в полном объеме.

• В период действия настоящего Договора Залогодатель вправе завершить строительство объектов незавершенного строительства и зарегистрировать права на завершенное строительством здание в установленном законом порядке.

3.4. Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие надлежащего состава и количества имущества у Залогодателя, его состояние, условия эксплуатации и т.п.

• Залогодержатель вправе уполномочивать третьих лиц осуществлять его полномочия по контролю за сохранностью предмета ипотеки.

• В случае обнаружения Залогодержателем нарушения условий сохранности заложенного имущества (включая осуществление капитального и текущего ремонта здания (сооружения) / помещения) Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя устранения выявленных нарушений в установленный им срок.

• Залогодатель обязуется обеспечить осуществление указанных в настоящем пункте прав Залогодержателя.

• За осуществление проверки предмета ипотеки, расположенного за пределами Новгородской (указывается регион: область, край, республика), Залогодатель обязуется уплачивать комиссию в размере, предусмотренном Тарифами комиссионного вознаграждения за услуги ОАО «Россельхозбанк» юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, действующими на дату совершения соответствующих действий.

3.5. Право Залогодержателя (право залога) возникает с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке – с момента возникновения этого обязательства.

Ипотека как обременение имущества возникает с момента заключения настоящего Договора.

3.6. Периодичность проверок предмета ипотеки (пункт 3.4. настоящего Договора) определяется Залогодержателем самостоятельно.

3.7. До момента заключения настоящего Договора предмет залога должен быть застрахован в страховой организации, отвечающей требованиям Банка к страховым организациям, и в соответствии с нормативными требованиями ОАО «Россельхозбанк» к условиям предоставления страховой услуги заемщикам и залогодателям Банка страховыми организациями, которые размещены на интернет-сайте Залогодержателя. Договор страхования заключается в пользу Банка - Залогодержателя, назначаемого в договорах страхования выгодоприобретателем в части непогашенной Заемщиком задолженности по кредиту (включая начисленные, но неуплаченные проценты, комиссии, а также признанные судом и/или Заемщиком штрафные санкции, пени) по всем страховым случаям, связанным с полной (конструктивной) или частичной гибелью (утратой), хищением и повреждением застрахованного имущества. Залогодатель обязуется обеспечивать непрерывное страхование предмета залога в течение всего срока действия Кредитного договора.

Предмет залога должен быть застрахован от следующих рисков:

26.03.15  
КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР  
СТ. ЭКОНОМИСТ ССЗН  
НАВИДОВА А. В.

Залогодателю на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22.02.2012. №20/12, продавец – Администрация Коломенского муниципального района Московской области.

Право собственности Залогодателя на передаваемое в залог здание зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-34/010/2012-264, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-АГ № 189917от 10.04.2012г.

3.2. Стороны устанавливают общую залоговую стоимость имущества, передаваемого в залог (ипотеку) в соответствии с условиями настоящего Договора (предмета ипотеки), в размере 155 861 000 (Сто пятьдесят пять тысяч восемьсот шестьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:

▸ залоговую стоимость Здания: прессовое отделение, кадастровый номер: 50:34:0050516:268, в размере 31 153 000 (Тридцать один миллион сто пятьдесят три тысячи) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: Кольцевая печь, кадастровый номер: 50:34:0050516:287, в размере 15 012 000 (пятнадцать миллионов двенадцать тысяч) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: Бытовые помещения, кадастровый номер: 50:34:0050516:246, в размере 16 329 000 (шестнадцать миллионов триста двадцать девять тысяч) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: Отделение ящичного подавателя, кадастровый номер: 50:34:0050516:247, в размере 4 809 000 (четыре миллиона восемьсот девять тысяч) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: материальный склад, кадастровый номер: 50:34:0050516:240, в размере 590 000 (пятьсот девяносто тысяч) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: автогараж, кадастровый номер: 50:34:0050516:284, в размере 2 012 000 (два миллиона двенадцать тысяч) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: механический цех, кадастровый номер: 50:34:0050516:252, в размере 2 341 000 (два миллиона триста сорок одна тысяча) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: Соединительная галерея, кадастровый номер: 50:34:0050516:233, в размере 4 206 000 (четыре миллиона двести шесть тысяч) рублей;

▸ залоговую стоимость Материального склада, кадастровый номер: 50:34:0050516:223, в размере 3 963 000 (три миллиона девятьсот шестьдесят три тысячи) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: Здание ГО, кадастровый номер: 50:34:0000000:4245, в размере 3 764 000 (три миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей;

▸ залоговую стоимость Автогаража, условный номер: 50-50-34/034/2010-064, в размере 634 000 (шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: Электростанция, кадастровый номер: 50:34:0050516:253, в размере 821 000 (восемьсот двадцать одна тысяча) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания: Склад ГСМ, кадастровый номер: 50:34:0050516:227, в размере 79 000 (семьдесят девять тысяч) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания автозаправочной станции, кадастровый номер: 50:34:0050516:222, в размере 340 000 (триста сорок тысяч) рублей;

▸ залоговую стоимость Здания контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 50:34:0000000:4248, в размере 893 000 (восемьсот девяносто три тысячи) рублей;

▸ залоговую стоимость Газорегуляторного пункта, кадастровый номер: 50:34:0050516:255, в размере 491 000 (четыреста девяносто одна тысяча) рублей;

▸ залоговую стоимость земельного участка, кадастровый номер: 50:34:0040311:15, в размере 68 424 000 (шестьдесят восемь миллионов четыреста двадцать четыре тысячи) рублей.

### 3.3. Местоположение заложенного имущества:

Московская область, Коломенский район, Биорковский с.о., п.Заречный

- Залогодатель несет обязанность по обеспечению сохранности предмета ипотеки в полном объеме.
- Залогодатель вправе использовать предмет ипотеки в соответствии с его назначением.

3.4. Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие надлежащего состава и количества имущества у Залогодателя, его состояние, условия эксплуатации и т.п.

26.03.2015  
КОЛЕН ВЕРНА  
С.Г. ЭКОНОМИСТ  
МАШЕРОВА А.В. 10

3.1.19. Земельный участок, кадастровый номер 50:34:0040311:23, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 14 988 кв.м., кадастровая стоимость 5 658 719,4 рублей, по данным Кадастрового паспорта земельного участка от 11.08.2015 г. № МО-15/ЗВ-1515038, выданного филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области.

Право собственности Залогодателя на передаваемое в залог здание принадлежит Залогодателю на основании Решения Генерального директора ОАО «Гололобовский кирпичный завод» от 12.08.2015г.

Право собственности Залогодателя на передаваемое в залог здание зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/057-50/057/011/2015-6100/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 01.10.2015г.

3.1.20. Земельный участок, кадастровый номер 50:34:0040311:24, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 31 378 кв.м., кадастровая стоимость 11 846 763,9 рублей, по данным Кадастрового паспорта земельного участка от 11.08.2015 г. № МО-15/ЗВ-1515039, выданного филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области.

Право собственности Залогодателя на передаваемое в залог здание принадлежит Залогодателю на основании Решения Генерального директора ОАО «Гололобовский кирпичный завод» от 12.08.2015г.

Право собственности Залогодателя на передаваемое в залог здание зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» октября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/057-50/057/011/2015-6101/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 01.10.2015г.

3.2. Стороны устанавливают общую залоговую стоимость имущества, передаваемого в залог (ипотеку) в соответствии с условиями настоящего Договора (предмета ипотеки), в размере 150 057 024 (Сто пятьдесят миллионов пятьдесят семь тысяч двадцать четыре) рубля, в том числе:

‣ залоговую стоимость Здания: пресовое отделение, кадастровый номер: 50:34:0050516:268, в размере 31 153 000 (Тридцать один миллион сто пятьдесят три тысячи) рублей;

‣ залоговую стоимость Здания: Кольцевая печь, кадастровый номер: 50:34:0050516:287, в размере 15 012 000 (пятнадцать миллионов двенадцать тысяч) рублей;

‣ залоговую стоимость Здания: Бытовые помещения, кадастровый номер: 50:34:0050516:246, в размере 16 329 000 (шестнадцать миллионов триста двадцать девять тысяч) рублей;

‣ залоговую стоимость Здания: Отделение ящичного подавателя, кадастровый номер: 50:34:0050516:247, в размере 4 809 000 (четыре миллиона восемьсот девять тысяч) рублей;

‣ залоговую стоимость Здания: материальный склад, кадастровый номер: 50:34:0050516:240, в размере 590 000 (пятьсот девяносто тысяч) рублей;

‣ залоговую стоимость Здания: автогараж, кадастровый номер: 50:34:0050516:284, в размере 2 012 000 (два миллиона двенадцать тысяч) рублей;

‣ залоговую стоимость Здания: механический цех, кадастровый номер: 50:34:0050516:252, в размере 2 341 000 (два миллиона триста сорок одна тысяча) рублей;

‣ залоговую стоимость Здания: Соединительная галерея, кадастровый номер:

- 50:34:0050516:233, в размере 4 206 000 (четыре миллиона двести шесть тысяч) рублей;
- ▶ залоговую стоимость Материального склада, кадастровый номер: 50:34:0050516:223, в размере 3 963 000 (три миллиона девятьсот шестьдесят три тысячи) рублей;
  - ▶ залоговую стоимость Здания: Здание ГО, кадастровый номер: 50:34:0000000:4245, в размере 3 764 000 (три миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей;
  - ▶ залоговую стоимость Автогаража, условный номер: 50-50-34/034/2010-064, в размере 634 000 (шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей;
  - ▶ залоговую стоимость Здания: Электростанция, кадастровый номер: 50:34:0050516:253, в размере 821 000 (восемьсот двадцать одна тысяча) рублей;
  - ▶ залоговую стоимость Здания: Склад ГСМ, кадастровый номер: 50:34:0050516:227, в размере 79 000 (семьдесят девять тысяч) рублей;
  - ▶ залоговую стоимость Здания автозаправочной станции, кадастровый номер: 50:34:0050516:222, в размере 340 000 (триста сорок тысяч) рублей;
  - ▶ залоговую стоимость Здания контрольно-пропускного пункта, кадастровый номер: 50:34:0000000:4248, в размере 893 000 (восемьсот девяносто три тысячи) рублей;
  - ▶ залоговую стоимость Газорегуляторного пункта, кадастровый номер: 50:34:0050516:255, в размере 491 000 (четыреста девяносто одна тысяча) рублей;
  - ▶ залоговую стоимость земельного участка, кадастровый номер: 50:34:0040311:19, в размере 14 561 951 (четырнадцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча девятьсот пятьдесят один) рубль.
  - ▶ залоговую стоимость земельного участка, кадастровый номер: 50:34:0040311:22, в размере 8 869 529 (восемь миллионов восемьсот шестьдесят девять тысяч пятьсот двадцать девять) рублей.
  - ▶ залоговую стоимость земельного участка, кадастровый номер: 50:34:0040311:23, в размере 12 667 858 (двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч восемьсот пятьдесят восемь) рублей.
  - ▶ залоговую стоимость земельного участка, кадастровый номер: 50:34:0040311:24, в размере 26 520 686 (двадцать шесть миллионов пятьсот двадцать тысяч шестьсот восемьдесят шесть) рублей.

### 3.3. Местоположение заложенного имущества:

- Здание: прессовое отделение, кадастровый номер: 50:34:0050516:268: Московская область, Коломенский район, Гололобовский с.о. пос. Заречный;
- Здание: Кольцевая печь, кадастровый номер: 50:34:0050516:287: Московская область, Коломенский район, Гололобовский с.о. пос. Заречный;
- Здание: Бытовые помещения, кадастровый номер: 50:34:0050516:246: Московская область, Коломенский район, Биорсковский с.о., пос. Заречный, Гололобовский кирпичный завод;
- Здание: Отделение ящичного подавателя, кадастровый номер: 50:34:0050516:247: Московская область, Коломенский район, Биорсковский с.о., пос. Заречный;
- Здание: материальный склад, кадастровый номер: 50:34:0050516:240: Московская область, Коломенский район, Биорсковский с.о., пос. Заречный, Гололобовский кирпичный завод;
- Здание: автогараж, кадастровый номер: 50:34:0050516:284: Московская область, Коломенский район, Гололобовский с.о., пос. Заречный;
- Здание: механический цех, кадастровый номер: 50:34:0050516:252: Московская область, Коломенский район, Гололобовский с.о., пос. Заречный;
- Здание: Соединительная галерея, кадастровый номер: 50:34:0050516:233: Московская область, Коломенский район, Биорсковский с.о., пос. Заречный;
- Материальный склад, кадастровый номер: 50:34:0050516:223: Московская область, Коломенский район, пос. Заречный;
- Здание: Здание ГО, кадастровый номер: 50:34:0000000:4245: Московская область, Коломенский район, Биорсковский с.о., пос. Заречный, Гололобовский кирпичный завод;

1. Залогодатель передает Залогодержателю в залог следующие виды техники (машин), имеющиеся в наличии на дату подписания настоящего Приложения № 1 к Договору:

№ п/п	Наименование транспортного средства (марка)	Год выпуска	Место хранения (парковки), адрес	Идентификационный № VIN	№ кузова (№ шасси) № двигателя	№ ПТС	Балансовая стоимость, руб.	Залоговая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Легковой FORD ФОРД «Фокус»	2006	Автогараж пос. Заречный Коломенский район Московская область	X9F4XXEED46P24675	№ Кузова X9F4XXEED46P24675 № двигателя HWDB6P24675	47 EA 503674	361149,15	240 000
2	Автобус ПАЗ 32053	2007	Автогараж пос. Заречный Коломенский район Московская область	X1M3205E070004072	№ двигателя 52340074010315 № Кузова 70004072	52 MN321854	563465,68	320 000
3	Автомобиль самосвал Камаз -45143-12-15,	2006	Автогараж пос. Заречный Коломенский район Московская область	X1F45143J60000835	№ Шасси X1F45143J60000835 № двигателя 740/31-240.62362991	02 МК 703566	617509,36	730 400
4	Прицеп самосвальный П. Нефаз-8560-12-02	2006	Автогараж пос. Заречный Коломенский район Московская область	X1F6560H060009662	№ кузова 60009662	№02 МК 703839	121670,72	210 000
5	Автомобиль - самосвал ЗИЛ-СААЗ-4545,	2007	Автогараж пос. Заречный Коломенский район Московская область	X3D45450070000539	№ шасси 4945807-349-59 78 № Двигателя 508/107 0287107	67 МК 485659,	654679,14	860 000
6	Погрузчик ковшовый фронтальный ПК-27-03-00,	2007	Автогараж пос. Заречный Коломенский район Московская область		№ двигателя 276976 № Рамы 230	BE 250511	1128564,75	490 400
Итого:							3 447 038,80	2 350 800

2. Настоящее Приложение составлено на 1 (одном) листе, в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Залогодателя и один для Залогодержателя.

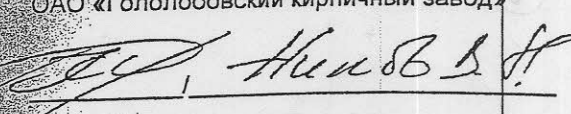
ПОДПИСИ СТОРОН:

Залогодержатель  
Заместитель директора  
Новгородского РФ ОАО «Россельхозбанк»

  
Казakov Денис Михайлович



Залогодатель  
Генеральный директор  
ОАО «Гололобовский кирпичный завод»





МП

НАЧАЛЬНИК ОСКН  
СЫРЕЙШИКОВА.О.С

26.03.2015

НАЧАЛЬНИК ОРОЛО

ПИХИН В.В.  
26.03.2015

Кредитного договора, означают изменение объема требований, обеспечиваемых залогом, на что Залогодатель дает свое предварительное и безусловное согласие в момент заключения настоящего Договора.

2.7. Залог в силу настоящего Договора обеспечивает также обязательства Заемщика по возврату Залогодержателю денежных средств, полученных Заемщиком от Залогодержателя во исполнение недействительной / незаключенной сделки, и уплате процентов за пользование денежными средствами в размере, установленном соглашением Заемщика и Залогодержателя, а при отсутствии такого соглашения – законодательством Российской Федерации, – в случае признания Кредитного договора недействительным / незаключенным по любым основаниям.

- Данный пункт является самостоятельным соглашением Сторон и является действительным также в случае признания иных положений настоящего Договора недействительными.

### Статья 3. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА ЗАЛОГА

3.1. Предмет залога: акции Общества, имеющие следующие характеристики.

- Государственный регистрационный номер выпуска: 1-02-05159-A; наименование регистрирующего органа, осуществившего государственную регистрацию выпуска ценных бумаг: ЗАО «РДЦ ПАРИТЕТ»; дата государственной регистрации: «16» декабря 2002г.

- Номинальная стоимость каждой акции: 3 (три) руб.
- Количество акций: 21 978 (двадцать одна тысяча девятьсот семьдесят восемь) штук.
- Категория акций: обыкновенные.
- Форма акций: бездокументарная.
- Качественное состояние акций: целые.

- Принадлежность: именные акции, принадлежащие Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи акций №01/-02/14 от «10» сентября 2014 года; Договора купли-продажи акций №02/-02/14 от «10» сентября 2014года; Договора купли-продажи акций №5/14 от «10» сентября 2014года, Договора №4/14 от «10» сентября 2014 года; Договора №3/14 от «10» сентября 2014г, что подтверждается выпиской из реестра акционеров №ВП-002024-1410 от «02» октября 2014г., выданной ЗАО «РДЦ ПАРИТЕТ».

- Соотношение общей суммы номинальных стоимостей принадлежащих Залогодателю акций и размера уставного капитала Общества: 77,0752% (семьдесят семь целых семьсот пятьдесят две десятичных) процентов

- Держатель реестра акционеров: ЗАО «РДЦ ПАРИТЕТ».

3.2. Стороны устанавливают залоговую стоимость предмета залога в размере 65 934 (шестьдесят пять тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля.

3.3. Залогодатель подтверждает действительность прав, удостоверяемых акциями, на момент заключения настоящего Договора.

3.4. Залогодатель сохраняет за собой предоставляемое акциями право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции при обязательном соблюдении следующих условий:

- предварительном письменном уведомлении Залогодержателя о перечне вопросов, включенных в повестку дня общего собрания акционеров Общества (в том числе обо всех изменениях в повестке дня общего собрания акционеров Общества) и варианте голосования Залогодателя по каждому из таких вопросов – не позднее десяти календарных дней до даты проведения общего собрания акционеров Общества и
- последующем письменном уведомлении Залогодержателя о решениях, принятых на общем собрании акционеров Общества по всем вопросам, включенным в повестку дня общего собрания акционеров Общества и поставленным на голосование, с представлением заверенной Залогодателем копии протокола общего собрания акционеров Общества – не позднее пятнадцати календарных дней с даты составления протокола общего собрания акционеров Общества.

3.5. Залогодатель сохраняет за собой предоставляемое акциями право на получение дивидендов.

3.6. Право Залогодержателя (право залога) возникает с момента его фиксации посредством записи о залоге по лицевому счету Залогодержателя и записи об обременении ценных бумаг на лицевом счете Залогодателя, на котором они учитываются, на основании залогового распоряжения Залогодателя.

Право Залогодержателя (право залога) распространяется также на акции Залогодателя, которые будут размещены дополнительно в пределах количества объявленных акций, установленного Уставом Общества, в порядке увеличения уставного капитала Общества, произведенного с соблюдением требования пункта 6.2. настоящего Договора, а также на акции, которые будут приобретены Залогодателем у других акционеров Общества с соблюдением требования пункта 6.2. Договора. Фиксация права Залогодержателя (права залога) в отношении дополнительно размещенных акций Общества, приобретенных Залогодателем, и акций, приобретенных им у других акционеров Общества, производится в порядке, установленном абзацем первым настоящего пункта, на основании залогового распоряжения Залогодателя, которое должно быть представлено лицу, осуществляющему деятельность по ведению

## Описание и оценка ЗАЛОГА

**Особенность ЗАЛОЖЕННОГО нежилого недвижимого имущества, предоставленного к оценке, в том, что оно представляет собой ранее действующее специализированное ПРЕДПРИЯТИЕ, в котором все виды имущества взаимосвязаны. Однако, "принималось" это имущество в залог не функциональными частями некогда ЕДИНОГО недвижимого объекта, а "в россыпь". Иными словами, это имущество "принималось" в залог не функциональными частями, а отдельными инвентарными "БУХГАЛТЕРСКИМИ" позициями, не имеющими ни здравого предпринимательского смысла, ни придающими ОСМЫСЛЕННОСТИ ни в процесс оценки, ни в процесс продажи на торгах.**

**Ниже подробно описаны процедуры группирования имущества из "имущества в россыпь", не имеющего предпринимательского (рыночного) смысла, в имущество «в деле», то есть, недвижимое имущество способное самостоятельно генерировать денежные потоки и, следовательно, НЕСТИ предпринимательский интерес и мотивировать потенциального Покупателя к приобретению.**

1

## 2 - 0-Имущество ОАО ГКЗ - ЗАЛОГОВОЕ и СВОБОДНОЕ - Савельева - 2018.xlsx

<b>Московская обл., Коломенский р-н, пос. Заречный, ИМУЩЕСТВО в залоге АО «Россельхозбанк» по договору № 140803/009-7.8 о залоге от 26.03.2015, договору № 150800/0015-7.8. о залоге от 11.11.2015</b>						
<b>№</b>	<b>Наименование, назначение и краткая характеристика объекта</b>	<b>Год выпуска</b>	<b>№ инвентар.</b>	<b>Регистрация</b>	<b>Балансовая стоимость,</b>	<b>ЗАЛОГОВАЯ</b>
1	Объект незавершенного строительства (Печной корпус) 7774,90 кв.м.	-	-	50:34:0050516:280	51 669 000 Р	51 669 000 Р
2	Объект незавершенного строительства (Здание трансформаторной подстанции, РП-10) 131,60 кв.м.	-	-	50:34:0050516:802	1 022 000 Р	1 022 000 Р
3	Объект незавершенного строительства (Сбросной коллектор для очистных сооружений) 248,10 кв.м.	-	-	50:34:0050516:254	1 430 000 Р	1 430 000 Р
4	Земельный участок 17229,0 кв.м.	2015	БП-000163	50:34:0040311:19	227 927 Р	14 561 951 Р
5	Самосвал КАМАЗ 45143-12-15 (М710МЕ150)	2006	БП-000087	ПТС 02 МК 703566	- Р	730 400 Р
6	Автомашина (самосвал) ЗИЛ-СААЗ-4545 (В 528 МК 150)	-	БП-000090	ПТС 67 МК 485659	- Р	360 000 Р
7	Автобус ПАЗ 32053 (Н 738 МВ 150)	2007	БП-000086	ПТС 52 МН 321854	- Р	320 000 Р
8	Автомашина "Форд-Фокус" (Т 972 ХС90)	2006	БП-000095	ПТС 47 ЕА 503674	- Р	240 000 Р
9	Прицеп самосвальный НЕФАЗ 8560-12-02 (ВМ-34-00 50)	-	БП-000088	ПТС 02 МК 703839	- Р	210 000 Р
10	Погрузчик ковшовый фронтальный ПК-27-03-00 Кузов № 230	-	-	ПСМ ВЕ 250511	- Р	490 400 Р
11	Автогараж 353,20 кв.м.	1952	00-000004	50:34:0050516:284	55 433 Р	2 012 000 Р
12	Электростанция 79,90 кв.м.	1954	00-000015	50:34:0050516:253	- Р	821 000 Р
13	Склад ГСМ 29,10 кв.м.	1992	00-000017	50:34:0050516:227	1 565 Р	79 000 Р
14	Здание автозаправочной станции 18,90 кв.м.	1992	00-000018	50:34:0050516:222	14 743 Р	340 000 Р
15	Контрольно-пропускной пункт 45,20 кв.м.	-	-	50:34:0000000:4248	- Р	893 000 Р
16	Газорегуляторный пункт 39,70 кв.м.	-	-	50:34:0050516:255	- Р	491 000 Р
18	Кольцевая печь 2482,20 кв.м.	1952	00-000034	50:34:0050516:287	- Р	15 012 000 Р
19	Бытовые помещения 2524,60 кв.м.	1975	00-000011	50:34:0050516:246	1 013 953 Р	16 329 000 Р



## 2 - 0-Имущество ОАО ГКЗ - ЗАЛОГОВОЕ и СВОБОДНОЕ - Савельева - 2018.xlsx

<b>20</b>	<b>Прессовое отделение 3958,90 кв.м. (включает в себя почти всё имущество из списка "свободное")</b>	1952	00-000008	50:34:0050516:268	67 928 Р	<b>31 153 000 Р</b>
<b>21</b>	Отделение ящичного подавателя 619,60 кв.м.	1953	00-000006	50:34:0050516:247	- Р	<b>4 809 000 Р</b>
<b>22</b>	Материальный склад 130,90 кв.м.	1927	00-000013	50:34:0050516:240	- Р	<b>590 000 Р</b>
<b>23</b>	Автогараж 74,0 кв.м. (для легковых, рядом с большим)	-	-	-	- Р	<b>634 000 Р</b>
<b>24</b>	Механический цех 236,50 кв.м.	1951	00-000014	50:34:0050516:252	- Р	<b>2 341 000 Р</b>
<b>25</b>	Соединительная галерея 256,20 кв.м.	1975	00-000012	50:34:0050516:233	- Р	<b>4 206 000 Р</b>
<b>28</b>	Земельный участок 10494,0 кв.м.	2015	БП-000166	50:34:0040311:22	138 828 Р	<b>8 869 529 Р</b>
<b>29</b>	Земельный участок 31378,0 кв.м.	2015	БП-000168	50:34:0040311:24	415 109 Р	<b>26 520 686 Р</b>
<b>17</b>	Здание ГО 375,40 кв.м.	1992	00-000019	50:34:0000000:4245	501 492 Р	<b>3 764 000 Р</b>
<b>26</b>	Материальный склад 352,70 кв.м.	1992	00-000003	50:34:0050516:223	90 497 Р	<b>3 963 000 Р</b>
<b>27</b>	Земельный участок 14988,0 кв.м.	2015	БП-000167	50:34:0040311:23	198 281 Р	<b>12 667 858 Р</b>
					<b>56 056 485 Р</b>	<b>206 528 824 Р</b>

МО, Коломенский р-н, пос. Заречный; ИМУЩЕСТВО в залоге АО «Россельхозбанк»: по договору № 140803/009-7.8 о залоге от 26.03.2015 года и по договору № 150800/0015-7.8. о залоге от 11.11.2015 года, а также НЕ ЗАЛОЖЕННОЕ ("свободное")									
№	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Площадь, кв.м. или сотки	ЗАЛОГОВАЯ стоимость оцениваемого имущества и доля этого имущества в общей имущественной (конкурсной) массе (и залоговой, и "свободной")		Реком. Лоты	Среднерыночный ценовой показатель ПРОДАЖ, руб./кв.м.	Расчётные стоимости и ИТОГОВЫЕ рекомендуемые рыночные (первоначальные) стоимости на торгах		
							"по продажам"	"по доходам"	РЕКОМЕНДУЕМАЯ
1	Объект незавершенный строительством (Печной корпус) 7774,90 кв.м.	7 774,9	51 669 000 Р	75,228%	Лот № 1	3 100 Р	24 102 000 Р	18 421 000 Р	13 857 801 Р
2	Объект незавершенный строительством (Здание трансф. подстанции, РП-10) 131,60 кв.м.	131,6	1 022 000 Р	1,488%	Лот № 1				274 104 Р
3	Объект незавершенный строительством (Сбросной коллектор для очистных сооружений) 248,10 кв.м.	248,1	1 430 000 Р	2,082%	Лот № 1				383 531 Р
4	Земельный участок 17229,0 кв.м.	17 229,0	14 561 951 Р	21,202%	Лот № 1				3 905 560 Р
<b>Условное "разнесение" стоимостей для Лота № 1</b>			<b>68 682 951 Р</b>	<b>100%</b>					<b>18 421 000 Р</b>
5	Самосвал КАМАЗ 45143-12-15 (М710МЕ150)		730 400 Р	0,602%	Лот № 2			72 216 Р	
6	Автомашина (самосвал) ЗИЛ-СААЗ-4545 (В 528 МК 150)		360 000 Р	0,297%	Лот № 2			35 594 Р	
7	Автобус ПАЗ 32053 (Н 738 МВ 150)		320 000 Р	0,264%	Лот № 2			31 639 Р	
8	Автомашина "Форд-Фокус" (Т 972 ХС90)		240 000 Р	0,198%	Лот № 2			23 729 Р	
9	Прицеп самосвальный НЕФАЗ 8560-12-02 (ВМ-34-00 50)		210 000 Р	0,173%	Лот № 2			20 763 Р	
10	Погрузчик ковшовый фронтальный ПК-27-03-00 Кузов № 230		490 400 Р	0,404%	Лот № 2			48 486 Р	
11	Автогараж 353,20 кв.м.		2 012 000 Р	1,658%	Лот № 2			198 929 Р	
12	Электростанция 79,90 кв.м.		821 000 Р	0,676%	Лот № 2			81 173 Р	
13	Склад ГСМ 29,10 кв.м.		79 000 Р	0,065%	Лот № 2			7 811 Р	
14	Здание автозаправочной станции 18,90 М2		340 000 Р	0,280%	Лот № 2			33 616 Р	
15	Контрольно-пропускной пункт 45,20 М2		893 000 Р	0,736%	Лот № 2			88 292 Р	
16	Газорегуляторный пункт 39,70 кв.м.		491 000 Р	0,405%	Лот № 2			48 546 Р	
18	Кольцевая печь 2482,20 кв.м.		15 012 000 Р	12,369%	Лот № 2			1 484 256 Р	
19	Бытовые помещения 2524,60 кв.м.		16 329 000 Р	13,454%	Лот № 2			1 614 470 Р	
20	Прессовое отделение 3'958,90 кв.м., которое включает в себя ТАКЖЕ почти всё имущество из списка "свободное" (не залоговое)		31 153 000 Р	25,668%	Лот № 2			3 080 138 Р	
1	Земельный участок 296,0 кв.м.		3 916 Р	0,003%	Лот № 2			387 Р	
2	Формовочное отделение		34 512 Р	0,028%	Лот № 2			3 412 Р	
3	Калориферное отделение		25 678 Р	0,021%	Лот № 2			2 539 Р	
4	Будка для обогрева		12 898 Р	0,011%	Лот № 2			1 275 Р	
5	Бегунное отделение		29 365 Р	0,024%	Лот № 2			2 903 Р	

2 - 0-Имущество ОАО ГКЗ - ЗАЛОГОВОЕ и СВОБОДНОЕ - Савельева - 2018.xlsx

6	Сушильное отделение		236 864 Р	0,195%	Лот № 2			23 419 Р
7	Канализация наружная		23 861 Р	0,020%	Лот № 2			2 359 Р
8	Шатер над печью		9 770 Р	0,008%	Лот № 2			966 Р
9	Ограждение		56 827 Р	0,047%	Лот № 2			5 619 Р
10	Подпорная стена		364 782 Р	0,301%	Лот № 2			36 067 Р
11	Проект разработки карьера		19 472 Р	0,016%	Лот № 2			1 925 Р
12	Железнодорожные пути экскаваторные		43 819 Р	0,036%	Лот № 2			4 332 Р
13	Газопровод в/д		34 787 Р	0,029%	Лот № 2			3 439 Р
14	Проект карьера		12 656 Р	0,010%	Лот № 2			1 251 Р
15	Водопровод наружный		5 048 Р	0,004%	Лот № 2			499 Р
16	Электросеть		67 354 Р	0,055%	Лот № 2			6 659 Р
17	Газопровод н/д		694 555 Р	0,572%	Лот № 2			68 672 Р
18	Канализация производственная		81 795 Р	0,067%	Лот № 2			8 087 Р
19	Водопровод производственный		82 498 Р	0,068%	Лот № 2			8 157 Р
20	Автодорога производственная		368 572 Р	0,304%	Лот № 2			36 441 Р
21	Заправочные колонки		3 776 Р	0,003%	Лот № 2			373 Р
22	Автоматика АЗС		4 776 Р	0,004%	Лот № 2			472 Р
23	Емкости для гсм		1 277 Р	0,001%	Лот № 2			126 Р
24	Компрессор к 30		2 636 Р	0,002%	Лот № 2			261 Р
25	Парогенератор 184		1 867 Р	0,002%	Лот № 2			185 Р
26	Парогенератор 132		1 425 Р	0,001%	Лот № 2			141 Р
27	Транспортер ленточный		24 641 Р	0,020%	Лот № 2			2 436 Р
28	Двухвальный смеситель		6 557 Р	0,005%	Лот № 2			648 Р
29	Пресс смк-506		91 525 Р	0,075%	Лот № 2			9 049 Р
30	Автомат многоструйной резки		37 283 Р	0,031%	Лот № 2			3 686 Р
31	Узел линии формовки		54 728 Р	0,045%	Лот № 2			5 411 Р
32	Питатель смк 214		88 767 Р	0,073%	Лот № 2			8 777 Р
33	Поворотный круг		14 728 Р	0,012%	Лот № 2			1 456 Р
34	Накопитель 8-1588		27 641 Р	0,023%	Лот № 2			2 733 Р
35	Вентиляторы 2		6 989 Р	0,006%	Лот № 2			691 Р
36	Вентиляторы 119		8 293 Р	0,007%	Лот № 2			820 Р
37	Настольная пила		1 809 Р	0,001%	Лот № 2			179 Р
38	Вертикальноверлильный станок		23 746 Р	0,020%	Лот № 2			2 348 Р
39	Электроточило		2 767 Р	0,002%	Лот № 2			274 Р
40	Электроточило		2 767 Р	0,002%	Лот № 2			274 Р
41	Станок мод-332а		5 766 Р	0,005%	Лот № 2			570 Р
42	Станок электрозаточный		1 376 Р	0,001%	Лот № 2			136 Р
43	Станок фрейзерный		12 709 Р	0,010%	Лот № 2			1 257 Р
44	Станок Е-3-213		5 832 Р	0,005%	Лот № 2			577 Р
45	Станок Е-3-214		3 059 Р	0,003%	Лот № 2			302 Р
12 000 000 Р								

2 - 0-Имущество ОАО ГКЗ - ЗАЛОГОВОЕ и СВОБОДНОЕ - Савельева - 2018.xlsx

46	Токарновинторезный станок		21 375 Р	0,018%	Лот № 2			2 113 Р
47	Станок рейсмусовый		2 878 Р	0,002%	Лот № 2			285 Р
48	Станок ус-3		2 819 Р	0,002%	Лот № 2			279 Р
49	Тиски		976 Р	0,001%	Лот № 2			96 Р
50	Эл.телефер 78		1 264 Р	0,001%	Лот № 2			125 Р
51	Электротельфер 118		2 709 Р	0,002%	Лот № 2			268 Р
52	Электроталь 5ти тонный 68		3 678 Р	0,003%	Лот № 2			364 Р
53	Электроталь 5ти тонный		3 678 Р	0,003%	Лот № 2			364 Р
54	Выключатель масляный		54 732 Р	0,045%	Лот № 2			5 411 Р
55	Тунельные сушила		348 283 Р	0,287%	Лот № 2			34 435 Р
56	Аппарат сварочный		1 039 Р	0,001%	Лот № 2			103 Р
57	Экскаватор ЭМ 302 012007		15 826 Р	0,013%	Лот № 2			1 565 Р
58	Экскаватор ЭМ 302 012005		15 826 Р	0,013%	Лот № 2			1 565 Р
59	Котел отопительный		3 160 Р	0,003%	Лот № 2			312 Р
60	Котел водогрейный (паровой)		321 893 Р	0,265%	Лот № 2			31 826 Р
61	Котел отопительный		3 160 Р	0,003%	Лот № 2			312 Р
62	Котел водотрубный (паровой)		243 988 Р	0,201%	Лот № 2			24 123 Р
63	Вагон бытовка		3 871 Р	0,003%	Лот № 2			383 Р
64	Узел учета газа		109 770 Р	0,090%	Лот № 2			10 853 Р
65	Питатель ящичный СМ 214		63 158 Р	0,052%	Лот № 2			6 245 Р
66	Автомашина ЗИЛ ММЗ-4502 У 283		2 356 Р	0,002%	Лот № 2			233 Р
67	Автомашина ЗИЛ 4502 (А 363 МН 90)		39 183 Р	0,032%	Лот № 2			3 874 Р
68	Автомашина ЗИЛ-138 БА		7 483 Р	0,006%	Лот № 2			740 Р
21	Отделение ящичного подавателя 619,60 кв.м.		4 809 000 Р	3,962%	Лот № 2			475 472 Р
22	Материальный склад 130,90 кв.м.		590 000 Р	0,486%	Лот № 2			58 334 Р
23	Автогараж 74,0 кв.м. (для легковых, 2 бокса)		634 000 Р	0,522%	Лот № 2			62 684 Р
24	Механический цех 236,50 кв.м.		2 341 000 Р	1,929%	Лот № 2			231 458 Р
25	Соединительная галерея 256,20 кв.м.		4 206 000 Р	3,465%	Лот № 2			415 853 Р
28	Земельный участок 10494,0 кв.м.		8 869 529 Р	7,308%	Лот № 2			876 942 Р
29	Земельный участок 31378,0 кв.м.		26 520 686 Р	21,851%	Лот № 2			2 622 135 Р
<b>Условное "разнесение" стоимостей для Лота № 2</b>			<b>121 369 887 Р</b>	<b>100%</b>			<b>12 000 000 Р</b>	
17	Здание ГО 375,40 кв.м.	375,4	3 764 000 Р	18,456%	Лот № 3	3 100 Р	1 164 000 Р	298 428 Р
26	Материальный склад 352,70 кв.м.	352,7	3 963 000 Р	19,431%	Лот № 3	3 100 Р	1 093 000 Р	314 205 Р
27	Земельный участок 14988,0 кв.м.	14 988,0	12 667 858 Р	62,113%	Лот № 3	17 000 Р	2 548 000 Р	1 004 367 Р
<b>Условное "разнесение" стоимостей для Лота № 3</b>			<b>20 394 858 Р</b>	<b>100%</b>			<b>1 617 000 Р</b>	

## Описание и оценка ЗАЛОГА

Оценка ЗАЛОЖЕННОГО нежилого недвижимого имущества производится через анализ среднерыночных доходов, которые это имущество способно генерировать

Ниже подробно описаны процедуры метода **капитализации чистых выгод** от предполагаемой целесообразной коммерческой эксплуатации (моделирование среднерыночных денежных потоков)

2

**Расчёт ценности земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства (ОКСов), производился "через" потенциальный предпринимательский интерес к ним, то есть "через" возможные, потенциально генерируемые, среднерыночные денежные доходы от их коммерческой эксплуатации, которые хорошо корреспондируются с целями и задачами предполагаемых имущественных сделок (первоначальная цена торгов при банкротстве)**

2 - 0-Имущество ОАО ГКЗ - ЗАЛОГОВОЕ и СВОБОДНОЕ - Савельева - 2018.xlsx

№	ОБРЕМЕ- НЕНИЕ	Краткое описание всех рекомендуемых имущественных ЛОТОВ	Рекомендуемая первоначальная стоимость ЛОТА	Суждение о рыночной ликвидности ЛОТА и его идентификации на рынке
ЛОТ № 1	ЗАЛОГ	Незавершёнка " <u>промышленного масштаба</u> ", площадью около 8 000 кв.м.	18 421 000 ₽	Низкая, в таком виде оцениваемое имущество ещё не позиционировалось, но на рынке аналоги имеются (смотри анализ рынка)
ЛОТ № 2	ЗАЛОГ и Свободное	Завод, расположенный на мощностях бывшего ОАО "ГКЗ", по выпуску КИРПИЧА <u>ручной формовки</u> , включая ТОВАРНЫЙ ЗНАК (указан в верхнем логотипе настоящего отчёта)	12 000 000 ₽	Крайне низкая, в таком виде оцениваемое имущество позиционируется уже не один год, Покупателей нет вовсе, ОДНАКО, предлагается радикальная СМЕНА имущественного позиционирования. При любом ином позиционировании - это практически "неликвид"
ЛОТ № 3	ЗАЛОГ	Среднерыночный объект доходной недвижимости " <u>производственного масштаба</u> ", площадью до 1 000 кв.м.	1 617 000 ₽	Средняя, в таком виде оцениваемое имущество ещё не позиционировалось, но на рынке аналоги имеются (смотри анализ рынка)
ЛОТ № 4	Свободное	Незастроенный земельный участок под условным наименованием "ПРОМКА"	1 117 000 ₽	Средняя, в таком виде оцениваемое имущество ещё не позиционировалось, но на рынке аналоги имеются (смотри анализ рынка)
ЛОТ № 5	Свободное	Дебиторская задолженность (консультация)	68 200 ₽	Крайне низкая, практически это "неликвид"
<b>СУММАРНАЯ стоимость по всем ЛОТАМ и составляющему ЛОТЫ имуществу (как залоговому, так и "свободному")</b>			<b>33 223 200 ₽</b>	<b>Формирование имущества по лотам вносит осмысленность (здоровый смысл) как в процесс оценки, так и в процесс продажи на торгах</b>

## Доходный подход

Оценка нежилого недвижимого имущества по чистым доходам, которые это имущество способно генерировать

Метод **капитализации чистых выгод** от предполагаемой целесообразной коммерческой эксплуатации (моделирование среднерыночных денежных потоков)

3

**Расчётные показатели ценности ОКСов, полученные "через" возможные, потенциально генерируемые среднерыночные денежные доходы от их эксплуатации, хорошо корреспондируются с целями и задачами предполагаемых имущественных сделок (первоначальная цена торгов при банкротстве)**

<b>Расчёт стоимости объекта доходной недвижимости (модель Гордона):</b>	
	<b>"НЕЗАВЕРШЁНКА"</b>
Среднерыночная СТАВКА аренды для помещений объекта оценивания (без НДС), долл.США/кв.м./год	
Среднерыночная СТАВКА аренды для помещений объекта оценивания (без НДС), руб./кв.м./год	860р.
Общая площадь всех помещений объекта оценивания, <b>могущих быть сданными в аренду</b> , кв. м.	
<b>Сумма помещений по Свидетельствам</b>	<b>8 154,6</b>
Эмпирический "коэффициент" функциональности оцениваемых помещений	100%
Функциональная площадь доходного строения, кв.м.	<b>8 154,6</b>
Величина суммарных (эмпирических) затрат при коммерческой эксплуатации объекта (налог на прибыль, на имущество, иные налоги и платежи, а также коммунальные и хоз.затраты на содержание <b>всего объекта</b> оценивания) принимается на среднестатистическом уровне <b>30%</b>	
<b>Эмпирические данные, подтверждённые также и Аналитическими материалами бюллетеня RWAY, № 213 за декабрь 2012 года (стр.93)</b>	30%
"Заполняемость" объекта оценки (физическая и перерывы в платежах)	
<b>из-за НЕ высокой рыночной привлекательности местоположения</b>	100%
Налогообложение по упрощённой системе (после реструктуризации права собственности)	
<b>упрощённая система ("с оборота")</b>	6%
Чистый эксплуатационный доход от доходного объекта (бизнес, дела):	
	<b>4 614 525р.</b>
<b><math>V = [CF*(1 + g)]/(R - g)</math></b>	
<b>Ставки капитализации (по ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470 с комментариями)</b>	
Ставка капитализации для данной инвестиционной сделки (R).	
<b>Принимается по обоснованной расчётной методике построения СТАКИ дисконта</b>	16,8%
<b>ПРИМЕЧАНИЕ:</b> Для прямой капитализации допустимо использование "рублёвой" расчётной ставки капитализации для значений прибыли, представленной также и в эквиваленте (\$ или €)	
Долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g), связанные с рынком недвижимости расцениваются Оценщиком как "ВСТРЕЧНОЕ ДВИЖЕНИЕ": тенденций "роста" мирового рынка недвижимости и эмпирических данных об обратном "процессе" - инфляции "мировой" валюты - доллара США (плюс/минус 3-4% годовых) или аналогичная "ПАРА" для России - 15-25% годовых, что не вписывается в применяемую модель Гордона в принципе. По этой причине долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g) принимаются для данного объекта равными НУЛЮ.	
	0%
Стоимость по доходам бизнеса (дела) (FVr), в рублях и в эквиваленте	
	<b>27 460 218р.</b>
Фактор года (коэффициент приведения стоимости к "текущей" дате)	
	0,8944
"Текущая" рыночная стоимость доходного объекта, по доходам от его целесообразной коммерческой эксплуатации	
	<b>24 560 945р.</b>
Однако, будет ли экономически обоснованным рекомендовать предпринимателю со стороны оценщика, во время предполагаемой имущественной сделки, приобретать доходный недвижимый актив по цене, количественно равной текущей стоимости всех его предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения в дальнейшем этим доходным активом Для нас, но, к сожалению, не для большинства оценщиков, достаточно очевиден ответ: «Нет, такая рекомендация предпринимателю со стороны оценщика будет экономически не обоснованна». Таким образом, НАМ представляется достаточно оправданным применение некоего коэффициента менее единицы, «переводящего» значение текущей стоимости всех предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую величину наиболее вероятной цены покупки этого актива.	
<b>В противном случае, действия приобретателя оцениваемой или любой иной доходной собственности, СЛЕДУЕТ считать действиями нерациональными и не обоснованными с точки зрения целесообразного способа ведения хозяйства. Смотри обоснование в разделе отчёта: "Коэффициент стоимостной безопасности инвестиционной сделки"</b>	
Эмпирический коэффициент, «переводящий» стоимость экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую цену продажи этого актива на открытом и конкурентном рынке сопоставимых доходных объектов ("скидка на целесообразность инвестирования")	0,75
Рекомендуемая стоимость (наиболее вероятная цена СДЕЛКИ) единого объекта недвижимости с учётом мотивационного (эмпирического) коэффициента стоимостной безопасности инвестиционной сделки (обоснование коэффициента смотри в соответствующем разделе настоящего отчёта)	<b>18 421 000р.</b>
Общая площадь помещений, кв.м.	<b>8 154,6</b>
Стоимость ОДНОГО кв.м. "ПО ДОХОДАМ"	<b>2 300р.</b>



<b>Расчёт стоимости объекта доходной недвижимости (модель Гордона):</b>	
<b>СКЛАДЫ</b>	
Среднерыночная СТАВКА аренды для помещений объекта оценивания (без НДС), долл.США/кв.м./год	
Среднерыночная СТАВКА аренды для помещений объекта оценивания (без НДС), руб./кв.м./год	1 200р.
Общая площадь всех помещений объекта оценивания, <b>могущих быть сданными в аренду</b> , кв.м.	
<b>Сумма помещений по Свидетельствам</b>	<b>728,1</b>
Эмпирический "коэффициент" функциональности оцениваемых помещений	70%
Функциональная площадь доходного строения, кв.м.	<b>509,7</b>
Величина суммарных (эмпирических) затрат при коммерческой эксплуатации объекта (налог на прибыль, на имущество, иные налоги и платежи, а также коммунальные и хоз.затраты на содержание <b>всего объекта</b> оценивания) принимается на среднестатистическом уровне <b>30%</b>	
<b>Эмпирические данные, подтверждённые также и Аналитическими материалами бюллетеня RWAY, № 213 за декабрь 2012 года (стр.93)</b>	30%
"Заполняемость" объекта оценки (физическая и перерывы в платежах)	
<b>из-за НЕ высокой рыночной привлекательности местоположения</b>	90%
Налогообложение по упрощённой системе (после реструктуризации права собственности)	
<b>упрощённая система ("с оборота")</b>	6%
Чистый эксплуатационный доход от доходного объекта (бизнес, дела):	
	<b>362 192р.</b>
<b><math>V = [CF*(1 + g)]/(R - g)</math></b>	
<b>Ставки капитализации (по ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470 с комментариями)</b>	
Ставка капитализации для данной инвестиционной сделки (R).	
<b>Принимается по обоснованной расчётной методике построения СТАКИ дисконта</b>	16,8%
<b>ПРИМЕЧАНИЕ:</b> Для прямой капитализации допустимо использование "рублёвой" расчётной ставки капитализации для значений прибыли, представленной также и в эквиваленте (\$ или €)	
Долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g), связанные с рынком недвижимости расцениваются Оценщиком как "ВСТРЕЧНОЕ ДВИЖЕНИЕ": тенденций "роста" мирового рынка недвижимости и эмпирических данных об обратном "процессе" - инфляции "мировой" валюты - доллара США (плюс/минус 3-4% годовых) или аналогичная "ПАРА" для России - 15-25% годовых, что не вписывается в применяемую модель Гордона в принципе. По этой причине долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g) принимаются для данного объекта равными <b>НУЛЮ</b> .	
	0%
Стоимость по доходам бизнеса (дела) (FVr), в рублях и в эквиваленте	<b>2 155 340р.</b>
Фактор года (коэффициент приведения стоимости к "текущей" дате)	1,0000
"Текущая" рыночная стоимость доходного объекта, по доходам от его целесообразной коммерческой эксплуатации	<b>2 155 340р.</b>
Однако, будет ли экономически обоснованным рекомендовать предпринимателю со стороны оценщика, во время предполагаемой имущественной сделки, приобретать доходный недвижимый актив по цене, количественно равной текущей стоимости всех его предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения в дальнейшем этим доходным активом Для нас, но, к сожалению, не для большинства оценщиков, достаточно очевиден ответ: «Нет, такая рекомендация предпринимателю со стороны оценщика будет экономически не обоснованна». Таким образом, НАМ представляется достаточно оправданным применение некоего коэффициента менее единицы, «переводящего» значение текущей стоимости всех предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую величину наиболее вероятной цены покупки этого актива.	
<b>В противном случае, действия приобретателя оцениваемой или любой иной доходной собственности, СЛЕДУЕТ считать действиями нерациональными и не обоснованными с точки зрения целесообразного способа ведения хозяйства. Смотри обоснование в разделе отчёта: "Коэффициент стоимостной безопасности инвестиционной сделки"</b>	
Эмпирический коэффициент, «переводящий» стоимость экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую цену продажи этого актива на открытом и конкурентном рынке сопоставимых доходных объектов ("скидка на целесообразность инвестирования")	0,75
Рекомендуемая стоимость (наиболее вероятная цена СДЕЛКИ) единого объекта недвижимости с учётом мотивационного (эмпирического) коэффициента стоимостной безопасности инвестиционной сделки (обоснование коэффициента смотри в соответствующем разделе настоящего отчёта)	<b>1 617 000р.</b>
Общая площадь помещений, кв.м.	<b>728,1</b>
Стоимость ОДНОГО кв.м. "ПО ДОХОДАМ"	<b>2 200р.</b>

## Доходный подход

Оценка доходного специализированного имущественного комплекса по производству кирпича, по чистым доходам, которые этот комплекс способен генерировать

Метод **капитализации чистых выгод** от предполагаемой производственной деятельности (моделирование потенциальных денежных потоков)

4

**Расчётные показатели рыночной ценности имущественного КОМПЛЕКСА, объединённого наименованием "ЛОТ № 2" (корпичный завод), полученные "через" возможные (вероятные), потенциально генерируемые, среднерыночные денежные доходы от ЕГО целесообразной коммерческой эксплуатации. Полученные итоги хорошо корреспондируются с целями и задачами предполагаемой имущественной сделки - это установление первоначальной цены торгов в отношении СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО имущественного КОМПЛЕКСА при банкротстве.**

<b>Расчёт стоимости объекта доходной недвижимости (модель Гордона):</b>	
	<b>ЗАВОД</b>
Среднерыночная СТАВКА аренды для помещений объекта оценивания (без НДС), долл.США/кв.м./год	
Среднерыночная СТАВКА аренды для помещений объекта оценивания (без НДС), руб./кв.м./год	
Общая площадь всех помещений объекта оценивания, сданных в аренду, кв.м.	
<b>Площадь ЗУ по Свидетельству минус проекции зданий, минус 30% на проезды</b>	
Эмпирический "коэффициент" функциональности оцениваемых помещений	100%
Функциональная площадь доходного строения, кв.м.	-
Величина суммарных (эмпирических) затрат при коммерческой эксплуатации объекта (налог на прибыль, на имущество, иные налоги и платежи, а также коммунальные и хоз.затраты на содержание <b>всего</b> объекта оценивания) принимается на среднестатистическом уровне <b>30%</b>	
<b>Эмпирические данные, подтверждённые материалами бюллетеня RWAY за 2018 год</b>	
"Заполняемость" объекта оценки (физическая и перерывы в платежах)	
<b>из-за НЕ высокой рыночной привлекательности местоположения</b>	
Налогообложение по упрощённой системе (после реструктуризации права собственности)	
<b>упрощённая система ("с оборота")</b>	
Чистый эксплуатационный доход от доходного объекта (бизнес, дела):	<b>17 820 000р.</b>
<b><math>V = [CF*(1 + g)]/(R - g)</math></b>	
<b>Ставки капитализации (по ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470 с комментариями)</b>	
Ставка капитализации для данной инвестиционной сделки (R).	
<b>Принимается по обоснованной расчётной методике построения СТАКИ дисконта</b>	25,8%
<b>ПРИМЕЧАНИЕ:</b> Для прямой капитализации допустимо использование "рублёвой" расчётной ставки капитализации для значений прибыли, представленной также и в эквиваленте (\$ или €)	
Долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g), связанные с рынком недвижимости расцениваются Оценщиком как "ВСТРЕЧНОЕ ДВИЖЕНИЕ": тенденций "роста" мирового рынка недвижимости и эмпирических данных об обратном "процессе" - инфляции "мировой" валюты - доллара США (плюс/минус 3-4% годовых) или аналогичная "ПАРА" для России - 15-25% годовых, что не вписывается в применяемую модель Гордона в принципе. По этой причине долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g) принимаются для данного объекта равными <b>НУЛЮ</b> .	0%
Стоимость по доходам бизнеса (дела) (FVr), в рублях и в эквиваленте	<b>69 031 000р.</b>
Фактор года (коэффициент приведения стоимости к "текущей" дате)	0,7948
<b>Суммарные ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ для ЗАПУСКА производства кирпича ручной формовки на мощностях бывшего ОАО "ГКЗ", руб.</b>	<b>38 755 000р.</b>
"Текущая" рыночная стоимость доходного объекта, по доходам от его целесообразной коммерческой эксплуатации	<b>16 112 000р.</b>
<p>Однако, будет ли экономически обоснованным рекомендовать предпринимателю со стороны оценщика, во время предполагаемой имущественной сделки, приобретать доходный недвижимый актив <u>по цене, количественно равной текущей стоимости всех его предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения в дальнейшем этим доходным активом.</u> Для нас, но, к сожалению, не для большинства оценщиков, достаточно очевиден ответ: «Нет, такая рекомендация предпринимателю со стороны оценщика будет экономически не обоснованна». Таким образом, НАМ представляется достаточно оправданным <u>применение некоего коэффициента менее единицы</u>, «переводящего» значение текущей стоимости всех предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую величину наиболее вероятной цены покупки этого актива.</p>	
<p><b>В противном случае, действия приобретателя оцениваемой или любой иной доходной собственности, СЛЕДУЕТ считать действиями нерациональными и не обоснованными с точки зрения целесообразного способа ведения хозяйства. Смотри обоснование в разделе отчёта: "Коэффициент стоимостной безопасности инвестиционной сделки"</b></p>	
Эмпирический коэффициент, «переводящий» стоимость экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую цену продажи этого актива на открытом и конкурентном рынке сопоставимых доходных объектов ("скидка на целесообразность инвестирования")	0,75
Рекомендуемая стоимость (наиболее вероятная цена СДЕЛКИ) единого объекта недвижимости с учётом мотивационного (эмпирического) коэффициента стоимостной безопасности инвестиционной сделки (обоснование коэффициента смотри в соответствующем разделе настоящего отчёта) <u>округл. до миллионов</u>	<b>12 000 000р.</b>

№	МОДЕЛИРОВАНИЕ доходных и затратных статей (прогнозы) организации и выпуска КИРПИЧА ручной формовки на мощностях бывшего ОАО "ГКЗ"	Количеств. показатель	Ценовой показатель	Стоимостной показатель
1	Объёмы производство кирпича ручной формовки (в одну смену = 8 часов); на начальном этапе (первый год) производительность <b>минимальная</b> , то есть ВПОЛНЕ технологически возможная (прогноз, скорее, реальный) производительность, <b>шт./смена</b>	4 500		
2	Технологически необходимое количество времени для производственного цикла по изготовлению (смесь, формовка) и обжигу кирпича, <b>дней</b>	30		
3	Объёмы производство кирпича при указанной производительности, <b>шт./цикл</b>	135 000		
4	Расчётное количество дней в году	365		
5	Уменьшение колич. дней в году на отпускной / технологический период, <b>дней</b>	30		
6	Производственные, а, скорее, технологически возможные ЦИКЛЫ, <b>шт./год</b>	11		
7	Объёмы производство кирпича при указанной производительности, <b>шт./год</b>	1 485 000		
8	Прогнозная ( <b>минимальная по этому сегменту рынка</b> ) цена одного кирпича ручной формовки российского производства (без доставки), <b>руб./шт.</b>		25 <b>₽</b>	
9	Прогнозная ПОЛНАЯ себестоимость производства одного кирпича ручной формовки (получена "опытным" путём на ОАО "ГКЗ"), <b>руб./шт.</b>		10 <b>₽</b>	
10	Прогнозная ПРИБЫЛЬ (выгода от предприятия) выпуска кирпича ручной формовки (получена "опытным" путём на ОАО "ГКЗ"), <b>руб./шт.</b>		15 <b>₽</b>	
11	Прогнозная ПРИБЫЛЬ = <b>выгода от предприятия до уплаты налога на прибыль</b> (ПРОГНОЗНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ), <b>руб./год</b>			22 275 000 <b>₽</b>
12	Налог на прибыль, <b>% от прибыли</b>	20%		4 455 000 <b>₽</b>
13	Моделирование ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ( <b>выгоды от действующего предприятия</b> , ПРОГНОЗНЫЙ ПОКАЗАТЕЛЬ), <b>руб./год</b>	CFi		17 820 000 <b>₽</b>
14	Около <b>15</b> штук ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕЙ мощностью от 5 до 10 кВт., украденных в период простоя завода, <b>штук</b>	15	40 000 <b>₽</b>	600 000 <b>₽</b>

15	Отладка ПРЕССА с многострунного принципа на "одноразовый отруб" (расчёты предоставлены Оценщику на ОАО "ГКЗ")			1 500 000 ₺
16	Примерные затраты на подключение ЗАВОДА к существующим внутризаводским ЭЛЕКТРО и ГАЗОВЫМ сетям (расчёты предоставлены Оценщику на ОАО "ГКЗ"), включая организацию газовых ПОСТОВ для разводки газа по "сушилам"			2 000 000 ₺
17	Приобретение ВАГОНЕТОК (расчёты предоставлены на ОАО "ГКЗ"), шт./цена/всего	600	16 000 ₺	9 600 000 ₺
18	Восстановление (ремонт) технологического оборудования на ЗАВОДЕ, а также на карьере и для карьерного хозяйства (расчёты предоставлены Оценщику на ОАО "ГКЗ")			5 000 000 ₺
19	Около 30 чел. РАБОЧИХ (люди, якобы, есть), кол./зарплата/всего в год	30	30 000 ₺	10 800 000 ₺
20	ИТР (механик, технолог, энергетик), кол./зарплата/всего в год	5	70 000 ₺	4 200 000 ₺
21	Прогнозные ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ для ЗАПУСКА производства кирпича ручной формовки (получено по материалам ОАО "ГКЗ"), руб.			33 700 000 ₺
22	Эмпирические непредвиденные ЗАТРАТЫ, % от первоначальных	15%		5 055 000 ₺
23	Суммарные ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ для ЗАПУСКА производства кирпича ручной формовки на мощностях бывшего ОАО "ГКЗ", руб.	CFO		38 755 000 ₺

**СМОДЕЛИРОВАННЫЕ** годовая прибыль (выгода) и первоначальные затраты, используются далее как прогнозные годовые потоки доходов (CFi) и первоначальные "пуско-наладочные" инвестиции (CFO) организации и выпуска КИПРИЧА ручной формовки на мощностях бывшего ОАО "ГКЗ"

## Ставки дисконта и капитализации

**(1)** Расчёт ставок дисконта и капитализации для последующего расчёта стоимости по доходам от коммерческой эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса

**(2)** Корректировка на риск конкретного региона России

Вводится в соответствии с экспертным мнением (п.8 ПП №1470):  
Поправка на риск проекта определяется по данным следующей таблицы:

Величина риска	Пример цели проекта	Процент
Низкий	вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3-5
Средний	увеличение объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	производство и продвижение на рынок нового продукта	13-15
Очень выс.	вложения в исследования и инновации	18-20

5

## Определение ставок дисконта и капитализации для расчёта стоимости по доходам от эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса:

### 1. По модели оценки капитальных активов (валютная ставка)

<input type="checkbox"/> Rf - "безрисковая" ставка дохода	(за 30 лет фондового рынка США)	
<input type="checkbox"/> b - коэф-т "бэтта" (мера систематического риска для операций с недвиж.)		
<input type="checkbox"/> Rm - среднерыночная ставка дохода	(по рынку России в целом)	
<input type="checkbox"/> S1 - поправка за размер компании		
<input type="checkbox"/> S2 - поправка за риск инвестиций именно в эту компанию		
<input type="checkbox"/> C1 - возможная поправка на "страновой" риск		
<input type="checkbox"/> C2 - поправка на "региональный" риск	(для МО)	0,901
<b>1</b>	<b><math>R = R_f + b \cdot (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C_1 \cdot C_2 =</math></b>	<b>0,00%</b>

#### ИСТОЧНИКИ:

- Rf - издательства "ДЕЛО" АНХ при Правительстве РФ (серия "Экономика", 1999 год)
- b - информационная баз «AK&M-List»
- Rm - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"
- S1 - компания является малой по размеру, с малыми фондами
- S2 - компания не является "лучшей в отрасли"
- C1 - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"
- C2 - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"

### 2. Методом кумулятивного построения (валютная ставка)

Рупр.	риски качества управления или ключевой фигуры в бизнесе	
Rкап.	риски, связанные со структурой капитала	
Rтов.	риски, связанные с товарной (производственной) диверсификацией	
Rкл.	риски, связанные с диверсификацией клиентуры ("качество" клиентуры)	
Rпр.	риски, связанные с прогнозируемостью величины прибыли	
<p>В настоящее время эта "импортная" модель выглядит иначе, так как несколько адаптирована к реалиям российского рынка, однако, единого мнения по поводу этой модели у оценщиков нет. Она по сей день является не более, чем абстрактным набором неких слагаемых, которые обосновываются оценщиками не через рынок (требуемой статистики просто нет), а субъективными "хотелками" авторов. Не более того.</p>		
<b>2</b>	<b><math>R = R_f + R_{\text{упр.}} + R_{\text{кап.}} + R_{\text{тов.}} + R_{\text{кл.}} + R_{\text{пр.}} + S_1 + S_2 + C_1 \cdot C_2 =</math></b>	<b>0,00%</b>

### 3. По Постановлению Правительства РФ от 22.11.1997г. № 1470

*"Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов"* (рублёвая ставка):

Шаг 1	Ставка рефинансирования ЦБ РФ на дату оценки	7,75%
Шаг 2	Темп инфляции, объявленный Правительством РФ (по итогам прошедшего года)	2,52%
Шаг 3	Поправка на риск конкретного проекта (п. 8)	8,0%
Шаг 4	Коэффициент дисконтирования (п. 7) (для России в целом)	13,10%
Шаг 5	Поправка на "региональный" риск	0,901
<b>3</b>	<b>Скорр-ный коэффициент дисконтирования (для МО)</b>	<b>11,80%</b>

#### Средневзвешенная величина ставки дисконтирования (для бизнеса):

R 1	Вес R1	R 2	Вес R2	R 3	Вес R3	R итоговая
0,00%	0%	0,00%	0%	11,80%	100%	11,80%
<b>Округлённо</b>						<b>12%</b>

#### Определение итогового значения ставки капитализации (для недвиж.):

Средневзвешенная величина ставки дисконтирования			12%
Норма возврата инвестированного капитала, рассчитанная методом Ринга	Типовой срок службы объекта	110	Формула расчёта нормы возврата капитала: 1 / остаточный срок
	Фактический срок службы объекта	1	
	Остаточный срок службы объекта	109	
Норма возврата инвестированного капитала, рассчитанная методом "Здравого смысла"			20 лет максимум 5,00%
<b>Итоговое значение ставки капитализации</b>			<b>16,80%</b>
<b>Округлённо</b>			<b>17%</b>

Факторы годы (коэффициенты приведения) значений потоков доходов из будущих периодов в сегодня																																			
Годы		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ставка ДИСКОНТА	11,80%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Фактор года		0,8944	0,8000	0,7155	0,6400	0,5724	0,5120	0,4579	0,4096	0,3663	0,3277	0,2931	0,2621	0,2344	0,2097	0,1875	0,1677	0,1500	0,1342	0,1200	0,1074	0,0960	0,0859	0,0768	0,0687	0,0615	0,0550	0,0492	0,0440	0,0393	0,0352	0,0315	0,0281	0,0252	0,0225
Текущая ставка	1,0	0,8944	0,8000	0,7155	0,6400	0,5724	0,5120	0,4579	0,4096	0,3663	0,3277	0,2931	0,2621	0,2344	0,2097	0,1875	0,1677	0,1500	0,1342	0,1200	0,1074	0,0960	0,0859	0,0768	0,0687	0,0615	0,0550	0,0492	0,0440	0,0393	0,0352	0,0315	0,0281	0,0252	0,0225
Эти денежные потоки "сегодня" ещё что-то стоят																			Далее следует "экономическая бесконечность"																





## Определение ставок дисконта и капитализации для расчёта стоимости по доходам от эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса:

### 1. По модели оценки капитальных активов (валютная ставка)

<input type="checkbox"/> Rf - "безрисковая" ставка дохода	(за 30 лет фондового рынка США)	
<input type="checkbox"/> b - коэф-т "бэтта" (мера систематического риска для операций с недвиж.)		
<input type="checkbox"/> Rm - среднерыночная ставка дохода	(по рынку России в целом)	
<input type="checkbox"/> S1 - поправка за размер компании		
<input type="checkbox"/> S2 - поправка за риск инвестиций именно в эту компанию		
<input type="checkbox"/> C1 - возможная поправка на "страновой" риск		
<input type="checkbox"/> C2 - поправка на "региональный" риск	(для МО)	0,901
<b>1</b>	<b><math>R = R_f + b \cdot (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C_1 \cdot C_2 =</math></b>	<b>0,00%</b>

#### ИСТОЧНИКИ:

<input type="checkbox"/> Rf - издательства "ДЕЛО" АНХ при Правительстве РФ (серия "Экономика", 1999 год)	
<input type="checkbox"/> b - информационная баз «AK&M-List»	
<input type="checkbox"/> Rm - анализ. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"	
<input type="checkbox"/> S1 - компания является малой по размеру, с малыми фондами	
<input type="checkbox"/> S2 - компания не является "лучшей в отрасли"	
<input type="checkbox"/> C1 - анализ. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"	
<input type="checkbox"/> C2 - анализ. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"	

### 2. Методом кумулятивного построения (валютная ставка)

Рупр.	риски качества управления или ключевой фигуры в бизнесе	
Rкап.	риски, связанные со структурой капитала	
Rтов.	риски, связанные с товарной (производственной) диверсификацией	
Rкл.	риски, связанные с диверсификацией клиентуры ("качество" клиентуры)	
Rпр.	риски, связанные с прогнозируемостью величины прибыли	
<p>В настоящее время эта "импортная" модель выглядит иначе, так как несколько адаптирована к реалиям российского рынка, однако, единого мнения по поводу этой модели у оценщиков нет. Она по сей день является не более, чем абстрактным набором неких слагаемых, которые обосновываются оценщиками не через рынок (требуемой статистики просто нет), а субъективными "хотелками" авторов. Не более того.</p>		
<b>2</b>	<b><math>R = R_f + R_{упр.} + R_{кап.} + R_{тов.} + R_{кл.} + R_{пр.} + S_1 + S_2 + C_1 \cdot C_2 =</math></b>	<b>0,00%</b>

### 3. По Постановлению Правительства РФ от 22.11.1997г. № 1470

*"Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения*

*об оценке эффективности инвестиционных проектов" (рублёвая ставка):*

Шаг 1	Ставка рефинансирования ЦБ РФ на дату оценки	7,75%
Шаг 2	Темп инфляции, объявленный Правительством РФ (по итогам прошедшего года)	2,52%
Шаг 3	Поправка на риск конкретного проекта (п. 8)	18,0%
Шаг 4	Коэффициент дисконтирования (п. 7) (для России в целом)	23,10%
Шаг 5	Поправка на "региональный" риск	0,901
<b>3</b>	<b>Скорр-ный коэффициент дисконтирования (для МО)</b>	<b>20,81%</b>

#### Средневзвешенная величина ставки дисконтирования (для бизнеса):

R 1	Вес R1	R 2	Вес R2	R 3	Вес R3	R итоговая
0,00%	0%	0,00%	0%	20,81%	100%	20,81%
<b>Округлённо</b>						<b>21%</b>

#### Определение итогового значения ставки капитализации (для недвиж.):

Средневзвешенная величина ставки дисконтирования		21%	
Норма возврата инвестированного капитала, рассчитанная методом Ринга	Типовой срок службы объекта	110	Формула расчёта нормы возврата капитала: 1 / остаточный срок
	Фактический срок службы объекта	1	
	Остаточный срок службы объекта	109	
Норма возврата инвестированного капитала, рассчитанная методом "Здравого смысла"		20 лет максимум	5,00%
<b>Итоговое значение ставки капитализации</b>		<b>25,81%</b>	
<b>Округлённо</b>		<b>26%</b>	

Факторы годы (коэффициенты приведения) значений потоков доходов из будущих периодов в сегодня																																			
Годы		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047		
Ставка ДИСКОНТА	25,81%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Фактор года		0,7948	0,6317	0,5021	0,3991	0,3172	0,2521	0,2004	0,1593	0,1266	0,1006	0,0800	0,0636	0,0505	0,0402	0,0319	0,0254	0,0202	0,0160	0,0127	0,0101	0,0080	0,0064	0,0051	0,0040	0,0032	0,0026	0,0020	0,0016	0,0013	0,0010	0,0008	0,0006	0,0005	0,0004
Текущая ставка	1,0	0,7948	0,6317	0,5021	0,3991	0,3172	0,2521	0,2004	0,1593	0,1266	0,1006	0,0800	0,0636	0,0505	0,0402	0,0319	0,0254	0,0202	0,0160	0,0127	0,0101	0,0080	0,0064	0,0051	0,0040	0,0032	0,0026	0,0020	0,0016	0,0013	0,0010	0,0008	0,0006	0,0005	0,0004
Эти денежные потоки "сегодня" ещё что-то стоят																		Далее следует "экономическая бесконечность"																	



Факторы-ПРЕДПР.

**Рейтинговое агентство "Эксперт РА": рейтинг инвестиционной привлекательности регионов (инвестиционный риск российских регионов) до 2015 года; размещено в сети Интернет по адресу: <http://raexpert.ru/ratings/regions>**



Субъект федерации (по алфавиту)	Средневзвешенный индекс риска (Россия=1) 2009-2010	Без Крыма и без Севастополя				С Крымом и Севастополем			
		2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015		2015-2016	
Алтайский край	1,187	-0,066	0,000	0,007	-0,023	-0,001	1,104	-0,012	1,092
Амурская область	1,124	-0,050	-0,025	-0,004	-0,002	-0,005	1,038	-0,033	1,005
Архангельская область	1,091	-0,023	-0,020	0,001	-0,015	0,007	1,041	-0,001	1,040
Астраханская область	1,139	-0,048	-0,003	-0,007	-0,035	0,058	1,104	-0,002	1,102
Белгородская область	0,883	-0,011	-0,004	-0,001	0,019	-0,005	0,881	-0,010	0,871
Брянская область	0,937	-0,025	-0,035	-0,010	0,025	-0,022	0,870	-0,016	0,854
Владимирская область	0,955	0,005	0,001	-0,015	-0,016	0,002	0,932	0,007	0,939
Волгоградская область	0,866	0,007	-0,014	0,008	0,010	-0,007	0,870	-0,013	0,857
Вологодская область	0,923	-0,022	0,034	-0,072	0,042	-0,016	0,889	-0,004	0,885
Воронежская область	0,800	0,000	-0,068	-0,020	-0,020	0,035	0,727	-0,021	0,706
Еврейская автономная область	1,409	-0,047	0,038	-0,002	0,015	0,012	1,425	0,028	1,453
Забайкальский край	1,413	-0,008	0,006	-0,008	0,017	-0,008	1,412	0,012	1,424
Ивановская область	1,161	-0,050	-0,026	-0,032	0,013	0,008	1,074	0,026	1,100
Иркутская область	1,321	-0,020	-0,030	-0,044	0,023	0,008	1,258	-0,004	1,254
Кабардино-Балкарская Рес-ка	1,217	0,014	-0,004	0,070	0,002	-0,006	1,293	0,002	1,295
Калининградская область	1,551	-0,023	-0,022	-0,021	-0,021	0,022	1,486	0,005	1,491
Калужская область	0,863	-0,015	-0,013	0,024	-0,020	0,010	0,849	0,002	0,851
Камчатский край	1,463	-0,009	0,063	-0,073	0,030	-0,045	1,429	-0,017	1,412
Карачаево-Черкесская Республика	1,786	-0,002	-0,003	-0,005	-0,022	0,023	1,777	0,033	1,810
Кемеровская область	1,142	-0,041	0,015	0,004	-0,006	-0,003	1,111	-0,007	1,104
Кировская область	1,305	-0,038	0,001	-0,003	-0,020	-0,031	1,214	-0,006	1,208
Костромская область	1,160	-0,020	-0,034	-0,029	-0,019	0,019	1,077	-0,012	1,065
Краснодарский край	0,835	-0,016	0,014	0,002	-0,024	0,003	0,814	-0,009	0,805
Красноярский край	1,094	-0,038	0,006	-0,008	-0,022	0,010	1,042	-0,009	1,033
Курганская область	1,122	-0,007	0,003	-0,020	-0,014	0,000	1,084	0,006	1,090
Курская область	0,911	-0,004	0,021	-0,073	-0,030	-0,007	0,818	-0,013	0,805
Ленинградская область	1,152	-0,018	-0,011	-0,029	0,007	0,000	1,101	-0,022	1,079
Липецкая область	0,740	-0,012	-0,010	-0,006	-0,019	0,013	0,706	-0,014	0,692
Магаданская область	1,521	-0,043	-0,061	-0,050	0,047	-0,030	1,384	-0,006	1,378
Москва	0,899	0,002	-0,023	-0,005	-0,010	0,025	0,888	-0,012	0,876
Московская область	0,957	-0,032	-0,002	0,006	-0,010	0,002	0,921	-0,020	0,901
Мурманская область	1,051	-0,032	0,007	-0,020	0,008	0,003	1,017	-0,009	1,008
Ненецкий автономный округ	1,592	-0,001	0,027	-0,051	0,017	0,034	1,618	-0,001	1,617
Нижегородская область	0,984	0,018	-0,056	-0,011	-0,041	-0,015	0,879	-0,006	0,873
Новгородская область	0,987	-0,003	0,009	-0,028	0,003	-0,002	0,966	-0,015	0,951
Новосибирская область	1,165	-0,009	-0,015	-0,025	-0,029	-0,002	1,085	0,020	1,105
Омская область	0,967	-0,025	-0,016	0,007	-0,013	0,004	0,924	-0,007	0,917
Оренбургская область	1,002	-0,003	0,007	0,000	-0,009	0,008	1,005	-0,028	0,977
Орловская область	1,058	-0,016	-0,038	0,009	-0,023	-0,008	0,982	0,015	0,997
Пензенская область	0,839	0,020	-0,014	-0,040	-0,010	-0,008	0,787	-0,014	0,773
Пермский край	1,138	-0,013	-0,003	0,001	-0,030	0,006	1,099	0,008	1,107
Приморский край	1,174	-0,029	-0,044	-0,007	-0,006	0,003	1,091	0,017	1,108
Псковская область	1,000	0,010	0,027	0,009	-0,021	-0,006	1,019	-0,012	1,007

Республика Адыгея	0,953	-0,033	-0,004	-0,030	0,012	0,017	0,915	0,002	0,917
Республика Алтай	1,175	-0,072	0,056	0,013	-0,019	0,000	1,153	-0,030	1,123
Республика Башкортостан	0,954	0,026	0,009	0,002	-0,040	0,013	0,964	0,002	0,966
Республика Бурятия	1,143	-0,023	0,035	-0,015	-0,006	0,017	1,151	-0,005	1,146
Республика Дагестан	1,453	0,007	0,014	-0,013	0,020	0,002	1,483	-0,013	1,470
Республика Ингушетия	2,394	-0,102	0,026	-0,059	0,025	-0,002	2,282	0,030	2,312
Республика Калмыкия	1,885	-0,013	0,013	-0,074	0,037	-0,037	1,811	-0,010	1,801
Республика Карелия	1,157	0,017	-0,035	0,005	0,035	0,000	1,179	-0,016	1,163
Республика Коми	0,976	-0,008	-0,004	-0,025	0,002	0,021	0,962	-0,012	0,950
<b>Республика Крым</b>	<b>(в 2015 году был близок к рискам Смолен. и Кемер. Обл.)</b>						<b>1,022</b>	-0,106	0,916
Республика Марий Эл	1,135	-0,006	-0,029	-0,019	-0,043	-0,006	1,032	0,006	1,038
Республика Мордовия	0,950	0,037	0,008	-0,043	-0,020	-0,003	0,929	0,002	0,931
Республика Саха (Якутия)	1,125	-0,023	-0,022	-0,005	0,001	0,000	1,076	-0,020	1,056
Республика Сев. Осетия — Алания	1,266	-0,057	0,054	0,016	-0,075	0,040	1,244	-0,011	1,233
Республика Татарстан	0,902	0,009	-0,025	-0,008	0,000	-0,004	0,874	-0,015	0,859
Республика Тыва	1,688	-0,071	0,007	0,023	0,012	-0,055	1,604	0,035	1,639
Республика Хакасия	1,157	-0,012	0,027	-0,037	0,047	-0,032	1,150	-0,021	1,129
Ростовская область	0,753	-0,063	0,014	-0,019	0,021	0,014	0,720	-0,002	0,718
Рязанская область	0,886	-0,004	-0,033	-0,005	-0,018	-0,013	0,813	-0,005	0,808
Самарская область	1,008	-0,059	0,005	-0,025	-0,017	0,012	0,924	-0,006	0,918
Санкт-Петербург	0,808	-0,010	-0,009	-0,007	-0,002	0,008	0,788	0,018	0,806
Саратовская область	0,912	-0,016	0,011	0,035	-0,028	-0,002	0,912	-0,005	0,907
Сахалинская область	1,362	-0,006	0,018	-0,010	-0,003	0,010	1,371	-0,005	1,366
Свердловская область	1,137	-0,001	-0,027	-0,007	-0,007	0,008	1,103	-0,007	1,096
<b>Севастополь</b>	<b>(в 2015 году был близок к рискам Орлов. и Псков. Обл.)</b>						<b>1,001</b>	-0,051	0,950
Смоленская область	0,980	-0,008	-0,023	0,008	-0,032	0,008	0,933	0,013	0,946
Ставропольский край	0,861	-0,084	0,020	-0,015	0,002	-0,011	0,773	-0,021	0,752
Тамбовская область	0,815	0,004	-0,028	0,004	-0,016	-0,014	0,765	-0,022	0,743
Тверская область	1,009	-0,006	0,044	-0,018	-0,024	-0,017	0,988	-0,008	0,980
Томская область	1,055	-0,031	0,000	0,013	-0,038	0,007	1,006	0,006	1,012
Тульская область	0,951	0,014	-0,043	-0,004	-0,016	0,000	0,902	-0,027	0,875
Тюменская область	1,045	0,023	0,017	-0,036	-0,005	-0,017	1,027	0,000	1,027
Удмуртская Республика	1,047	0,016	-0,031	-0,005	-0,005	0,006	1,028	-0,031	0,997
Ульяновская область	0,899	-0,025	-0,013	0,000	-0,006	0,032	0,887	-0,009	0,878
Хабаровский край	1,298	-0,085	-0,023	-0,002	-0,031	0,037	1,194	-0,027	1,167
Ханты-Мансийский авт. округ — Югра	1,009	0,021	-0,006	-0,017	-0,003	-0,022	0,982	0,000	0,982
Челябинская область	1,132	-0,016	-0,012	0,004	-0,002	-0,024	1,082	0,000	1,082
Чеченская Республика	1,739	-0,062	-0,016	-0,038	-0,090	0,016	1,549	-0,036	1,513
Чувашская Республика	1,051	0,013	-0,032	-0,027	-0,033	0,010	0,982	-0,034	0,948
Чукотский автономный округ	1,745	0,055	-0,049	0,014	0,010	0,004	1,779	0,007	1,786
Ямало-Ненецкий автономный округ	1,068	-0,002	0,006	-0,007	0,002	-0,001	1,066	-0,002	1,064
Ярославская область	0,923	-0,019	-0,027	0,001	-0,006	-0,006	0,866	-0,002	0,864

o | <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

СтатБюро Инфляция Таблицы Графики Калькуляторы Рейтинг Стран API Справка Россия

## Таблицы Месячной и Годовой Инфляции в России

### Таблица Инфляции по Месяцам

Уровень месячной инфляции, представленный в этой таблице, рассчитывается за период от первого до последнего числа месяца. Это наиболее понятный и распространенный способ представления месячной инфляции. [Скачать](#)

Отображать  строк на странице Поиск

Год	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек	Всего
<a href="#">2017</a>	0,62	0,22	0,13	0,33	0,37	0,61	0,07	-0,54	-0,15	0,20	0,22	0,42	2,52
<a href="#">2016</a>	0,96	0,63	0,46	0,44	0,41	0,36	0,54	0,01	0,17	0,43	0,44	0,40	5,38
<a href="#">2015</a>	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,80	0,35	0,57	0,74	0,75	0,77	12,91
<a href="#">2014</a>	0,59	0,70	1,02	0,90	0,90	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62	11,36
<a href="#">2013</a>	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	6,45
<a href="#">2012</a>	0,50	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,10	0,55	0,46	0,34	0,54	6,58
<a href="#">2011</a>	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44	6,10
<a href="#">2010</a>	1,64	0,86	0,63	0,29	0,50	0,39	0,36	0,55	0,84	0,50	0,81	1,08	8,78
<a href="#">2009</a>	2,37	1,65	1,31	0,69	0,57	0,60	0,63	0,00	-0,03	0,00	0,29	0,41	8,80
<a href="#">2008</a>	2,31	1,20	1,20	1,42	1,35	0,97	0,51	0,36	0,80	0,91	0,83	0,69	13,28
<a href="#">2007</a>	1,68	1,11	0,59	0,57	0,63	0,95	0,87	0,09	0,79	1,64	1,23	1,13	11,87

**В настоящих расчётах в качестве показателя "Темп инфляции, объявленный Правительством РФ" используются "фактические" темпы инфляции, "объявленные", по результатам своих "статистических наблюдений", профильным государственным органом управления, Госкомстатом России, что расценивается оценщиком вполне адекватным и обоснованным замещением такого показателя, как "Темпы инфляции, объявленные Правительством РФ".**

**Иными словами, оценщик исходит из предположения, что то, что "объявляет" Госкомстат России, является "объявленным" Правительством России.**

**Источник расположен в сети Интернет, по адресу: "https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables"**

**Среднерыночные интервалы значений  
основных рыночных показателей (источник указан):**

**Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости  
Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2017 г.**

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I–IV кварталы 2017 г. <sup>1</sup> , тыс. кв.м	409,1	484,7 (249,4)	334,2 <sup>5</sup>
<b>Уровень вакансий</b>			
класс «А»	17,5%	9,3% <sup>2</sup>	9,8% <sup>3</sup>
класс «В+»	15,2%		
класс «В»	12,2%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	110 000–500 000	–	30 000–47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год <sup>4</sup>	8000–50 400	3000–150 000	2500–5300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,5–12,0	–	11,5–14,0

<sup>1</sup> Новое строительство. Уточненные данные.

<sup>2</sup> Действующие торговые центры.

<sup>3</sup> Высококласные складские площади.

<sup>4</sup> Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

<sup>5</sup> Объем спекулятивных складов.

- В 2017 г. во всех сегментах на рынке качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья отмечалась низкая девелоперская активность.
- Одной из основных тенденций 2017 г. стало снижение средней площади новых ТРЦ и уменьшение количества новых региональных и суперрегиональных объектов в пользу увеличения доли окружных, районных и специализированных центров.
- Основной объем ввода на рынке офисной недвижимости пришелся на объекты класса «А» (80%).
- Стабильный спрос на высококачественные коммерческие помещения стал причиной сокращения доли вакантных площадей, числа предложений во всех сегментах и классах. На рынок выходили объекты с высокой заполняемостью.
- По анонсированным планам застройщиков, в текущем году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 330 тыс. кв.м офисных площадей и открытие почти 400 тыс. кв.м торговой недвижимости.

**Указанное выше справедливо для качественных помещений в Москве**

**Расчёт относительных затрат на ОДИН кв. м. арендуемой площади:**

Бизнес-центры		ТОРГОВЫЕ		Складские	
ОТ	ДО	ОТ	ДО	ОТ	ДО
8 000 Р	50 400 Р	3 000 Р	150 000 Р	2 500 Р	5 300 Р
2 700 Р	7 000 Р	2 000 Р	10 000 Р	900 Р	1 500 Р
34%	14%	67%	7%	36%	28%
<b>24%</b>		<b>37%</b>		<b>32%</b>	
<b>Среднее арифметич. для всех типов помещений</b>					<b>31%</b>

**Для значений ставок капитализации - ПОВЕРОЧНОЕ использование**

**6**

## Затратный подход

Коэффициентная методика  
определения стоимости дебиторской  
задолженности

**ВНИМАНИЕ:** Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа, тот есть срока возникновения оцениваемой задолженности

Смотри описание **Метода № 5** в соответствующем разделе настоящего отчёта

№	Должник	Дата возникновения долга (дата перечисления денежных средств). Срок оплаты НЕ позднее:	Документы, подтверждающие АКТУАЛЬНОСТЬ, долгов со стороны ДЕБИТОРОВ	Сумма долга в соответствии с данными бухгалтерского учёта, с учетом взысканных сумм, и Дело	Кэфф. Дисконта (вероятность получения долга)	Вероятная рыночная стоимость долга
1	ООО ГКЗ	01.03.2016	Акт сверки взаимных расчётов от 18.06.2018 года	18 620 091 р.	0,003534	65 800 р.
2	ООО ТД Бастион	28.04.2015	Акт сверки взаимных расчётов от 18.06.2018 года	999 270 р.	0,000482	500 р.
3	Каграманов Владимир Рубенович			151 720 р.		- р.
4	ООО СВ-МАСТЕР			87 495 р.		- р.
5	ООО Торговый дом Строй_Экспересс	29.09.2016	Акт сверки взаимных расчётов от 18.06.2018 года	129 800 р.	0,014259	1 900 р.
						- р.
				19 988 376,62 р.		68 200 р.

**Иными словами, вероятность возврата долга, рассчитанная в соответствии с принятым расчётным инструментарием ничтожна мала. Однако, это не ограничивает Ваши возможности по взысканию большей или всей суммы «просуженных» долгов**



<b>Шкала коэффициентов "дисконтирования", составленная на основе вероятности получения долга</b>								
<b>Срок долга в мес.</b>	<b>Дата возникновения долга</b>	<b>Коэффициент дисконта долга</b>	<b>Срок долга в мес.</b>	<b>Дата возникновения долга</b>	<b>Коэффициент дисконта долга</b>	<b>Срок долга в мес.</b>	<b>Дата возникновения долга</b>	<b>Коэффициент дисконта долга</b>
1	28.07.2018	1,0000000000	31	01.02.2016	0,0028950276	61	01.08.2013	0,0000073283
2	01.07.2018	0,9370106494	32	01.01.2016	0,0023719079	62	01.07.2013	0,0000060041
3	01.06.2018	0,7676966342	33	01.12.2015	0,0019433138	63	01.06.2013	0,0000049192
4	01.05.2018	0,6289769733	34	01.11.2015	0,0015921649	64	01.05.2013	0,0000040303
5	01.04.2018	0,5153233912	35	01.10.2015	0,0013044672	65	01.04.2013	0,0000033021
6	01.03.2018	0,4222065493	36	01.09.2015	0,0010687552	66	01.03.2013	0,0000027054
7	01.02.2018	0,3459155423	37	01.08.2015	0,0008756355	67	01.02.2013	0,0000022165
8	01.01.2018	0,2834100100	38	01.07.2015	0,0007174117	68	01.01.2013	0,0000018160
9	01.12.2017	0,2321989733	39	01.06.2015	0,0005877784	69	01.12.2012	0,0000014879
10	01.11.2017	0,1902415628	40	01.05.2015	0,0004815692	70	01.11.2012	0,0000012190
11	01.10.2017	0,1558656858	41	01.04.2015	0,0003945516	71	01.10.2012	0,0000009988
12	01.09.2017	0,1277013900	42	01.03.2015	0,0003232577	72	01.09.2012	0,0000008183
13	01.08.2017	0,1046262680	43	01.02.2015	0,0002648464	73	01.08.2012	0,0000006704
14	01.07.2017	0,0857207267	44	01.01.2015	0,0002169897	74	01.07.2012	0,0000005493
15	01.06.2017	0,0702313399	45	01.12.2014	0,0001777806	75	01.06.2012	0,0000004500
16	01.05.2017	0,0575408222	46	01.11.2014	0,0001456563	76	01.05.2012	0,0000003687
17	01.04.2017	0,04711434296	47	01.10.2014	0,0001193368	77	01.04.2012	0,0000003021
18	01.03.2017	0,0386248035	48	01.09.2014	0,0000977731	78	01.03.2012	0,0000002475
19	01.02.2017	0,0316454585	49	01.08.2014	0,0000801059	79	01.02.2012	0,0000002028
20	01.01.2017	0,0259272528	50	01.07.2014	0,0000656311	80	01.01.2012	0,0000001661
21	01.12.2016	0,0212423036	51	01.06.2014	0,0000537718	81	01.12.2011	0,0000001361
22	01.11.2016	0,0174039057	52	01.05.2014	0,0000440555	82	01.11.2011	0,0000001115
23	01.10.2016	0,0142590907	53	01.04.2014	0,0000360948	83	01.10.2011	0,0000000914
24	01.09.2016	0,0116825310	54	01.03.2014	0,0000295726	84	01.09.2011	0,0000000749
25	01.08.2016	0,0095715451	55	01.02.2014	0,0000242290	85	01.08.2011	0,0000000613
26	01.07.2016	0,0078420058	56	01.01.2014	0,0000198509	86	01.07.2011	0,0000000502
27	01.06.2016	0,0064249873	57	01.12.2013	0,0000162639	87	01.06.2011	0,0000000412
28	01.05.2016	0,0052640182	58	01.11.2013	0,0000133251	88	01.05.2011	0,0000000337
29	01.04.2016	0,0043128315	59	01.10.2013	0,0000109173	89	01.04.2011	0,0000000276
30	01.03.2016	0,0035335204	60	01.09.2013	0,0000089446	90	01.03.2011	0,0000000226

7

## Затратный подход

Коэффициентная методика  
определения стоимости  
дебиторской задолженности

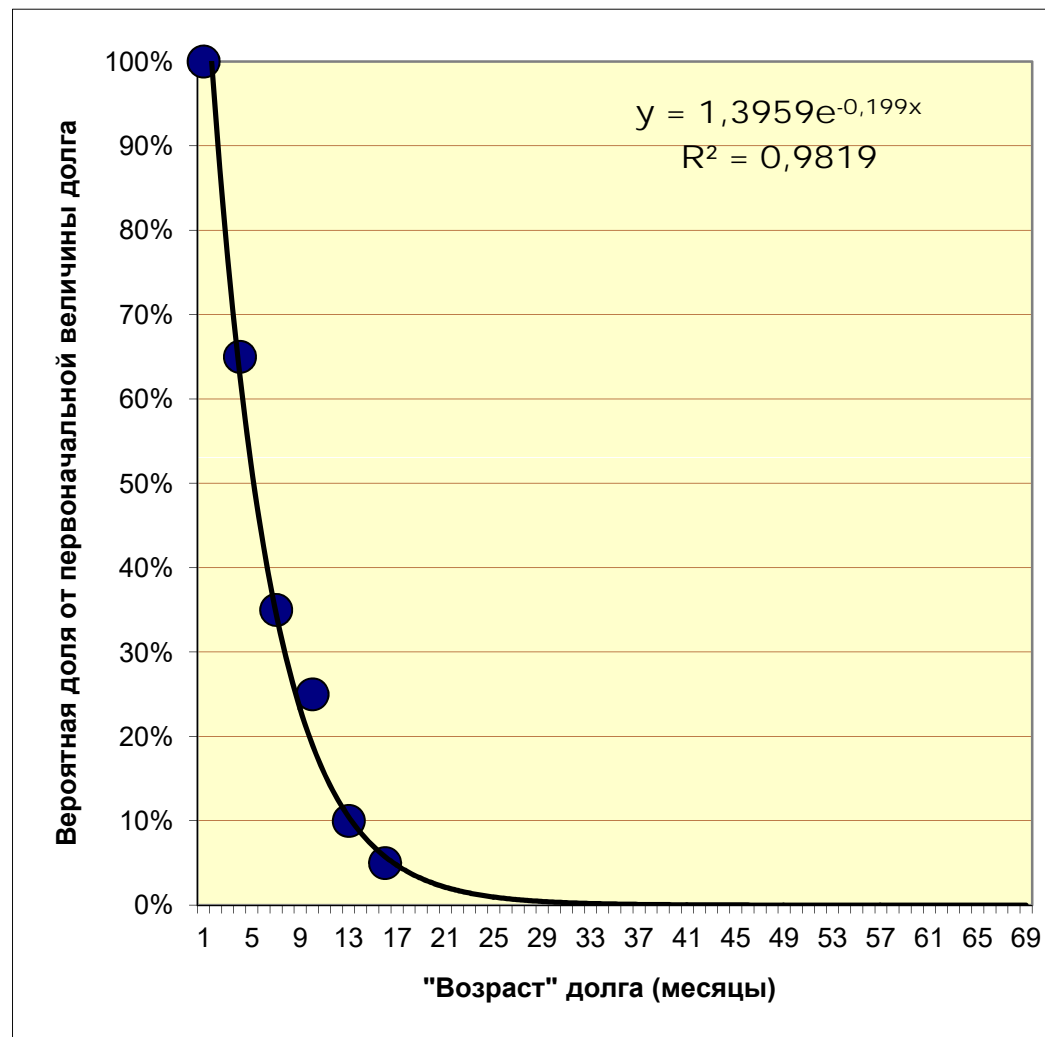
**Математическая часть методики**

**ВНИМАНИЕ:** Для определения формулы расчёта стоимости права требования (дебит. Задолж.) строится линия тренда по данным, представленным на странице с колонтитулом "Источники"

Срок возникновения задолженности		1 год												2 год														
		1 квартал			2 квартал			3 квартал			4 квартал			5 кв.			6 квартал			7 квартал			8 квартал			9 квартал		
Периоды по оси абсцисс		1 мес.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Значения по оси ординат		100%			65%			35%			25%			10%			5%											
Фактически текущая стоимость долга		↑																										
Стоимость долга по версии ФДЦ при Правительстве РФ: (3+6) мес. и более = 0,01		↑																										
Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов (источник стоимостной информации: Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997): Свыше 24 мес. = 0,05																												
Формула для расчёта стоимости права требования (дебит. Задолж.) по гипотетическому времени "поступления" этого долга кредитору:													ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ															
X	Y	Первоначальная задолженность		Расчётное значение ст-ти долга		X	Y	Первоначальная задолженность		Расчётное значение ст-ти долга																		
1						25	0,96%	0,0096	1р.	0р.																		
2	93,70%	0,9370	1р.	1р.	26	0,78%	0,0078	1р.	0р.																			
3	76,77%	0,7677	1р.	1р.	27	0,64%	0,0064	1р.	0р.																			
4	62,90%	0,6290	1р.	1р.	28	0,53%	0,0053	1р.	0р.																			
5	51,53%	0,5153	1р.	1р.	29	0,43%	0,0043	1р.	0р.																			
6	42,22%	0,4222	1р.	0р.	30	0,35%	0,0035	1р.	0р.																			
7	34,59%	0,3459	1р.	0р.	31	0,29%	0,0029	1р.	0р.																			
8	28,34%	0,2834	1р.	0р.	32	0,24%	0,0024	1р.	0р.																			
9	23,22%	0,2322	1р.	0р.	33	0,19%	0,0019	1р.	0р.																			
10	19,02%	0,1902	1р.	0р.	34	0,16%	0,0016	1р.	0р.																			
11	15,59%	0,1559	1р.	0р.	35	0,13%	0,0013	1р.	0р.																			
12	12,77%	0,1277	1р.	0р.	36	0,10688%	0,10688%	1р.	0р.																			
13	10,46%	0,1046	1р.	0р.	37	0,08756%	0,08756%	1р.	0р.																			
14	8,57%	0,0857	1р.	0р.	38	0,07174%	0,07174%	1р.	0р.																			
15	7,02%	0,0702	1р.	0р.	39	0,05878%	0,05878%	1р.	0р.																			
16	5,75%	0,0575	1р.	0р.	40	0,04816%	0,04816%	1р.	0р.																			
17	4,71%	0,0471	1р.	0р.	41	0,03946%	0,03946%	1р.	0р.																			
18	3,86%	0,0386	1р.	0р.	42	0,03233%	0,03233%	1р.	0р.																			
19	3,16%	0,0316	1р.	0р.	43	0,02648%	0,02648%	1р.	0р.																			
20	2,59%	0,0259	1р.	0р.	44	0,02170%	0,02170%	1р.	0р.																			
21	2,12%	0,0212	1р.	0р.	45	0,01778%	0,01778%	1р.	0р.																			
22	1,74%	0,0174	1р.	0р.	46	0,01457%	0,01457%	1р.	0р.																			
23	1,43%	0,0143	1р.	0р.	47	0,01193%	0,01193%	1р.	0р.																			
24	1,17%	0,0117	1р.	0р.	48	0,00978%	0,00978%	1р.	0р.																			

3 год										4 год										5 год										6 год											
1	10 квартал				11 квартал				12 квартал			13 квартал			14 квартал				15 квартал			16 квартал			17 квартал				18			19 квартал			20			21			
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ				
X	Y		Первоначальная задолженность	Расчётное значение ставки долга
	49	0,00801%		
50	0,00656%	0,00656%	1р.	0р.
51	0,00538%	0,00538%	1р.	0р.
52	0,00441%	0,00441%	1р.	0р.
53	0,00361%	0,00361%	1р.	0р.
54	0,00296%	0,00296%	1р.	0р.
55	0,00242%	0,00242%	1р.	0р.
56	0,00199%	0,00199%	1р.	0р.
57	0,00163%	0,00163%	1р.	0р.
58	0,00133%	0,00133%	1р.	0р.
59	0,00109%	0,00109%	1р.	0р.
60	0,00089%	0,00089%	1р.	0р.
61	0,00073%	0,00073%	1р.	0р.
62	0,00060%	0,00060%	1р.	0р.
63	0,00049%	0,00049%	1р.	0р.
64	0,00040%	0,00040%	1р.	0р.
65	0,00033%	0,00033%	1р.	0р.
66	0,00027%	0,00027%	1р.	0р.
67	0,00022%	0,00022%	1р.	0р.
68	0,00018%	0,00018%	1р.	0р.
69	0,00015%	0,00015%	1р.	0р.
70	0,00012%	0,00012%	1р.	0р.
71	0,00010%	0,00010%	1р.	0р.
72	0,00008%	0,00008%	1р.	0р.



<b>Расчёт рыночной стоимости права требования (дебиторской задолженности) предприятия ООО «XXX» предприятию ООО «ZZZ», по гипотетическому исполнительному производству, с использованием коэффициентной методики определения стоимости задолженности:</b>			
№	Источники стоимостной информации (способы) реализации коэффициентной методики определения стоимости дебиторской задолженности	Сроки просрочки платежа	Кoeff. Дисконтирования
1	ФДЦ (Федеральный долговой центр) при Правительстве РФ выпустил «Методическое руководство по анализу и оценке прав требования (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников», является <i>стандартом оценки</i> СТО ФДЦ 13-05-98, МОСКВА 1998 год (шкала коэффициентов дисконтирования со сроками неплатежа <u>свыше трёх месяцев</u> )	1 мес. (фактически 3+1=4 мес.)	0,8
		2 мес. (фактически 3+2=5 мес.)	0,6
		3 мес. (фактически 3+3=6 мес.)	0,4
		4 мес. (фактически 3+4=7 мес.)	0,2
		5 мес. (фактически 3+5=8 мес.)	0,1
		6 мес. (фактически 3+6=9 мес.) и более	0,01
2	Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, <b>проводимого ФСФО РФ</b> (автор и источник: Прудников В.И. "Оценка стоимости дебиторской задолженности" — Челябинский Дом печати, 2000 год)	3 мес.	0,65
		6 мес.	0,35
		9 мес.	0,25
		12 мес.	0,1
		15 мес.	0,05
	Свыше 24 мес.	0	
3	Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная <b>на основе вероятности безнадежности долгов</b> (источник стоимостной информации: Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997)	до 1 мес.	0,975
		до 2 мес.	0,95
		до 3 мес.	0,925
		до 4 мес.	0,9
		до 5 мес.	0,85
		до 6 мес.	0,7
		до 12 мес.	0,5
		до 24 мес.	0,25
	Свыше 24 мес.	0,05	

**Для цели расчёта стоимости оцениваемой задолженности используются данные статистики из источника: "Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ"; принятые данные практически полностью подтверждаются данными статистики из источника: "Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997"**

### **Более "свежая" статистика, которая подтверждает статистику, представленную выше**

Актуальность информации: 24.11.2014 года; Автор: ЕКАТЕРИНА АЛИКИНА; статья: «Хорошее отношение к должникам. Почему банки стали меньше обращаться к коллекторам; расположение статьи (источник информации): Журнал «Коммерсантъ Деньги» № 46 от 24.11.2014, стр. 50; расположение в сети Интернет: <http://www.kommersant.ru/doc/2609516>

**Тезисы из статьи: (1) "В результате средняя просрочка увеличилась до 900 дней" и (2) "Сегодня средняя стоимость портфеля составляет 2,34% общей суммы долга"**

4	По аналогии с выше приведённой информацией	Свыше 24 мес.	0,0234
---	--	---------------	--------

**И это при всей "активности" коллекторов во время своей работы, которая, зачастую, находится не только за гранью допустимого, но и граничит с откровенным криминалом... От Арбитражного управляющего, призванного работать исключительно в правовом пространстве, сложно требовать такой же "активности" при возврате долгов (например, "дебиторок").**



**Супесь** — рыхлая горная порода или грунт, состоящая, главным образом, из песчаных и пылеватых частиц с добавлением около 3-10% алевритовых, пелитовых или глинистых частиц.

**ЛОТ № 1**

**Промышленный  
«недострой»**

**ЛОТ № 2**

**Производственная  
база ОАО «ГКЗ»  
(производство  
кирпича ручной  
формовки)**

**ЛОТ № 3**

**Два производствен-  
ных объекта с  
прилегающим ЗУ**

**ЛОТ № 4**

**не застроенный ЗУ**



# Заречный

19

5

22

21

23

7

17





# Предпринимательская (экономическая) идентификация имущества,

предоставленного для экономического количественного (стоимостного) измерения, а также рекомендации Оценщика в отношении проведения сделок не одним, а несколькими отдельными (самостоятельными) имущественными лотами:

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

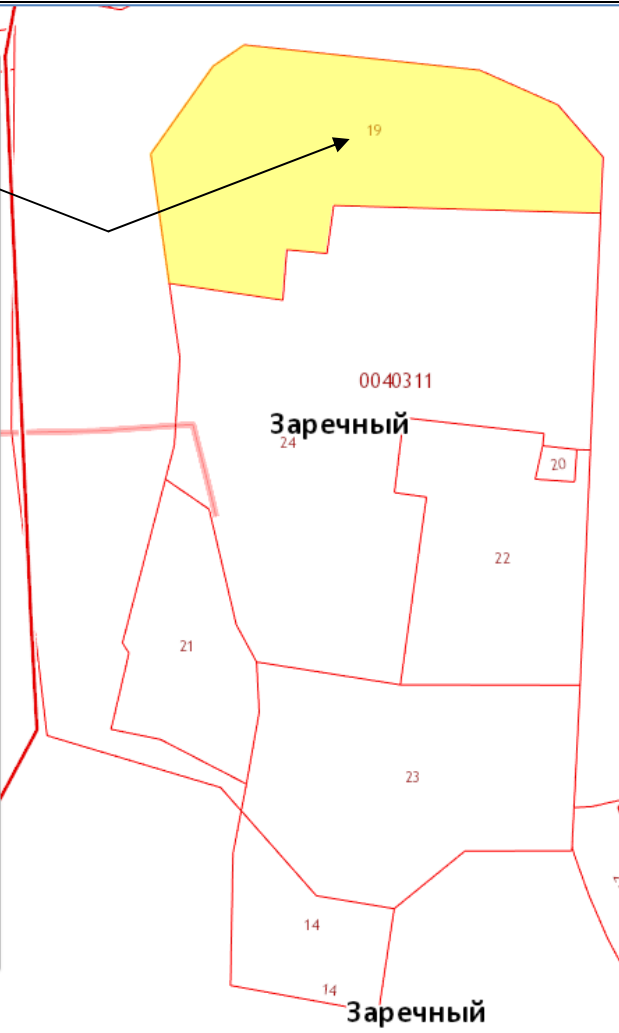
Участки 50:34:0040311:19 Найти

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 50:34:0040311:19  
Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный  
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:34:0040311:19
Кад. квартал:	50:34:0040311
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 504 808,95 руб.
Уточненная площадь:	17 229 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения промышленных объектов
Кадастровый инженер:	Курочкина Марина Михайловна
Дата постановки на учет:	05.08.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	09.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	10.07.2016

воселки (Заречный) 516  
0050534



## Лот № 1

Нами идентифицируется и рекомендуется к сделке отдельным лотом, имущество **единое между собой, но отдельное от другого имущества** ОАО «ГКЗ», которое представляет собой ДВЕ инвентарные позиции:

**Первая позиция** – это земельный участок<sup>1</sup> с расширением кадастрового номера «19», представлен нами слева на скриншоте<sup>2</sup> Публичной кадастровой карты (источник: <https://pk5.rosreestr.ru>).

**Вторая позиция** – это «Объект незавершенного строительства (Печной корпус) 7 774,90 кв.м.», с расширением кадастрового номера «280», фактически расположенный на указанном земельном участке с расширением «19».

**Третья позиция** – это «Объект незавершенного строительства (Здание трансформаторной подстанции, РП-10) 131,60 кв.м.», фактически расположенный на указанном земельном участке с расширением «19».

**Четвёртая позиция** – это «Объект незавершенного строительства (Сбросной коллектор для очистных сооружений) 248,10 кв.м.», фактически расположенный на указанном земельном участке с расширением «19».

**Фотографии** различных панорамных видов объектов предоставлены нами ниже.

<sup>1</sup> Может использоваться сокращение словосочетания «земельный участок» в виде аббревиатуры «ЗУ».

<sup>2</sup> Скриншот (кратко скрин, снимок экрана) — изображение, полученное устройством и показывающее в точности то, что видит пользователь на экране монитора или другого визуального устройства вывода.



Панорамный вид на один из внутренних дворов ОАО «ГКЗ» и на «Объект незавершенного строительства (Печной корпус) 7 774,90 кв.м.», с расширением кадастрового номера «280».



Слева панорамный вид на внутренние помещения «Объекта незавершенного строительства (Печной корпус) 7 774,90 кв.м.». Справа задняя часть «Объекта незавершенного строительства (Печной корпус) 7 774,90 кв.м.» (со стороны административного корпуса).

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:34:0040311:24 Найти

Земельные участки 1

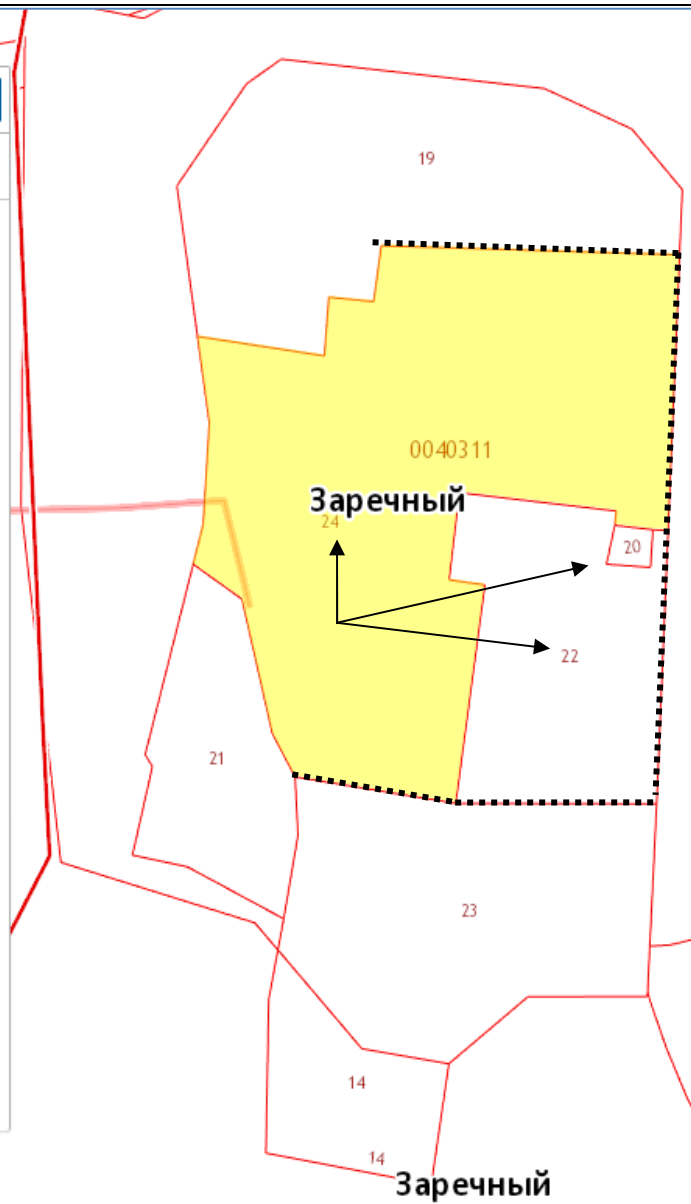
1. 50:34:0040311:24  
Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный

План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:34:0040311:24
Кад. квартал:	50:34:0040311
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	11 846 763,90 руб.
Уточненная площадь:	31 378 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения промышленных объектов
Кадастровый инженер:	Курочкина Марина Михайловна
Дата постановки на учет:	05.08.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	20.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	21.07.2016

воселки (Заречный) 516

0050524



## Лот № 2

Нами идентифицируется и рекомендуется к сделке отдельным лотом, имущество **единое между собой, но отдельное от другого имущества**

ОАО «ГКЗ», которое представляет собой **СОБСТВЕННО КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД.**

Иными словами, в этот лот рекомендуется «**собрать**» все инвентарные позиции, которые так или иначе составляют единый доходный земельно-имущественный комплекс по производству керамического кирпича.

**Позиции, объединяющие этот лот** – это ТРИ земельных участка с расширениями кадастровых номеров «24», «22» и «20», представлены нами слева и ниже, на скриншотах Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>).

**Иные позиция** – это достаточно большое количество инвентарных позиций, то есть, **почти всё** из списка заложенного недвижимого и движимого (но не делимого от зданий функционально) имущества ОАО «ГКЗ».

**Фотографии** различных панорамных видов **СОБСТВЕННО КИРПИЧНОГО ЗАВОДА**, как в части недвижимого, так и в части движимого (но не делимого от зданий функционально) имущества, представлены нами ниже.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:34:0040311:22 Найти

Земельные участки 1

1. 50:34:0040311:22  
Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный  
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:34:0040311:22
Кад. квартал:	50:34:0040311
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 962 009,70 руб.
Уточненная площадь:	10 494 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения промышленных объектов
Кадастровый инженер:	Курочкина Марина Михайловна
Дата постановки на учет:	05.08.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	21.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	21.07.2016

воселки (Заречный) 516

005052.4

Заречный

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:34:0040311:20 Найти

Земельные участки 1

1. 50:34:0040311:20  
Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный  
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:34:0040311:20
Кад. квартал:	50:34:0040311
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	111 754,80 руб.
Уточненная площадь:	296 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения промышленных объектов
Кадастровый инженер:	Курочкина Марина Михайловна
Дата постановки на учет:	05.08.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	30.03.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	30.03.2016

воселки (Заречный) 516

005052.4

Заречный





































## ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:34:0040311:23

Найти

### Земельные участки <sup>1</sup>

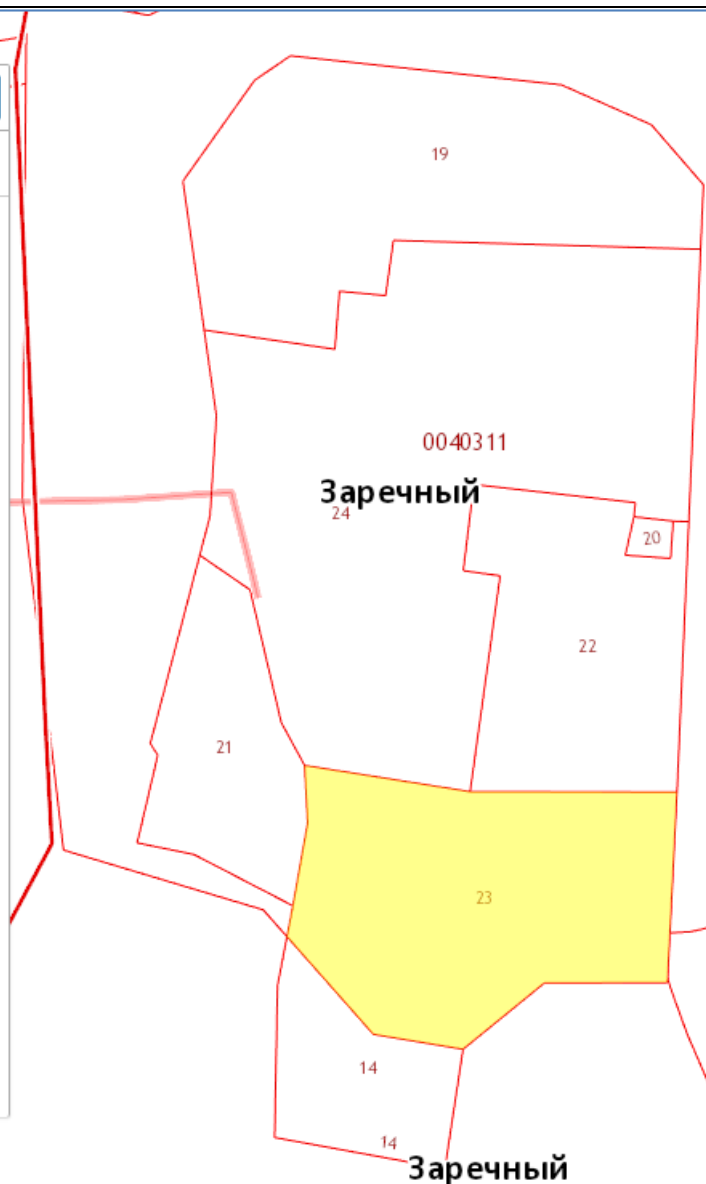
1. 50:34:0040311:23

Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:34:0040311:23
Кад. квартал:	50:34:0040311
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 658 719,40 руб.
Уточненная площадь:	14 988 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения промышленных объектов
Кадастровый инженер:	Курочкина Марина Михайловна
Дата постановки на учет:	05.08.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	21.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	21.07.2016

воселки (Заречный)516



## Лот № 3

Нами идентифицируется и рекомендуется к сделке отдельным лотом, имущество **единое между собой, но отдельное от другого имущества** ОАО «ГКЗ», которое представляет собой ТРИ инвентарные позиции:

**Первая позиция** – это земельный участок с расширением кадастрового номера «23», представлен нами слева на скриншоте Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>).

**Вторая позиция** – это «Здание ГО 375,40 кв.м.», с расширением кадастрового номера «4245», фактически расположенный на указанном ЗУ с расширением «23».

**Третья позиция** – это «Материальный склад 352,70 кв.м.», с расширением кадастрового номера «223», фактически расположенный на указанном ЗУ с расширением «23».

**Фотографии** панорамных видов объектов «4245» и «223» представлены нами ниже.



**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 50:34:0040311:21 Найти

**Земельные участки <sup>1</sup>**

1. 50:34:0040311:21  
 Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный  
 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

**Информация** Услуги

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:34:0040311:21
Кад. квартал:	50:34:0040311
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 480 881,05 руб.
Уточненная площадь:	6 571 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения промышленных объектов
Кадастровый инженер:	Курочкина Марина Михайловна
Дата постановки на учет:	05.08.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	30.03.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	30.03.2016

воселки (Заречный)516  
0050534

## Лот № 4

Нами идентифицируется и рекомендуется к сделке отдельным лотом, имущество **отдельное от другого имущества** ОАО «ГКЗ», которое представляет собой ОДНУ инвентарную позицию – **незастроенный <sup>3</sup> земельный участок** с расширением кадастрового номера «21», представлен нами слева на скриншоте Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>).

**Фотография** панорамного вида **земельного участка**, с расширением «21» и комментарии к ней, представлены нами ниже.

<sup>3</sup> Тот факт, что указанный ЗУ не застроен ни какими объектами капитального строительства, требует дополнительного (специального) исследования (повторной инспекции).



### **ЗАДАЧА предпринимательской (экономической) идентификации имущества:**

дальнейший выбор наиболее оптимальных подходов и методов (в рамках выбранных подходов), которые будут наилучшим образом соответствовать надлежащим экономическим количественным (стоимостным) измерениям рыночной ценности имущественных лотов, а рекомендации Оценщика в отношении первоначальной цены торгов **не будут вводить в стоимостное заблуждение** Заказчика настоящей оценки и заинтересованных лиц (Кредиторов).



## Наиболее вероятные цены ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖИ сопоставимых аналогов:

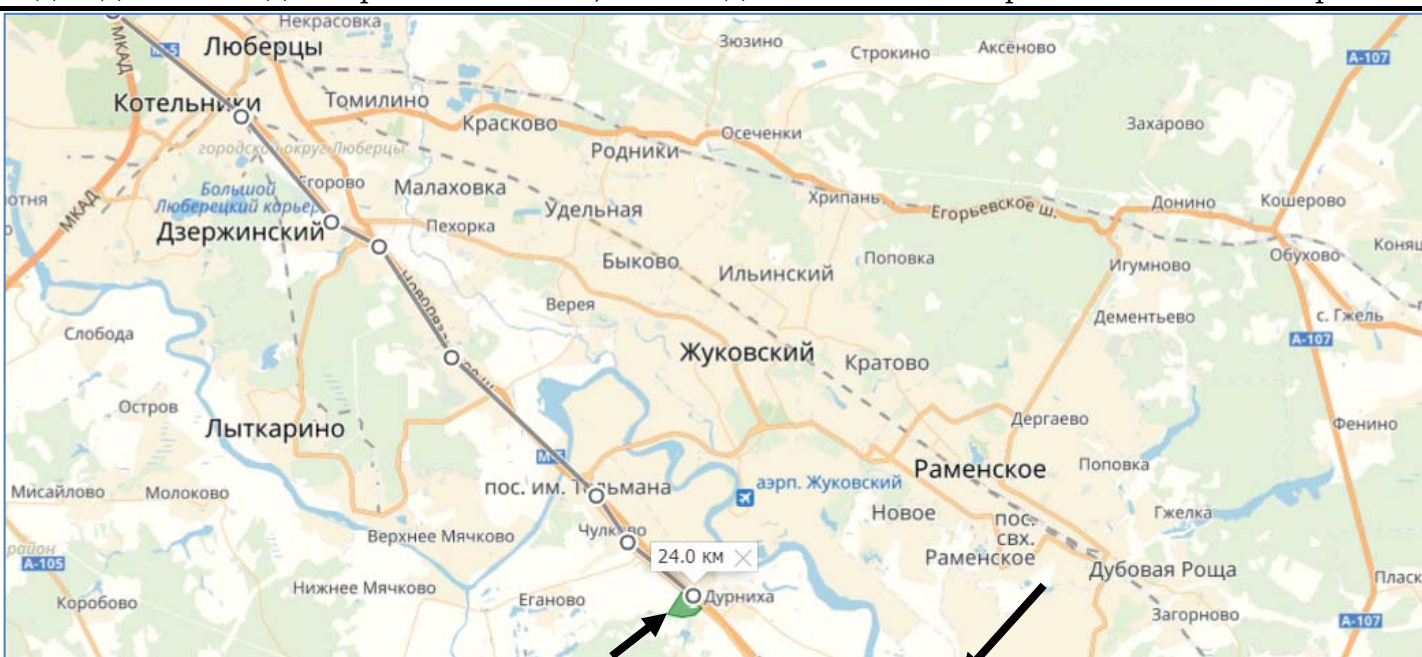
Ниже рыночные сопоставимые аналоги по объектам в перечне, которые ИДЕНТИФИЦИРОВАНЫ как **земельные участки промышленного назначения**, при этом, по расположению предложений относительно Москвы, предпочтение отдаётся восточному, северо- и юго-восточному направлениям:

**ИСТОЧНИКИ** качественной и количественной информации об объектах-аналогах:

**АНАЛОГ № 1:** <http://www.ch-park.ru/>

(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ «организованы особым образом», то есть, находятся в рамках некоего «Бизнес-Кластера»...)

Рады представить Вашему вниманию уникальный проект в Московской области - индустриальный парк "Чулково". Земельные участки промышленного назначения в московской области как правило имеют площадь не менее 2-3 Га, что часто превышает площадь для планируемого производства или складского помещения, от этого сильно увеличиваются затраты на приобретение участка и его содержание. Мы предлагаем промышленные участки от 0,9 Га с коммуникациями, подъездными дорогами, удобным подъездом и выгодным расположением, все это дает возможность реализовать любой проект!



В продаже участки от 0,9 до 3,4 Га. под производства, цеха, склады и другие промышленные объекты, цена 190 000 руб./сотка, (140 878 руб./сотка без коммуникаций)

**АНАЛОГ № 2:** <http://www.krazem.ru/land>

**(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ «организованы особым образом», то есть, находятся в рамках некоего «Бизнес-Кластера»...)**

Поиск по сайту

КРАСИВАЯ ЗЕМЛЯ

Крупнейший собственник земли в Подмоскowie

ОТДЕЛ ПРОДАЖ +7 (495) 431-37-91  
СЕКРЕТАРИАТ +7 (495) 725-26-03  
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

ПОСЁЛКИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ КВАРТИРЫ АКЦИИ ГОТОВЫЕ ДОМА РАССРОЧКА КОНТАКТЫ

В активе компании «Красивая Земля» имеется более 32 тысяч гектар территории, которая может использоваться для разных целей. Сюда включены земли, предназначенные для использования промышленными предприятиями, ведения деятельности сельскохозяйственного направления, размещения специализированных комплексов и центров логистики. Большой объем земель представляет собой территории, подходящие для малоэтажного строительства, организации частного сектора, а также размещения масштабных многоэтажных домов.

ПОСЁЛКИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ КВАРТИРЫ АКЦИИ ГОТОВЫЕ ДОМА РАССРОЧКА КОНТАКТЫ +7 (495) 431-37-91  
ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

### ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ

Адрес	Назначение	Цена за сотку
д. Островецкое, Раменский район, Московская обл. Новорязанское шоссе, 16 км от МКАД	Промышленное производство	от 250 000 руб.
д. Оксина, Чеховский район, Московская обл. Симферопольскому шоссе, 54 км от МКАД	Промышленное производство	от 70 000 руб.
д. Васькино, Чеховский район, Московская обл. Симферопольскому шоссе, 50 км от МКАД	Промышленное производство	от 130 000 руб.
д. Курниково, Чеховский район, Московская обл. Симферопольское шоссе, 47 км от МКАД	Промышленное производство	от 140 000 руб.

**АНАЛОГ № 3:** [https://move.ru/kolomna/zemelnie\\_uchastki/prodazha\\_zemli\\_promishlennogo\\_naznacheniya](https://move.ru/kolomna/zemelnie_uchastki/prodazha_zemli_promishlennogo_naznacheniya)

**(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ в Коломне, а не в Коломенском районе... то есть, не «на отшибе»)**

База недвижимости Новостройки Спецпредложения Новости Статьи Консультации

Недвижимость на Move.ru → Московская область → г. Коломна

## Промышленные земли в Коломне

https://move.ru/objects/prodaetsya\_ploshchadyu\_30\_sotok\_kolomneskiy\_rayon\_pos\_sergievskiy\_6803406289/

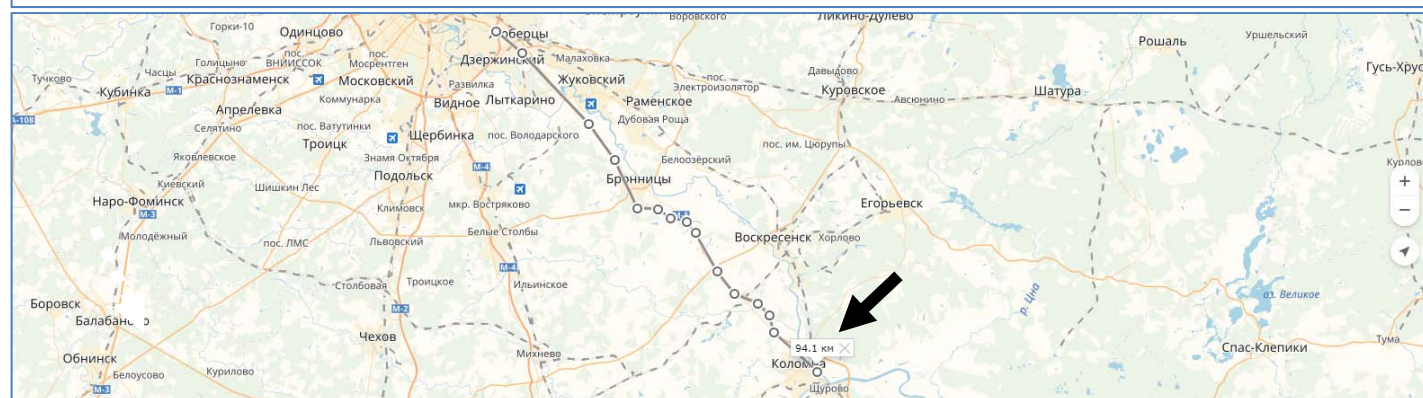
### Продаем землю промышленного назначения, 30 соток, Коломна

3 500 000 ₽ цена за сотку 116 666 ₽

г. Коломна  
полный адрес  
Новорязанское ш. 5 км от МКАД

23 января 243 (+3 за сегодня) Обновлено 11 июля

Пожаловаться Заметка Печать



**ВЫВОД: Городская земля в Коломне в 5 и более раз дороже, чем по району...**

**АНАЛОГ № 4:**

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_45\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_kolomenskiy\\_gorodskoy\\_okrug\\_46n-04165\\_6808496076](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_46n-04165_6808496076)

**(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)**

Защищено | [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_45\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_kolomenskiy\\_gorodskoy\\_okrug\\_46n-04165\\_6808496076/](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_46n-04165_6808496076/)

## Продаю землю промышленного назначения, 45 соток, Коломна

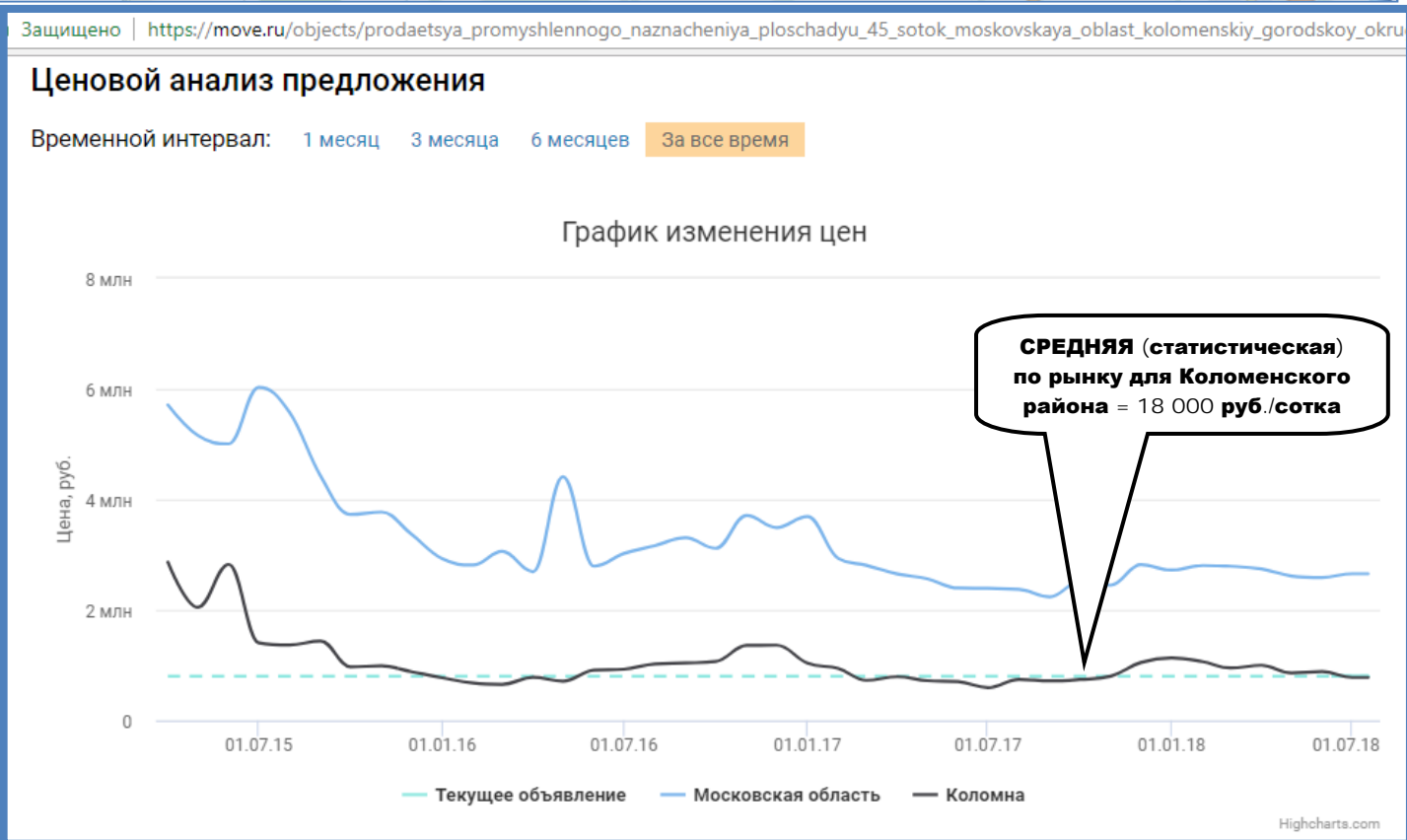
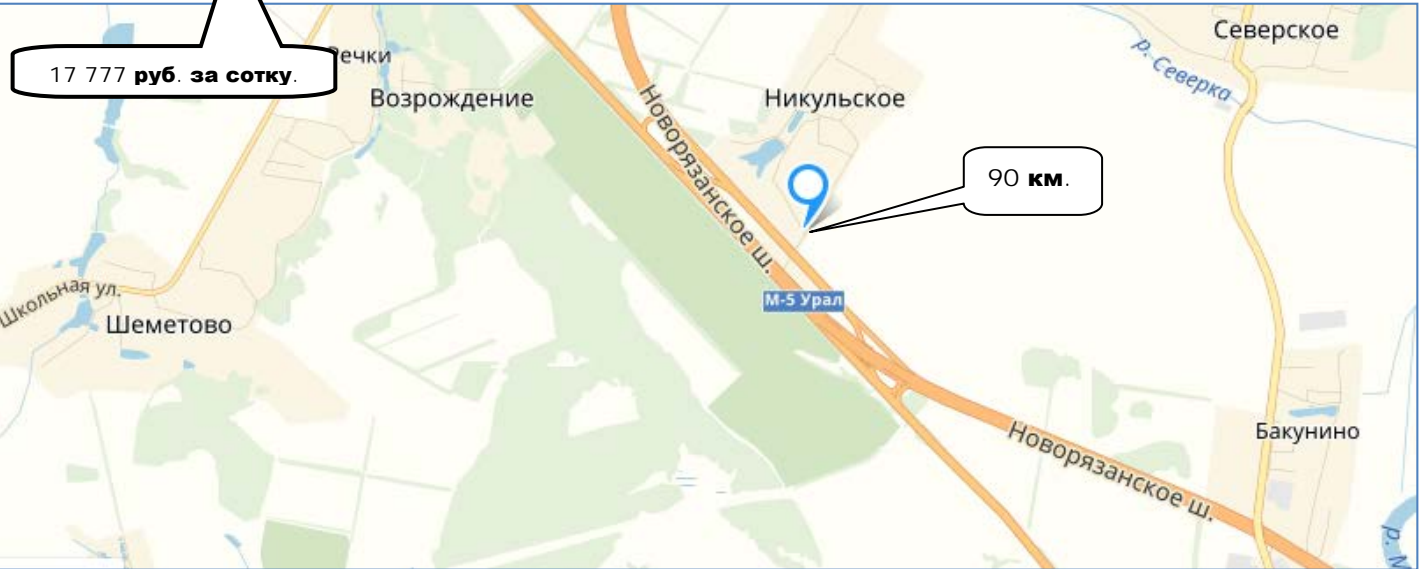
800 000 ₺ цена за сотку 17 777 ₺

ГО Коломна г. Коломна полный адрес

Новорязанское ш. 7 км от МКАД

Добавить в избранное

Facebook, Print, Share



Михаил  
Риелтор  
**+7 (926) 532-65-99**

## АНАЛОГ № 5:

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_300\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_kolomenskiy\\_gorodskoy\\_okrug\\_6806169106](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_6806169106)

**(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)**

Защищено | [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_300\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_kolomenskiy\\_gorodskoy\\_okrug\\_6806169106/](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_6806169106/)

# Продаю землю промышленного назначения, 3 га, Коломна

50 000 ₽ цена за га  
16 666 ₽

руб дол евро btc

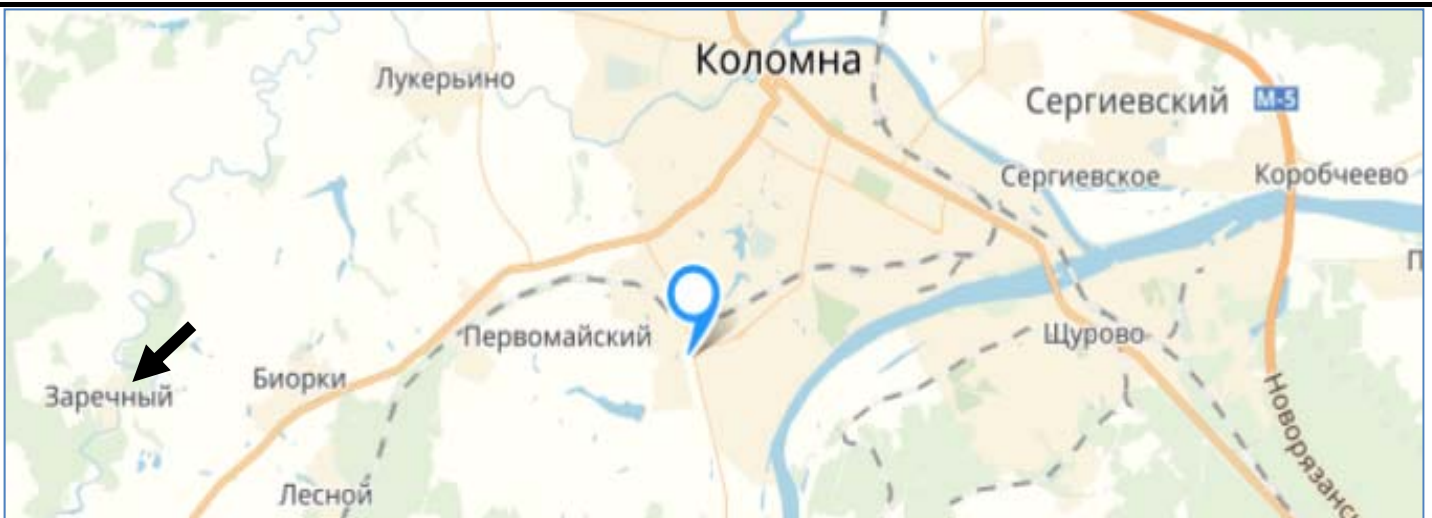
ГО Коломна г. Коломна  
полный адрес

Новорязанское ш. 1 км от МКАД

6 апреля 132 (+1 за сегодня) Обновлено 11 июля

Пожаловаться Заметка

Участки сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельхозпродукции, **согласно классификатору МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ участки под размещение складских и производственных зданий и сооружений**, 130 , 90 км от МКАД, Коломна, д. Сычево (граница с городом/перекресток) есть подъезд. кад.номера( 50:34:0040418:461) Отличное решение для бизнеса. 50000 т.р. за сотку.



Александра  
Риелтор  
**+7 (985) 440-67-92**



## АНАЛОГ № 6:

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploshchadyu\\_20\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_gorodskoy\\_okrug\\_kolomna\\_kolomna\\_6798301661](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_20_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_kolomna_kolomna_6798301661)

(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)

Защищено | [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploshchadyu\\_20\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_gorodskoy\\_okrug\\_kolomna\\_kolomna\\_6798301661/](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_20_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_kolomna_kolomna_6798301661/)

# Продаю землю промышленного назначения, 20 соток, Коломна

400 000 ₽ цена за сотку  
20 000 ₽

📍 ГО Коломна г. Коломна

☆ Добавить в и

руб дол евро btc



🕒 13 февраля 👁 394 (+3 за сегодня) 🔄 Обновлено 13 июля

🗨 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать

## Описание

Продам или Сдам в аренду земельный участок с бетонированной площадкой на "пьяной дороге" 20 соток. 400 метров от поворота "Стан" и "Компрессор". До участка асфальт. Коммуникации: Электричество, Вода, Газ по границе. Под любые цели использования(склад, производство, авто стоянка и т.д.) ..Детали обсуждаются при личной встрече или по телефону.Цена за сотку

## Информация

Продам земельный участок площадью 20 соток, Московская область, цена 400 000 руб.



Алексей

+7 (967) 067-14-41

## АНАЛОГ № 7:

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_7600\\_sotok\\_chanki\\_amerevo\\_2269540707](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_7600_sotok_chanki_amerevo_2269540707)

**(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)**

Защищено | [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_7600\\_sotok\\_chanki\\_amerevo\\_2269540707/](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_7600_sotok_chanki_amerevo_2269540707/)

# Продам землю промышленного назначения, 76 га, Коломна

14 400 000 ~~₽~~ ~~цена за га 189 473 ~~₽~~~~

руб дол евро btc

ГО Коломна г. Коломна

полный адрес

Новорязанское ш. 2 км от МКАД

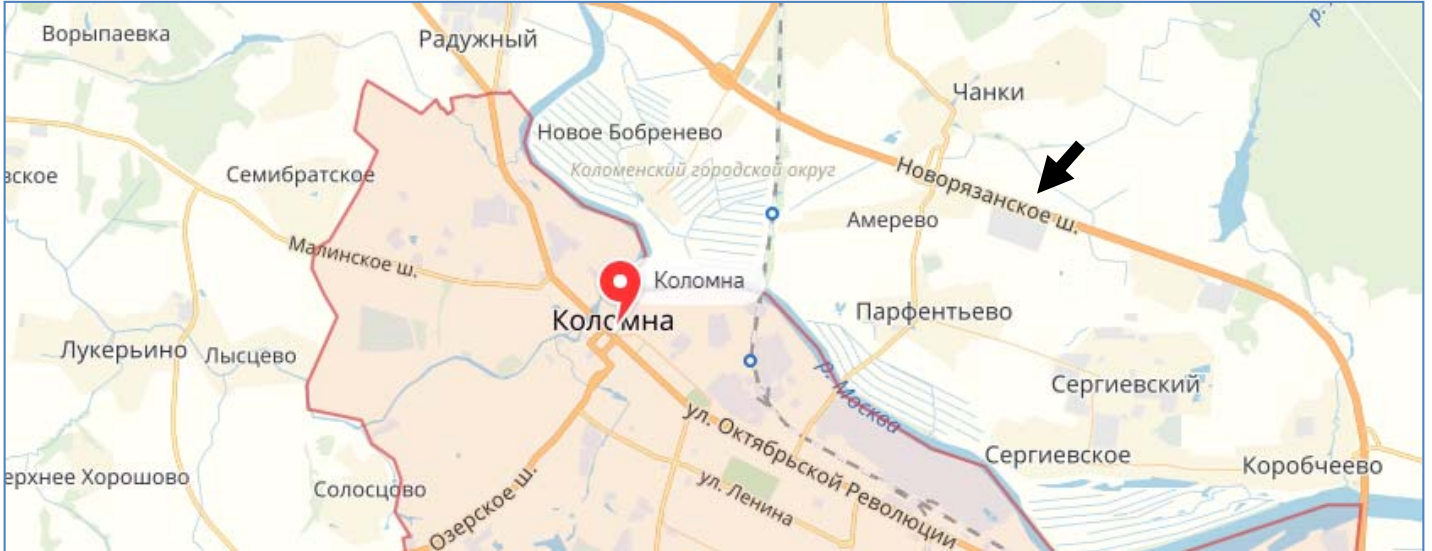
Доба



12 марта 144 (+1 за сегодня) Обновлено 11 июля

Пожаловаться

Заметка



### Промышленная земля в технопарке "Амерево".

Участки 5 Га и 17 Га под размещение промышленных предприятий. С севера к участку примыкает д. Чанки. С юга прилегает к автотрассе "Урал" М5. С запада автомобильная развязка. Коммуникации: Получение Технических условий на коммуникации входит в стоимость. Получено разрешение на технологическое присоединение на 6275,5 кВт. Статус земли: земли промышленности. Разрешенный вид использования: Размещение административно-торговых зданий, промышленных, коммунально-складских объектов, инженерно-транспортной инфраструктуры, рекреационного назначения. Вид права - собственность. Кадастровые номера земельных участков : 50:34:0010510:9250:34:0010510:93.

Кадастровая стоимость - 70 000 рублей за сотку.

**Стоимость земельных участков - 25 000 рублей за сотку.**

Соседи - РЦ "Магнит", РЦ "FM Logistic"



## АНАЛОГ № 8:

<http://www.unibo.ru/m2586981/uchastok-9-9-ga-promishlennogo-naznacheniya-v-kolomenskom-rayone-na-trasse-m5.htm>


(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)

www.unibo.ru/m2586981/uchastok-9-9-ga-promishlennogo-naznacheniya-v-kolomenskom-rayone-na-trasse-m5.htm

### Участок 9,9 га промышленного назначения в Коломенском районе на трассе М5, Коломна

Информация | Описание | Характеристики | Ещё ищут | Контактная информация | Похожие объявления

Коломна, Московская область | 22.09.2015 в 11:32 | Просмотров: 277 | ID: 2586981



**40 000 000 руб.**

**КУПИТЬ с защитой**

Что такое защищенная сделка?

Ирина Гаврюшина  
Частное лицо

89104023349

Калькулятор

Обычный

40000000 ÷ 990 =

**40 404,0404040404**

MC	MR	M+	M-	MS	M*
%	√	x <sup>2</sup>	1/x		
CE	C	←	÷		
7	8	9	×		
4	5	6	-		

Промышленная земля, под размещение промышленных предприятий - кадастровый номер 50:34:0010510:78. С севера к участку примыкает д. Чанки. Находится в непосредственной близости от автотрассе "Урал" М5. Местоположение: Московская область, Коломенский район, д. Амерево.

**Расстояние до МКАД -94 км. Расстояние до г. Коломна - 2,5 км**

## АНАЛОГ № 9: <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151731096>

(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ и не в Коломне, и не в Коломенском районе «на отшибе»...)

эти ЗУ «организованы особым образом», то есть, эти ЗУ будут, скорее всего, под «ИЖС-застройку»...)

Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151731096/>

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151731096/>

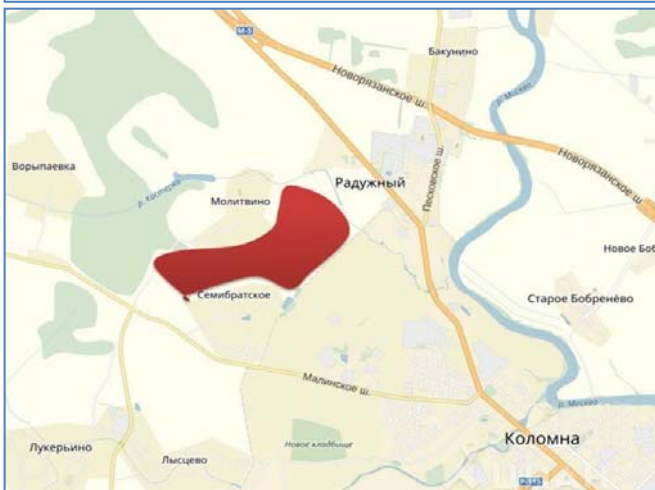
### Коммерческая земля, 107,9 га

Московская область, Коломенский район, Молитвино деревня [На карте](#)

Новорязанское шоссе, 99 км от МКАД

**112 000 000 ₽**

1 037 999 ₽ за га



### Участок поселений (можно изменить)

Продается имущественный комплекс из 8 земельных участков, общей площадью 107,9Га. Участки расположены в 6 км. от г. Коломна, между д. Молитвино и д. Семибратское. Назначение: земли населенных пунктов под размещение административно-торговых зданий, **промышленных, коммунально-складских объектов**, жилищного строительства с развитой социально-бытовой и инженерно-транспортной инфраструктурой. Возможна продажа отдельными участками площадью: 21,85Га; 7,02Га; 5,94Га; 35Га; 5Га; 5Га; 5Га; 23,09Га. Прямая продажа от собственника. Для примера кадастровый номер одного участка 50:34:0050444:156

Агентство недвижимости

298 объявлений

**+7 916 597-57-96**

Ставка

103 ₽ за м<sup>2</sup>

Налог

УСН

Тип сделки

Свободная продажа

**АНАЛОГ № 10:** <https://onreal.ru/kolomna/kypit-uchastok/5055501>

**(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ и не в Коломне, и не в Коломенском районе «на отшибе»)**

щено | <https://onreal.ru/kolomna/kypit-uchastok/5055501>



Ваш проводник в мире Недвижимости



**КОЛОМНА, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**СМЕНИТЬ ГОРОД**

ено | <https://onreal.ru/kolomna/kypit-uchastok/5055501>

### УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В КОЛОМНЕ, УЛИЦА СВЕРДЛОВА

Московская область, Коломна, улица Свердлова

🕒 добавлено 23 мая в 13:48

АРХИВ

Калькулятор

Обычный

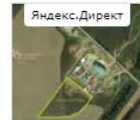
3100000 ÷ 30 =

**103 333,333333333333**

MC	MR	M+	M-	MS	M*
%	√	x <sup>2</sup>	1/x		
CE	C	⊞	÷		
7	8	9	×		

ЦЕНА

**3 100 000 ₽**

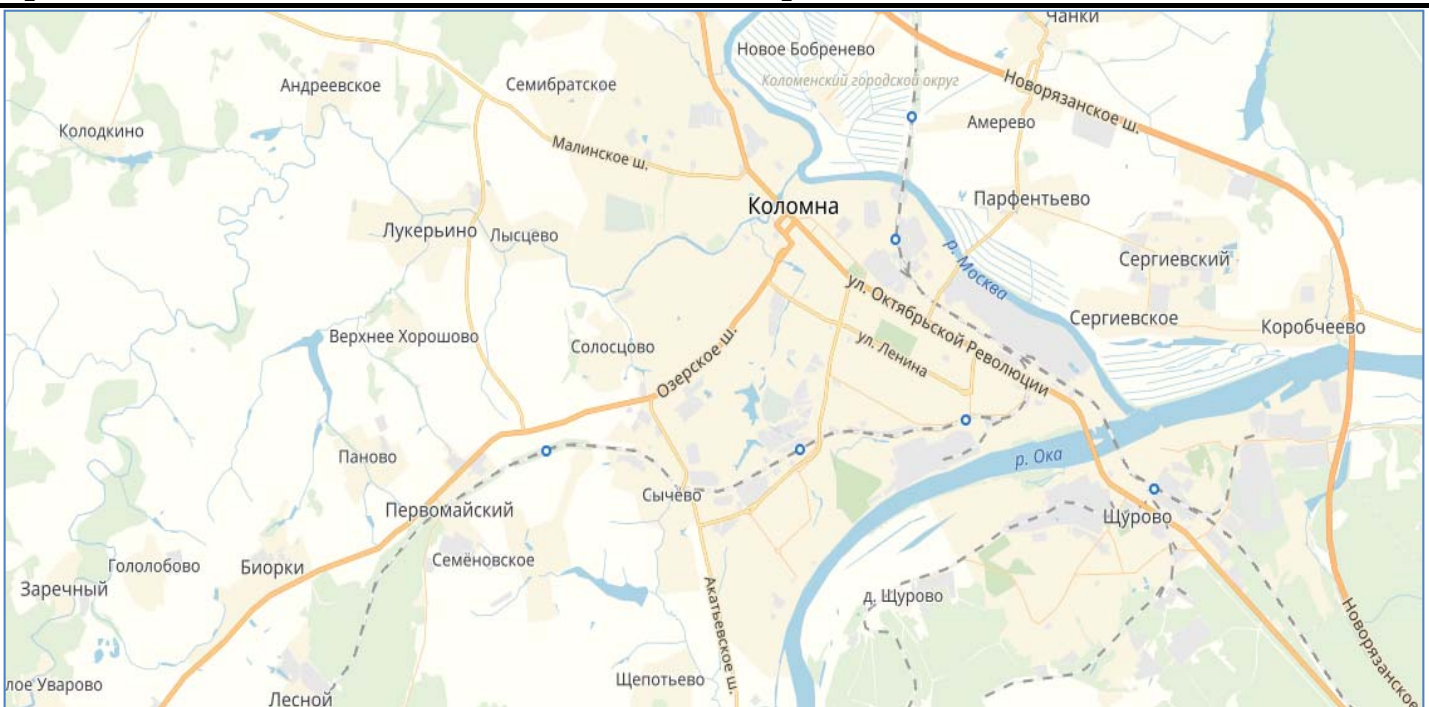


**Земля  
промышленного  
назначения**



Агентство недвижимости ПРАКТИКУМ

**Продам земельный участок 30 соток в Щурово, промназначение, участок предоставлен для использования в целях строительства склада.**





**АНАЛОГ № 11:** <http://ecozem.ru/prom-zemlya>

**(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ и не в Коломне, и не в Коломенском районе «на отшибе»... эти ЗУ «организованы особым образом», то есть, находятся в рамках некоего «Бизнес-Кластера»...)**

ЭКОЗЕМ  
продажа земли от собственника

Москва, Тверской бульвар, дом 9, офис 20  
+7 (499) 350-77-50  
Перезвонить

ПОСЕЛКИ | УЧАСТКИ | СЕЛЬХОЗ ЗЕМЛЯ | ПРОМ ЗЕМЛЯ | УЧАСТОК В КРЕДИТ | О НАС | КОНТАКТЫ

**УЧАСТКИ В ИНДУСТРИАЛЬНОМ ПАРКЕ**  
С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПОДБОРА УЧАСТКА ПОД ТРЕБУЕМОЕ ВАМ НАЗНАЧЕНИЕ

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  
С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ФОРМИРОВАНИЯ УЧАСТКА НЕОБХОДИМОЙ ПЛОЩАДИ И НАЗНАЧЕНИЯ

**Купить участок земли промышленного назначения в Московской области**

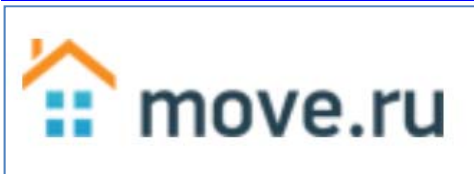
Компания «ЭКОЗЕМ» поможет купить землю промназначения в Московской области по цене за сотку от 100 тыс. руб. В нашей базе – участки в индустриальных парках площадью до 109 Га. Покупателям доступны варианты любого назначения: под строительство коммерческой, производственной, складской недвижимости и т.д. Земельные участки промышленного назначения расположены на расстоянии 80 – 100 км от МКАД, поблизости от автотрасс, инфраструктурных объектов. В нашем каталоге – актуальные предложения с наиболее подробными описаниями и характеристиками. Наши менеджеры также производят индивидуальный подбор земли с учетом целей вашего бизнеса.

Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 7		25 000 р.
Аналог № 2	Аналог № 8		40 000 р.
Аналог № 3	Аналог № 9		
Аналог № 4	Аналог № 10	17 777 р.	
Аналог № 5	Аналог № 11	16 666 р.	
Аналог № 6	Аналог № 12	20 000 р.	
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов			<b>23 900 р.</b>
<b>Оценщик исходит из предположения, что предложения продажи, включают НДС</b>			
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов, БЕЗ НДС			<b>20 254 р.</b>
Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика			15%
Наиболее вероятная ЦЕНА продажи оцениваемых ОБЪЕКТОВ			<b>17 000 р.</b>
<b>Эта цена предложения ПРОДАЖИ земельных участков будет использоваться при оценке не застроенных ЗУ, составляющих территорию ОАО "Гололобовский КЗ"</b>			

Поверочные данные **НА ОСНОВЕ СТАТИСТИКИ** цен ПРЕДЛОЖЕНИЙ **ПРОДАЖИ** ЗЕМЕЛЬНЫХ аналогов («промка» в Коломенском районе):

### ИСТОЧНИК:

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_45\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_kolomenskiy\\_gorodskoy\\_okrug\\_46n-04165\\_6808496076](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_46n-04165_6808496076)



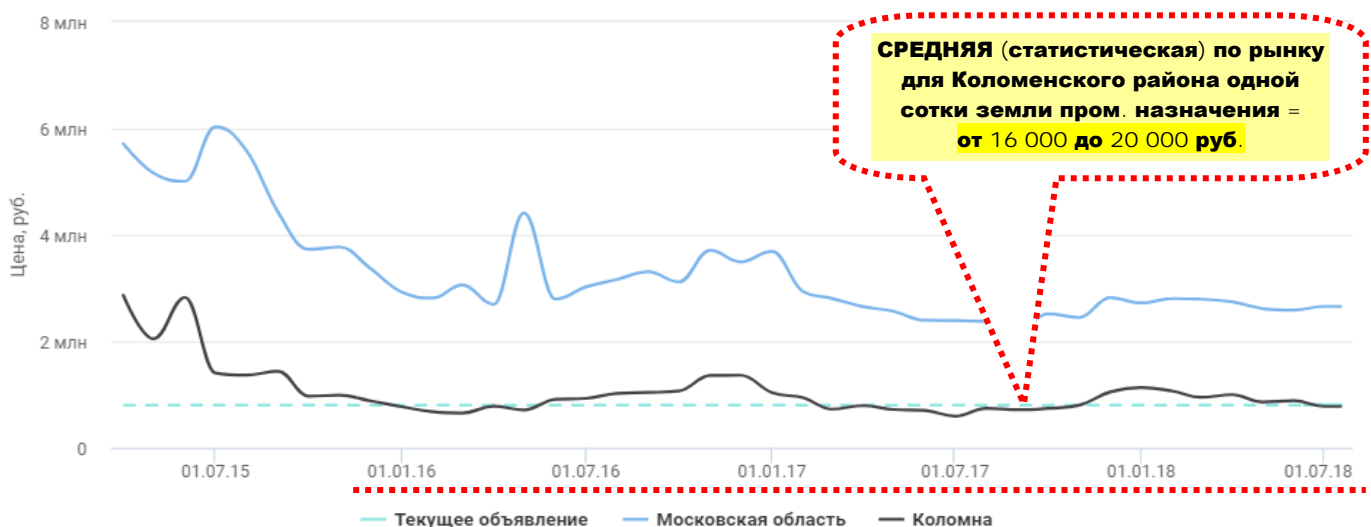
Михаил  
Риелтор  
**+7 (926) 532-65-99**

Защищено | [https://move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_45\\_sotok\\_moskovskaya\\_oblast\\_kolomenskiy\\_gorodskoy\\_okrug\\_46n-04165\\_6808496076](https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_46n-04165_6808496076)

### Ценовой анализ предложения

Временной интервал: 1 месяц 3 месяца 6 месяцев **За все время**

График изменения цен



## Наиболее вероятные цены ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖИ сопоставимых аналогов:

Ниже рыночные сопоставимые аналоги по объектам в перечне, которые ИДЕНТИФИЦИРОВАННЫ как **производственно-складские помещения**, расположенные в Коломне и Коломенском районе:

## ИСТОЧНИКИ качественной и количественной информации об объектах-аналогах:

<https://www.cian.ru/>

The screenshot shows the CИАН website interface. At the top, there are navigation links like 'Каталог специалистов', 'Поиск по карте', 'Оценка квартир', 'Журнал', 'Вопросы риэлтору', and 'Вход и регистрация'. Below that, the main search filters are visible: 'Купить', 'Коммерческую', 'Ещё фильтры', 'Цена: от до', 'П за м²', 'Площадь: от до м²', and 'От оф. представителя'. The location is set to 'Московская область'. The search results section is titled 'Недвижимость в России > Коммерческая' and 'Купить помещение под производство, склад'. It indicates that 15 offers are sorted by default. A 'На карте' button is visible in the bottom right corner.

<https://www.cian.ru/kupit-sklad-moskovskaya-oblast>

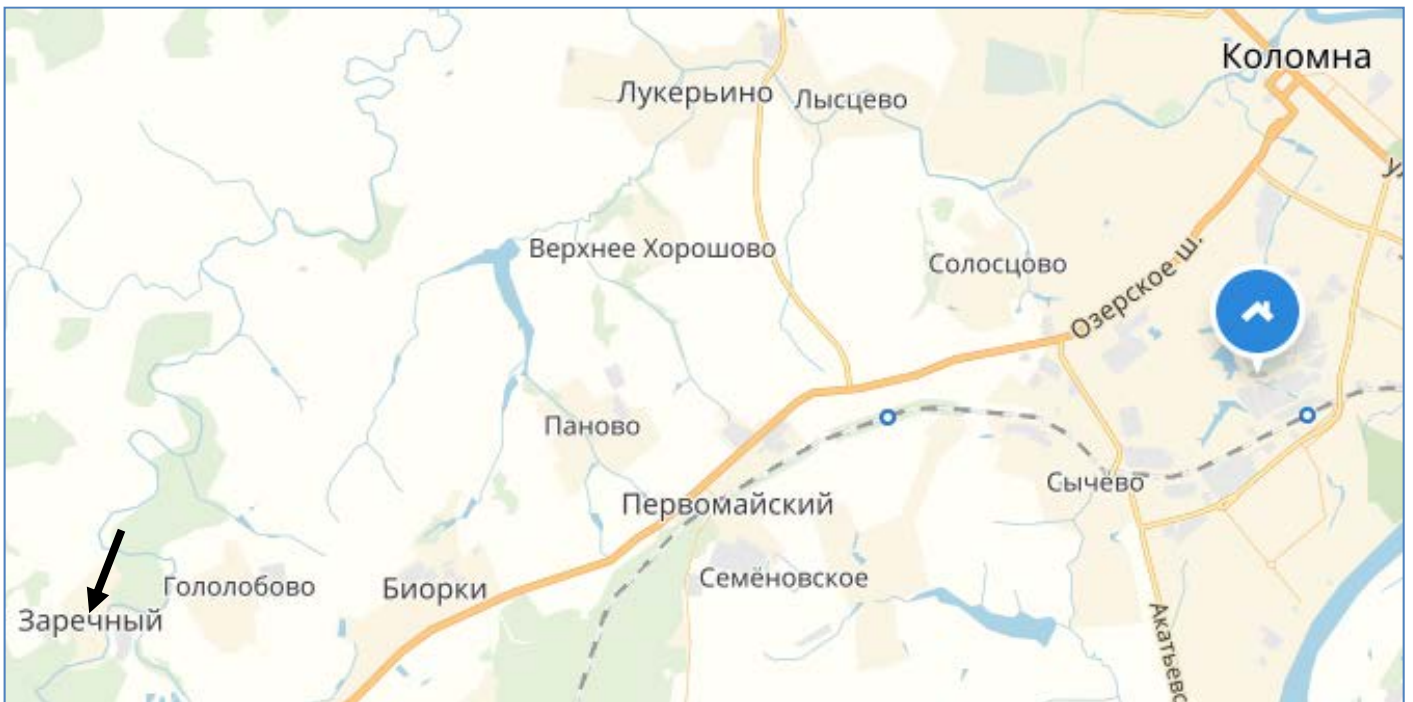
The map shows the Kolomna district in the Moscow region. A large blue circle highlights the search area, which includes several districts like 'Заречный', 'Борки', 'Первомайский', 'Щурово', 'Лесной', 'Луховицы', 'Негомж', 'Дединово', 'Ловцы', 'Красная Пойма', 'пос. Сосновый Бор', 'Городна', 'Матыра', 'Акатьево', 'Бояркино', 'Леонтьево', 'Малино', 'Алфимово', 'Зарудня', 'Сельниково', 'Лисьи Норы', 'Поповская', 'Раменки', 'Нижнее Хорошово', 'Сергиевский', 'Радужный', 'Возрождение', 'Черкизово', 'Пески', 'Губастово', 'Колычево', 'Мещерино', 'Индустрия', 'Непецино', 'Проводник', 'Лукерьино', 'Коломенский городской округ', 'Ситня', 'Заречный', 'Заручье', 'Степурино', 'Малое', 'Ситня', 'Заручье', 'Степурино', 'Малое', 'Ситня', 'Заручье', 'Степурино', 'Малое', 'Ситня'. An arrow points to the 'Заречный' area. A button at the bottom says 'Показать 15 объектов'.

**АНАЛОГ № 1:** <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/189648844>

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. The title is 'Склад, 1 141 м²'. The location is 'Московская область, Коломна, Озерский проезд, 18Б'. The price is '12 500 000 Р' with a unit price of '10 955 Р за м²'. The listing ID is 'ID 336606' and the contact number is '+7 966 383-41-12'. There is a photo of the warehouse building. A calculator window is overlaid on the bottom right, showing 'Обычный' and the value '10 955'. The listing also includes a 'Пожаловаться' button and a 'Премьюм' badge.



Продается **холодный склад в г. Коломна Московской области.**  
Склад представляет собой отдельно стоящее здание общей площадью 1 141, 8 кв. м. Земельный участок под зданием 2 779, 0 кв. м. Электричество 250 квт. Имеется дебаркадер. #900515581




Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/166872932/>

10 май, 23:26 256 просмотров, 1 за сегодня

## Производство, 768 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, Щурово исторический район [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

3 000 000 ₽

3 906 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

Коломенская Недвижимость  
Агентство недвижимости

Калькулятор

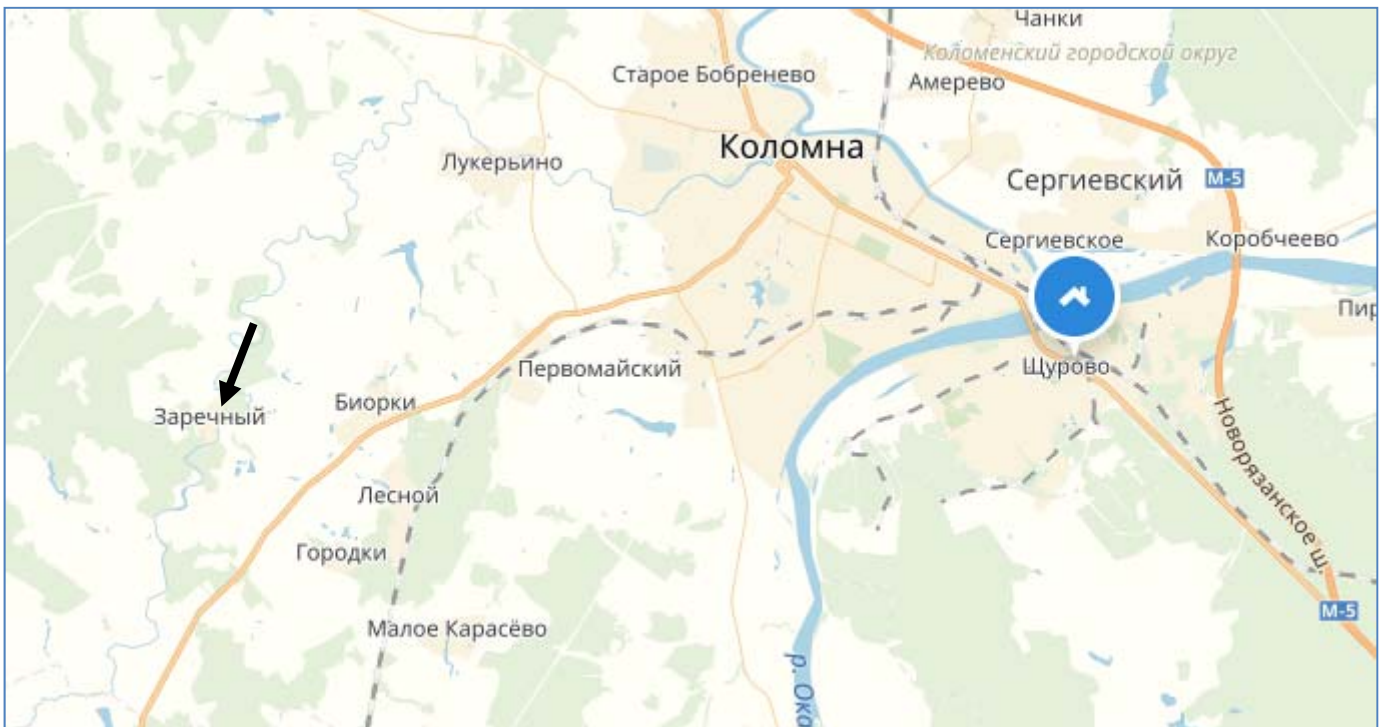
Обычный

3 906

MC	MR	M+	M-	MS	M*
%	√	x <sup>2</sup>	1/x		
CE	C	←	÷		

**Продам помещение 370 м/кв на территории цем.завода.**

Участок земли для производственной деятельности 770 м/кв. Разрешенная мощность электричества 50 кВт, возможно увеличение до 100 кВт. Хороший подъезд, огороженная территория



Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/145060656/>

вчера, 19:50 | 385 просмотров, 0 за сегодня

**Склад (С), 1 247 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Коломна, ул. Октябрьской Революции, 2 На карте

7 000 000 ₽  
5 613 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
ID 1283896  
+7 916 504-64-29

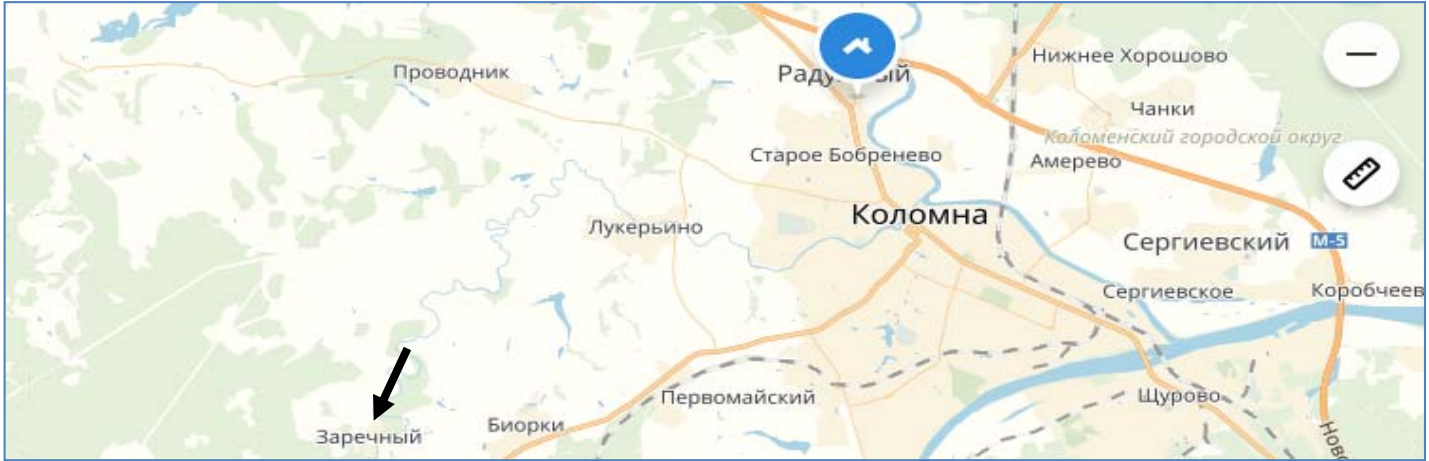
Калькулятор  
Обычный  
5 613



**База для хранения овощей в пос. Радужный, Коломенского района**, недалеко от трассы Москва Коломна. В составе базы здания картофелехранилища и весовой на земельном участке пл. 0,83 га. Картофелехранилище кирпичное полузаглубленное здание **пл. 1 247 кв. м.** 1971 г. Здание находится в абсолютно рабочем состоянии, использовалось до последнего времени по своему прямому назначению. Коммуникации: электричество, водопровод может быть восстановлен. Территория частично огорожена, возможно расширение площади за счет соседней пустующей земли. Удобный подъезд от трассы. Земля в собственности, категория - земли населенных пунктов. **Как арендный бизнес, даже при ставке 80 руб./кв.м., срок окупаемости не более 6 лет.**

$80 \times 12 \times 0,7 \div 0,15 \times 1000 -$   
**4 480 000**

**Действительно, похоже на то...**



## Склад, 3 500 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, ул. Партизан, 42 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

15 000 000 Р

4 286 Р за м<sup>2</sup>

ID 15082427

+7 910 417-29-45

+7 916 484-82-12

Калькулятор

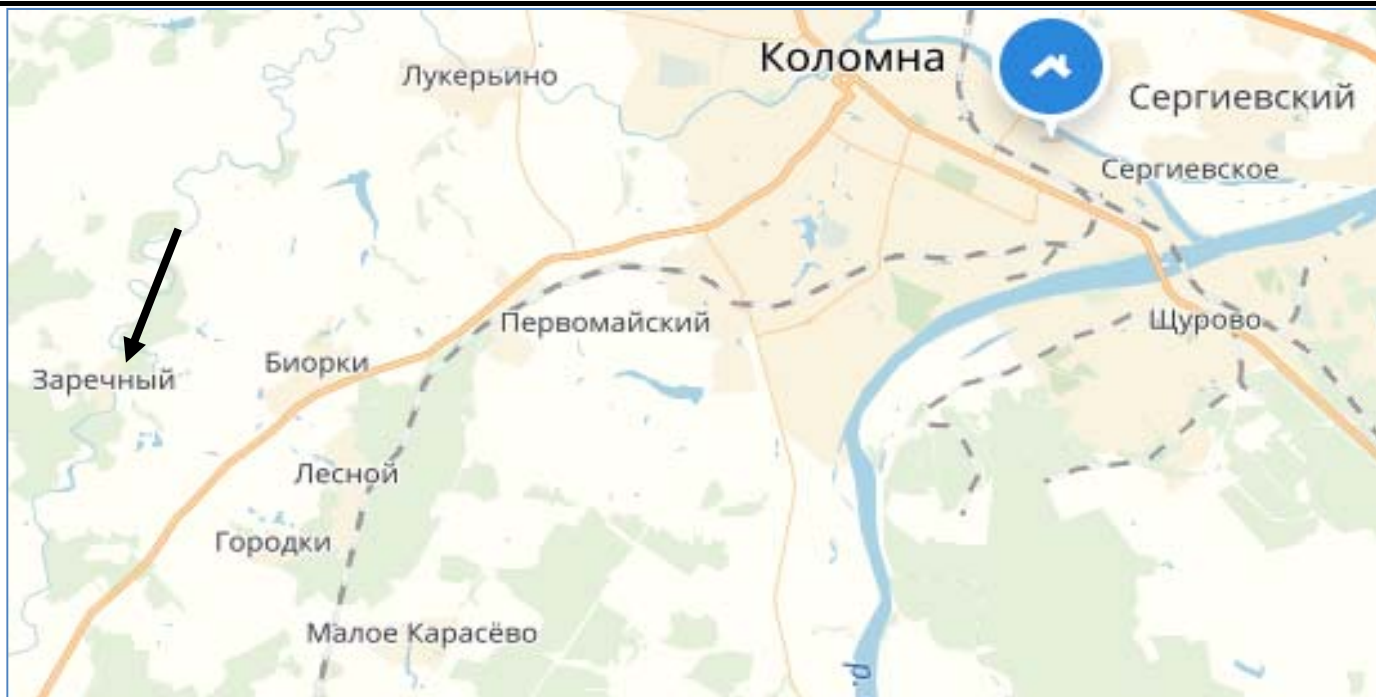
Обычный

4 286



Производственное помещение, свободного назначения, кирпич перекрытие железобетон, 0,8га земли. Пром. зона, подъездные пути автодорога, железная дорога, Москва река.

**Продается по очень низкой цене**



**(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти помещения «организованы особым образом», то есть, находятся в идеальном ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОМ состоянии, но в два раза дальше от Москвы. Однако, можно на этот факт посмотреть с другой стороны, рядом с городом миллионником – Рязанью)**


Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/168641121/>

23 мар, 09:51 332 просмотра, 0 за сегодня

### Производство, 4 500 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, Коммунальная ул. [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



14 986 000 ₽ ▼

3 330 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 13427329

+7 987 909-42-15

Калькулятор

Обычный

3 330

MC MR M+ M- MS M\*

**Предлагается к продаже Производственная база**, расположенная на земельном участке 9 гектар (в собственности), общая площадь производственно складских помещений **4 500 кв.м.**

**Все коммуникации:** Газоснабжение (своя котельная, новые газовые котлы, паровые котлы, отопление во все цеха); Электричество (своя ТП на 630 кВа); Водоснабжение (Две артезианские скважины, водонапорная башня, система фильтрации для пищевого производства); Канализация (очистные). На территории расположены две вышки сотовых операторов (Теле2, мегафон) **27 т.р. в месяц** по договору (хватает для оплаты земельного налога, налога на имущество, частично охрану).

**Территория завода асфальтирована**, по всему периметру огорожена бетонным забором, заезд с двух сторон. Расстояние от МКАДа 229 км по трассе М5.

**Расположение - с. Троица Спасского района, Рязанской области.**





Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/185625744/>

## Производство, 3 500 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, Паровозная ул. На карте


В избранное

15 000 000 ₽

4 286 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
ID 824470  
+7 964 771-50-51

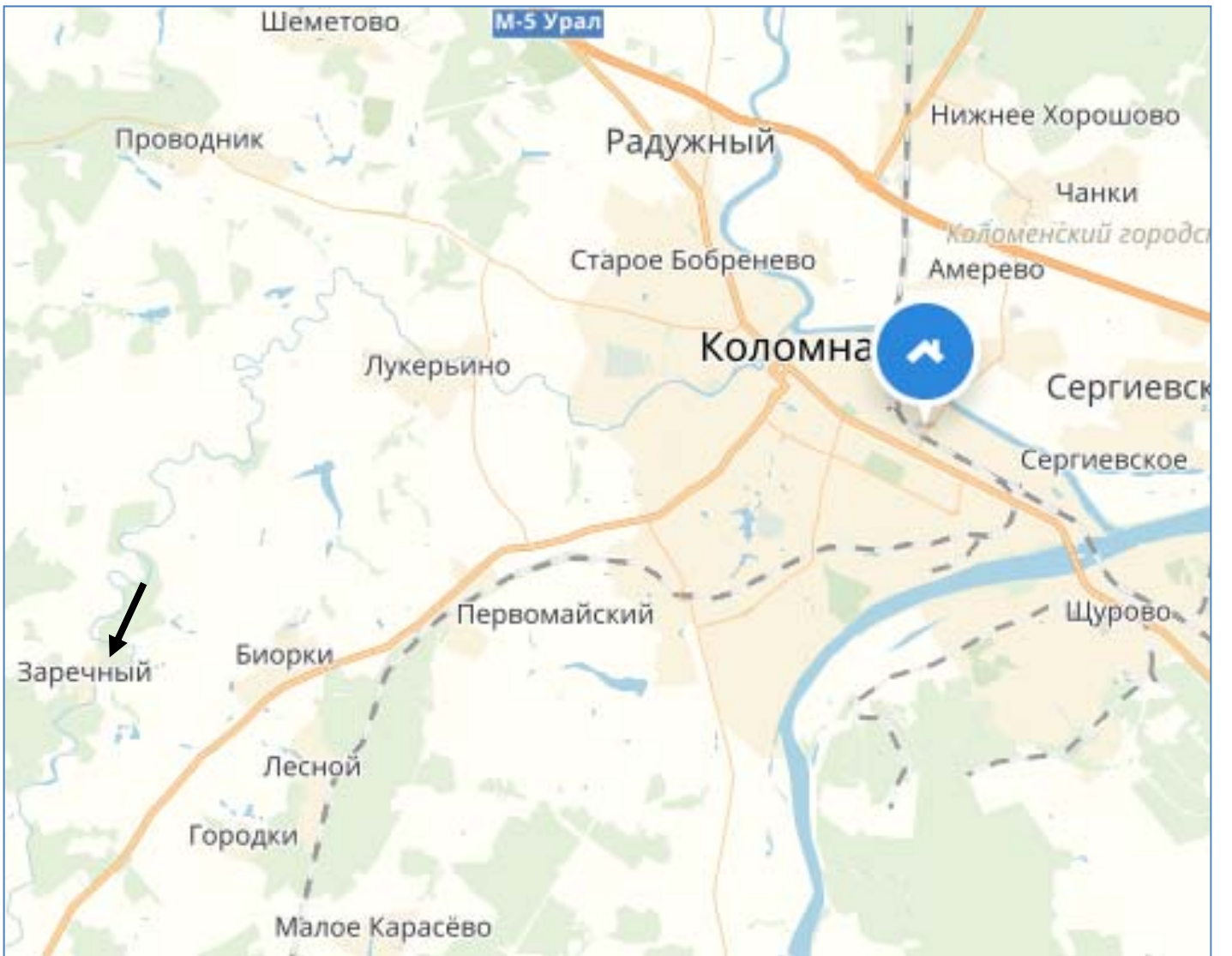
Калькулятор  
Обычный  
4 286



Продам **помещение промышленного назначения на участке 0,87 Га,**  
на бывшей территории Коломзавода.

На участке расположено **холодное помещение 3 500 кв.м,** состоящее из 4 неравных частей. **Высота потолков >10м.,** построено из кирпича, кладкой 1,5. У здания 6 автомобильных въездов, что позволит разделить помещения на несколько видов деятельности, либо постепенно делать ремонт и вводить в эксплуатацию. **Помещение находится на охраняемой территории,** подъезд к зданию большегрузов возможен с любой стороны. **Коммуникации на данный момент отрезаны,** необходимо переподключение. Более подробная информация и запись на просмотр по телефону.





[https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/)

цена | [https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kommercheskaya\\_nedvizhimost\\_1546433803](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1546433803)



Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Коммерческая недвижимоc

Поиск по объявлениям

### АНАЛОГ № 7:

[https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kommercheskaya\\_nedvizhimost\\_1546433803](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1546433803)

(сопоставимый **АНАЛОГ**, особенно для незавершённого строительством объекта, **ЛОТ № 1**, однако, исходя из анализа рынка и визуального технического состояния, **следует считать ПЕРЕОЦЕНЕННЫМ**)

← → ↻ 🏠 Защищено | [https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kommercheskaya\\_nedvizhimost\\_1546433803](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1546433803)

Калькулятор

Обычный

40000000 ÷ 1805 =

**22 160,6648199446**

MC	MR	M+	M-	MS	M'
%	√	x <sup>2</sup>	1/x		
CE	C	⌫	÷		
7	8	9	×		
4	5	6	-		
1	2	3	+		
±	0	,	=		

## Комерческая недвижимость

№ 1546433803, размещено 9 июля в 11:29 👁 243 (+4)

Оформить ипотеку в Тинькофф

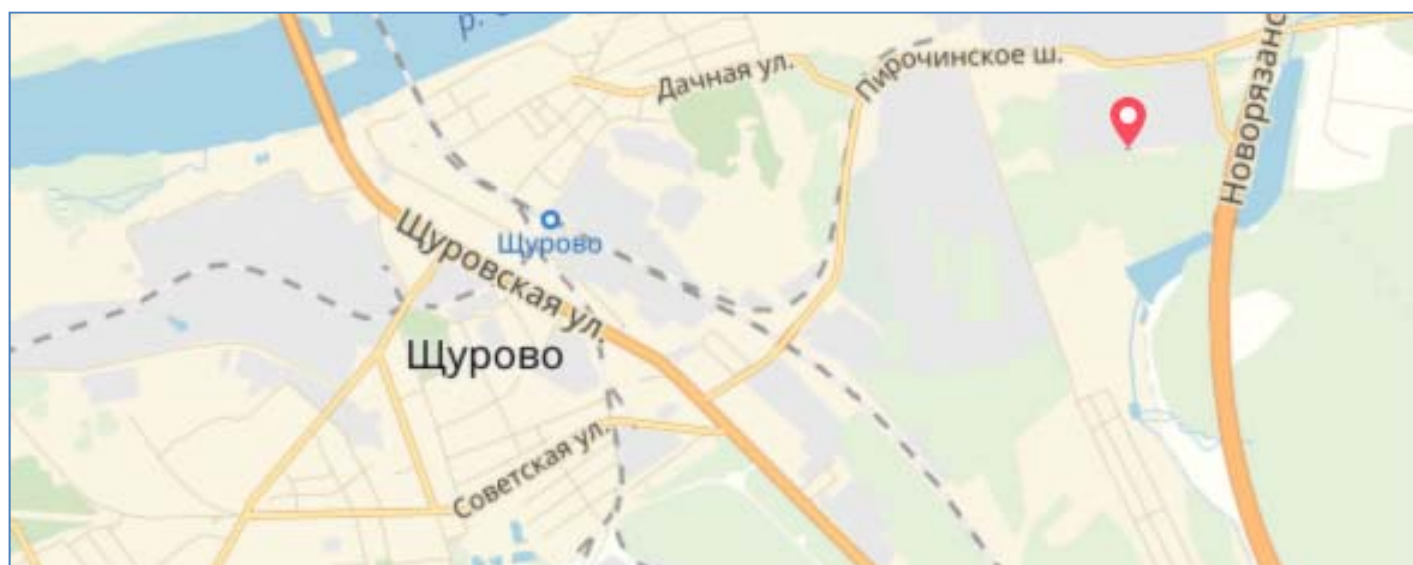
Добавить в избранное | Добавить заметку

8 965 281-49-39

Написать сообщение

Частное лицо  
На Avito с февраля 2018  
Завершено 1 объявление

Адрес  
Московская область, Коломна,  
Пирочинское шоссе, 14



Объект находится в пром зоне недалеко от трассы помещение 1 805 кв.м., состоит из трех помещений **требуется ремонт** высота потолка 12 М имеется 5 больших ворот ограждение с охраной рядом имеется продуктовый магазин общежитие и другие строительные компании земля помещение в собственности торг.

## АНАЛОГ № 8:

[https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_617\\_kv.\\_m.\\_sobstvennik\\_727849991](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_617_kv._m._sobstvennik_727849991)

(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для небольших пром. объектов, типа объекта для ЛОТА № 3)

Калькулятор  
Обычный  
7000000 ÷ 617 =  
**11 345,2188006483**

Производственное помещение 617 кв. м.  
Собственник  
№ 727849991, размещено 4 июля в 15:26 · 2436 (+4)  
Добавить в избранное · Добавить заметку

7 000 000 ₽  
Оформить ипотеку в Тинькофф

8 903 276-25-69  
Написать сообщение

Николай(не компания)  
Агентство  
На Avito с октября 2012  
Завершено 1 объявление  
11 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Николай  
Адрес  
Московская область, Коломна,  
Коломенский район, село Пирочи

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ. №

Николай(не компания)

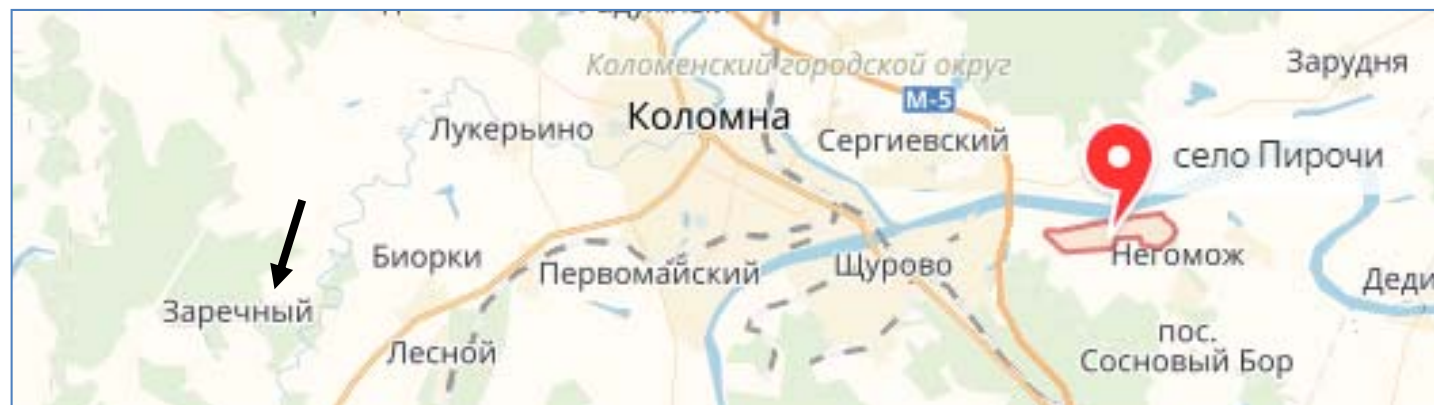
Продается **нежилое здание в селе Пирочи Коломенского района** Московской области. Площадь здания 617,3 квадратных метров. Земельный участок 1734 квадратных метров.

Здание обеспечено централизованным отоплением, канализацией, водоснабжением и электричеством. К территории здания имеются хорошие подъездные пути.

Основной автомобильный въезд – выезд расположен в 1,5 км от федеральной трассы М5 «Урал», по которой транспортные потоки идут на Москву и Челябинск. Также вблизи объекта пройдет ЦКАД, по которой можно будет, минуя Москву, проехать от Калининграда до Владивостока.

Географическое месторасположение данного объекта уникально тем, что он находится на берегу реки Ока (пригород г. Коломны) в месте впадения р. Москва в р. Ока, поэтому, кроме автомобильного и железнодорожного (грузовая станция «Голутвин») сообщения, можно использовать речной путь транспортировки грузов в бассейнах рек: Москва, Ока, Волга, канал им. Москвы. Имеется порт «Коломна» и аэродром «Коробчеево». В городе Коломна имеется таможенный пост. СОБСТВЕННИК.

**Реальному покупателю - хороший торг.**



**АНАЛОГ № 9:**[https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_2000\\_m\\_1441477551](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_1441477551)**(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для незавершённого строительством объекта, ЛОТ № 1)**

Защищено | [https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_2000\\_m\\_1441477551](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_1441477551)


Складское помещение, 2000 м<sup>2</sup> 23 500 000 ₽

№ 1441477551, размещено 29 июня в 15:24 176 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) [Оформить ипотеку в Тинькофф](#)

23500000 ÷ 2000 =

# 11 750



8 958 498-12-88

[Написать сообщение](#)  
В сети

**ФЭМИЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Агентство

Контактное лицо  
Людмила

Адрес  
Коломна, Московская область, Окский проспект, 108

**Срочная продажа склада на территории ЗТС!** Общая площадь всех помещений 2 000 кв.м. Помещение состоит из трех основных блоков: первый-1 000 кв.м. ранее использовался под производственную зону, установлена кран-балка; второй-850 кв.м. двухуровневый, основную часть блока занимает складская зона, там же расположены офисные помещения, санузел и столовая; третий-150 кв.м. - подвал. Помещение расположено таким образом – через основной заезд в помещение к каждому из трех блоков свободно подойдет фура любых габаритов. Подъезд к помещению муниципальный, запрета фурам нет. Возможно **использование как под производство, так и под склад**. Из коммуникаций: электричество (15кВт подведено, можно увеличить до 300 кВт), вода и канализация центральные, газ не заведен (не проблема, распределительная подстанция находится в 100 м от здания). Более подробная информация по телефону.

**АНАЛОГ № 10:**[https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_850\\_m\\_1141494914](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_850_m_1141494914)**(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для небольших пром. объектов, типа объекта для ЛОТА № 3)**

Защищено | [https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_4000\\_m\\_1576858043](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_1576858043)

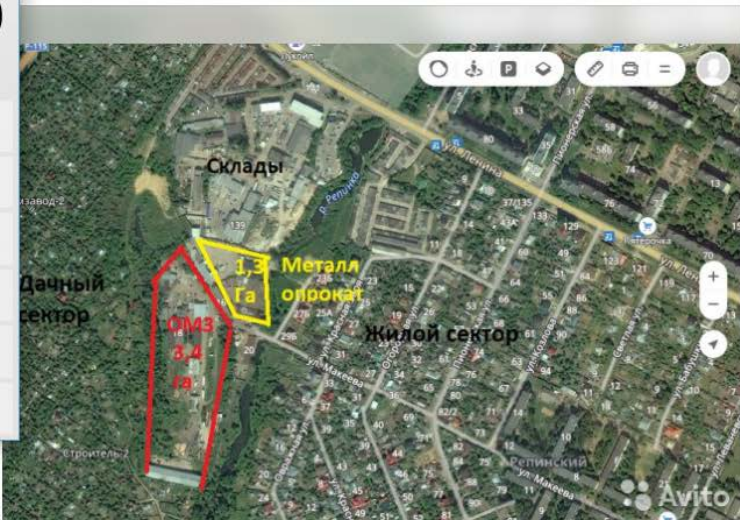
Производственное помещение, 4000 м<sup>2</sup> 69 000 000 ₽

№ 1576858043, размещено 26 июня в 14:49 202 (+3)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) [Оформить ипотеку в Тинькофф](#)

69000000 ÷ 4000 =

# 17 250



8 958 498-12-88

[Написать сообщение](#)

**ФЭМИЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Агентство

Контактное лицо  
Мария, Екатерина

Адрес  
Коломна, Московская область, улица Макеева

**ФЭМИЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Продажа, аренда недвижимости.

Ищете производственные помещения в городе с удобным подъездом? Или нужен готовый арендный бизнес с арендаторами? Тогда предлагается вашему вниманию на продажу **бывший Опытный Механический Завод в центре г. Коломна в конце улицы Макеева.**

На территории комплекса в **3,4 гектара земли (под производственную деятельность)** располагаются 10 помещений общей площадью более 4 000 квадратных метров, высотой потолков от 3,3 метров. Все помещения находятся в рабочем состоянии, их можно использовать под личные нужды или оставить существующих арендаторов. На территории бывшего ОМЗ имеется две собственные подстанции мощностью 650 киловатт, водоснабжение и канализация. Также при желании можно купить отдельные помещения. **По желанию полную презентацию вышлем на почту.** По вопросам санитарно-защитных зон, а так же оформления и получения разрешений, вы до покупки недвижимости обязательно получите все виды консультаций, что снимет с вас риск покупки неликвидного для вашего рода деятельности.



## АНАЛОГ № 11:

[https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_850\\_m\\_1141494914](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_850_m_1141494914)

(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для небольших пром. объектов, типа объекта для ЛОТА № 3)

Производственное помещение, 850 м<sup>2</sup> 7 500 000 ₽

№ 1141494914, размещено 27 июня в 15:03 3016 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 916 858-70-21

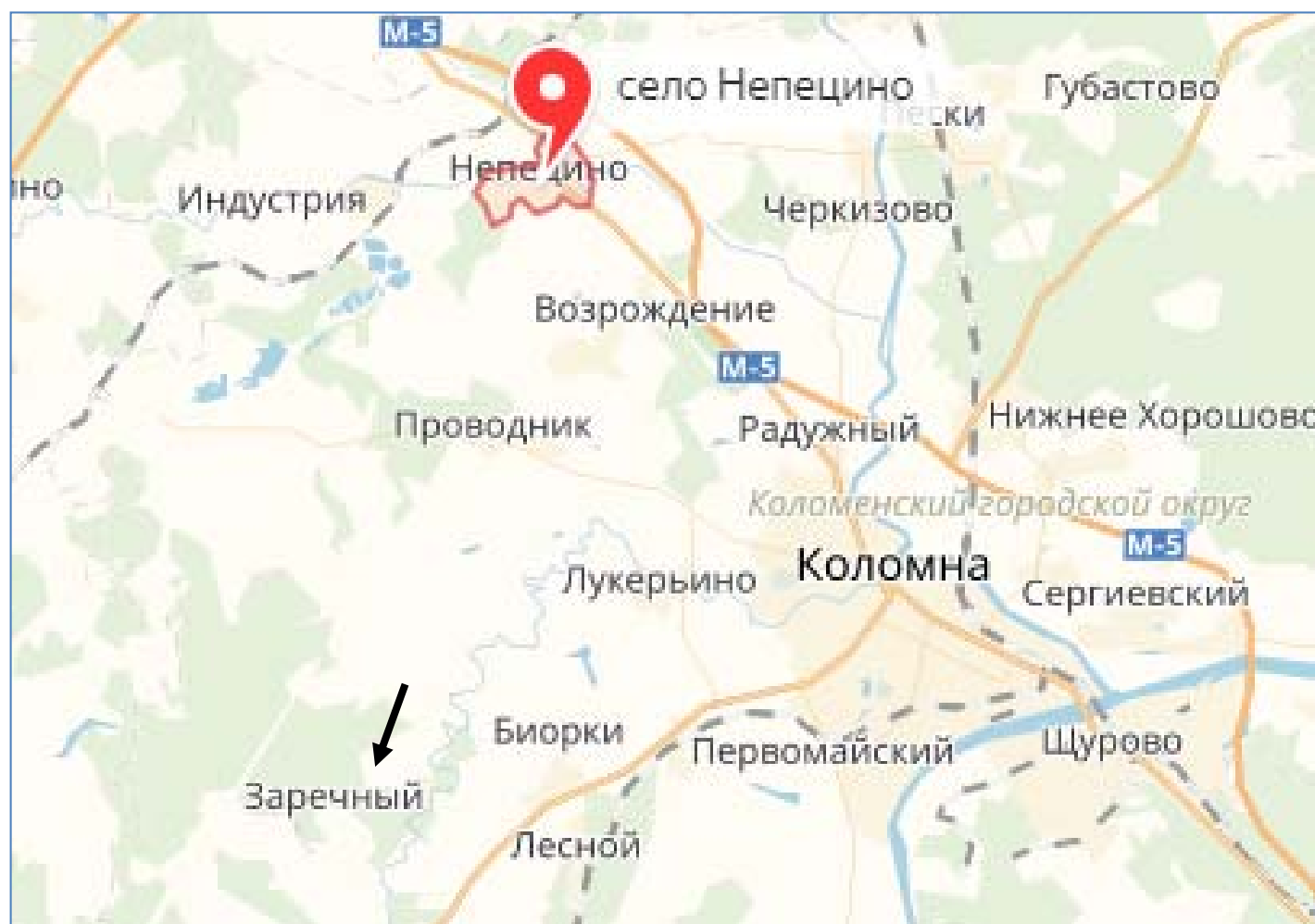
Написать сообщение

Наталья  
Частное лицо  
На Avito с апреля 2015  
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Адрес  
Московская область, Коломна, Московская область, Коломенский район, пос. Непецино (80км от МКАД)

Кирпичное здание под производство или склад площадью 850,0 м<sup>2</sup> в отличном состоянии.  
Кровля - шифер. стены толщиной - 2,5 кирпича, пол- керамическая плитка.  
Территория 0,7 га огорожена ж/б забором. Центральная канализация, вода, электричество.  
80км от МКАД, хороший подъезд. Коломенский район, пос. Непецино. ТОРГ.



Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 7	10 955 р.	
Аналог № 2	Аналог № 8	3 906 р.	11 345 р.
Аналог № 3	Аналог № 9	5 613 р.	11 750 р.
Аналог № 4	Аналог № 10	4 286 р.	17 250 р.
Аналог № 5	Аналог № 11	3 330 р.	8 824 р.
Аналог № 6	Аналог № 12	4 286 р.	
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов			<b>8 200 р.</b>
<b>Оценщик исходит из предположения, что предложения продажи, включают НДС</b>			
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов, БЕЗ НДС			<b>6 949 р.</b>
Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика			15%
Наиболее вероятная ЦЕНА продажи оцениваемых ОБЪЕКТОВ			<b>5 900 р.</b>
<b>Эта цена предложения ПРОДАЖИ производственно-складских ПОМЕЩЕНИЙ, характерных для ценового кластера "Коломна и её окрестности".</b>			
<b>Рынок "показывает" ценовой интервал предложений ПРОДАЖИ от 3 300 до несколько одиозных "хотелок", типа 22 000 руб./кв.м., при среднем по рынку = 5 900 руб./кв.м.</b>			

Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 7		
Аналог № 2	Аналог № 8	3 906 р.	
Аналог № 3	Аналог № 9	5 613 р.	
Аналог № 4	Аналог № 10	4 286 р.	
Аналог № 5	Аналог № 11	3 330 р.	
Аналог № 6	Аналог № 12	4 286 р.	
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов			<b>4 300 р.</b>
<b>Оценщик исходит из предположения, что предложения продажи, включают НДС</b>			
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов, БЕЗ НДС			<b>3 644 р.</b>
Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика			15%
Наиболее вероятная ЦЕНА продажи оцениваемых ОБЪЕКТОВ			<b>3 100 р.</b>
<b>Детальный анализ аналогов, их физического и функционального состояния, а также с учётом обстоятельств предстоящей имущественной сделки (в рамках банкротства), нами отобраны только наиболее сопоставимые аналоги.</b>			
<b>Эта цена предложения ПРОДАЖИ производственно-складских ПОМЕЩЕНИЙ будет использоваться при оценке объектов капитального строительства, составляющих ПРОМ. территорию ОАО "Гололобовский КЗ" (при выводах о ценности недвижимости).</b>			



## Наиболее вероятные цены ПРЕДЛОЖЕНИЙ **АРЕНДЫ** сопоставимых аналогов:

Ниже рыночные сопоставимые аналоги по объектам в перечне, которые **ИДЕНТИФИЦИРОВАННЫ** как **производственно-складские помещения**, расположенные в Коломне и Коломенском районе:

## **ИСТОЧНИКИ** качественной и количественной информации об объектах-аналогах:

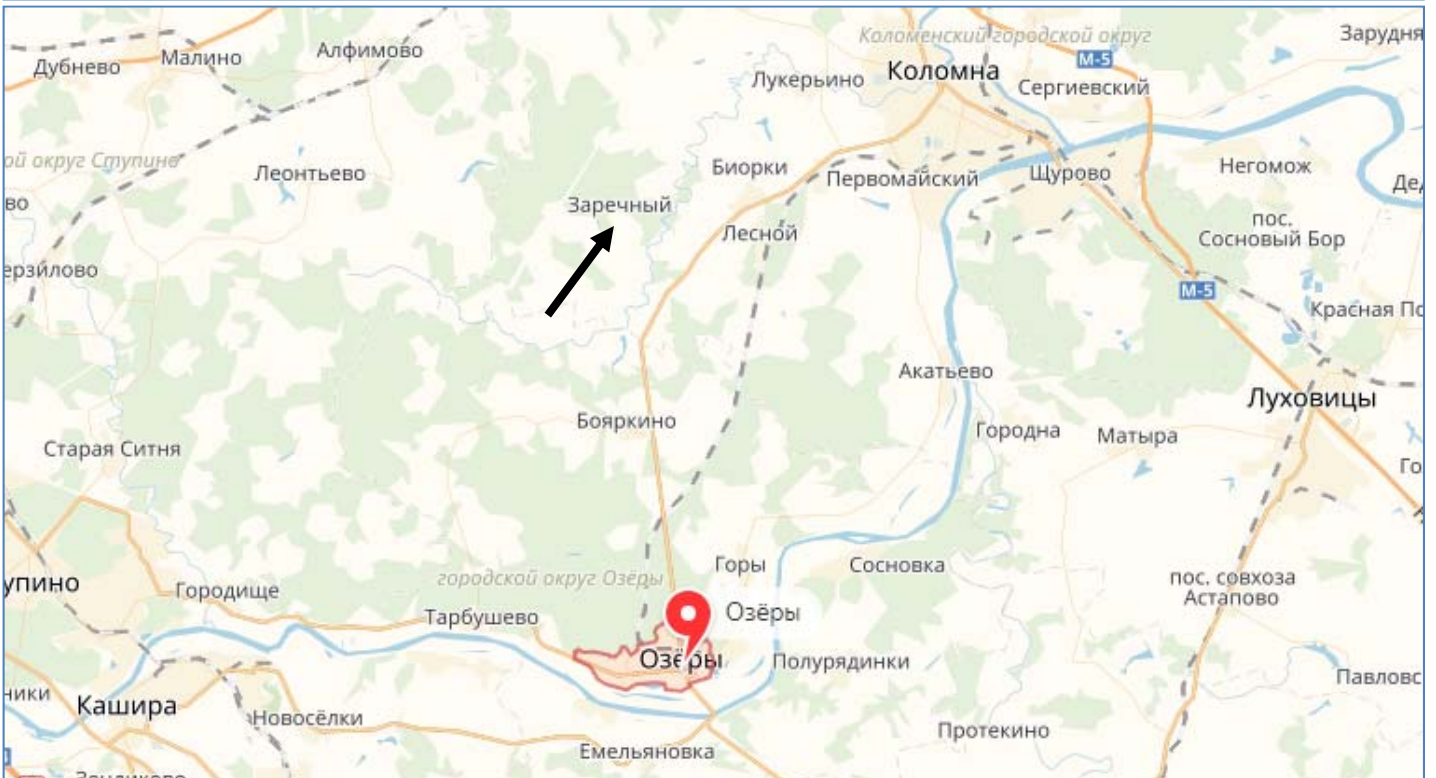
<https://www.cian.ru/>

The screenshot shows the CИАН website interface. The search filters are set to "Снять" (Rent) and "Коммерческую" (Commercial). The location is "Московская область" (Moscow region) and "Коломенский городской округ" (Kolomoynskiy district). A map is displayed with a blue circle highlighting the search area around Kolomoyna. A black arrow points to the "Заречный" (Zarechnyy) area on the map. Below the map, there is a button "Показать 14 объектов" (Show 14 objects).

## **АНАЛОГ № 1:** <https://www.cian.ru/rent/commercial/164495277>

The screenshot shows a specific rental listing on the CИАН website. The listing is for a "Склад, 100 м²" (Warehouse, 100 m²) located in "Московская область, Озеры городской округ, Белые Колодези село" (Moscow region, Ozeri district, Belые Колодези village). The price is "12 000 Р/мес." (12,000 R/month), which is equivalent to "1 440 Р за м² в год" (1,440 R per m² per year). The listing is by "Илья Шараев" (Ilya Sharayev) from "МосНедвижимость" (MosNeдвижимость). The contact number is "+7 903 522-44-31". A calculator window is open in the bottom right corner, showing the calculation "Обычный" (Normal) and the result "1 440".

Без комиссии! **Сдается складское помещение в селе Белые Колодези.** Высота потолков 4 м. Огороженная, охраняемая территория. Хороший подъездной путь. Парковка. Прямая аренда. НДС включён в ставку. На территории есть офисные помещения.



## Склад (С), 400 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломенский городской округ, Непецино село [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)



37 734 Р/мес. ▾

1 132 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO

РИЭЛТИ ГАЙД

Агентство недвижимости

637 объявлений

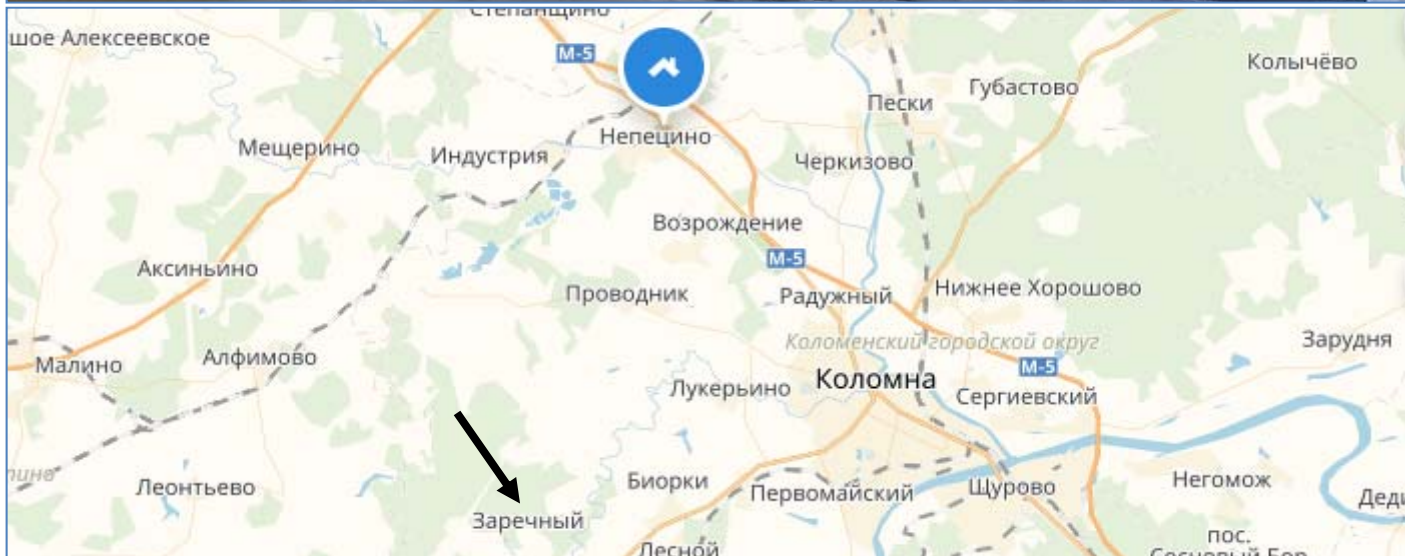
+7 495 789-49-27

Калькулятор

Обычный

1 132

СК "Непецино" класса С. Аренда складского помещения площадью 400 м<sup>2</sup>, стоимость метра **960 руб. в год**, возможен торг.



## Склад (С), от 1 300 до 1 600 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, Озерское ш., 10с8 [На карте](#)

В избранное



Пожаловаться

от 105 409

до 129 734 руб./мес.

973 руб за м<sup>2</sup> в год

PRO

РИЭЛТИ ГАЙД

Агентство недвижимости

637 объявлений

+7 495 789-49-27

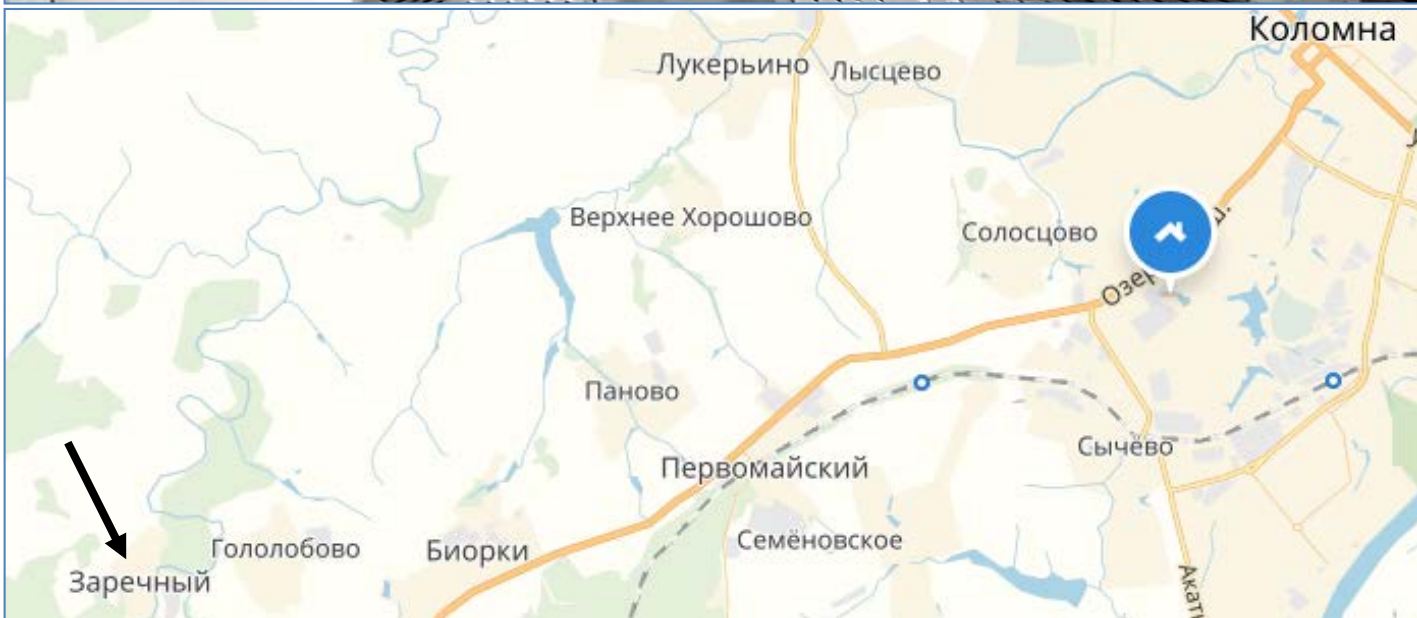
Калькулятор

Обычный

973

**СК "Коломна" класса С.** Аренда складских помещений площадью от 1 300 до 1 600 м<sup>2</sup>.  
стоимость метра **от 825 руб. в год**, возможен торг.

Складское здание "Коломна" расположен по адресу: **совхоз Коломенский, Озерское ш., 10с8.**



# Производство, 370 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, ул. Свердлова [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

29 600 Р/мес. ▼

960 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO

**Коломенская Недвижимость**

Агентство недвижимости

14 объявлений

**+7 915 249-80-40**

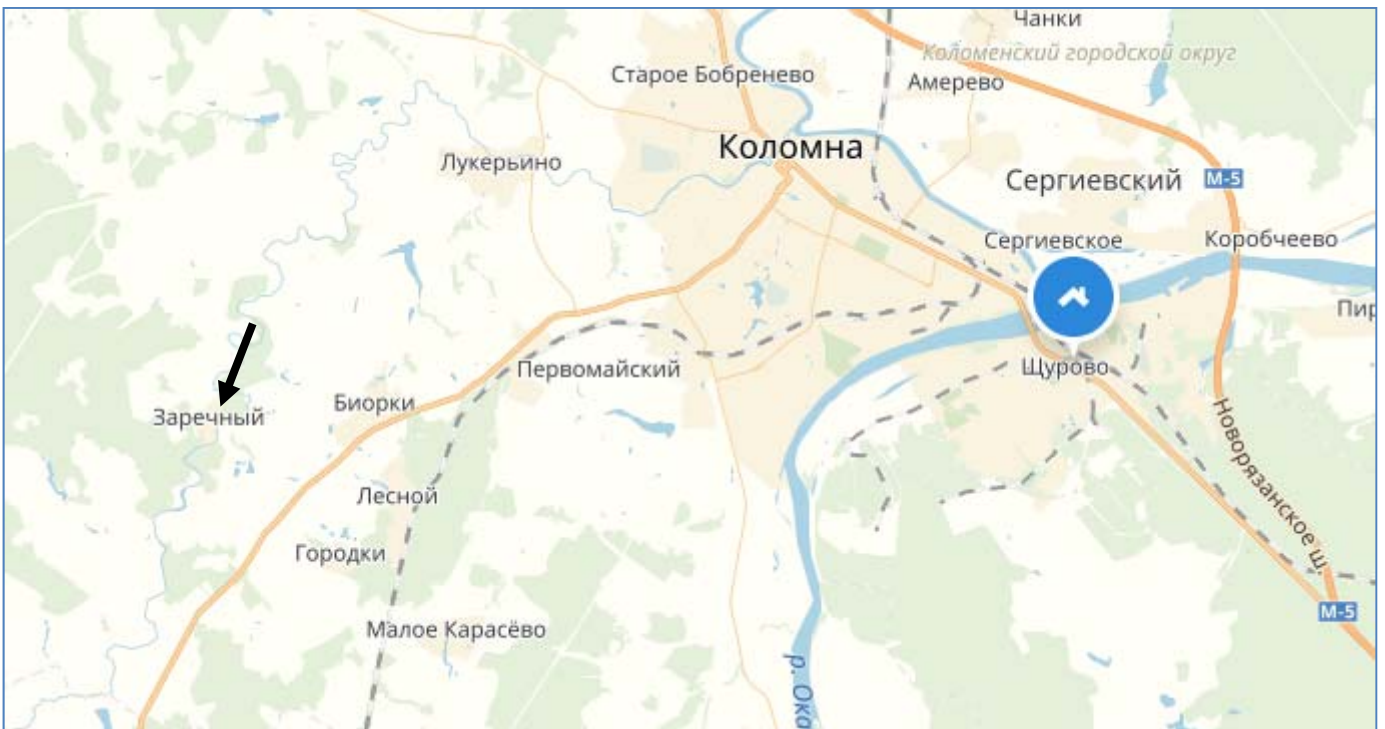
Калькулятор

Обычный

**960**



**Сдается помещение 370 кв.м. на территории цементного завода.** Участок земли для производственной деятельности 770 м/кв. Разрешенная мощность электричества 50 кВт, возможно увеличение до 100 кВт. Хороший подъезд, огороженная территория.



## Склад, от 500 до 1 151 м<sup>2</sup>

Московская область, Воскресенск, Гаражная ул., 3 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

от 50 000  
до 115 100 **₽/мес.**

1 200 **₽** за м<sup>2</sup> в год

PRO

Томилино

Агентство недвижимости

11 объявлений

**+7 916 175-10-72**

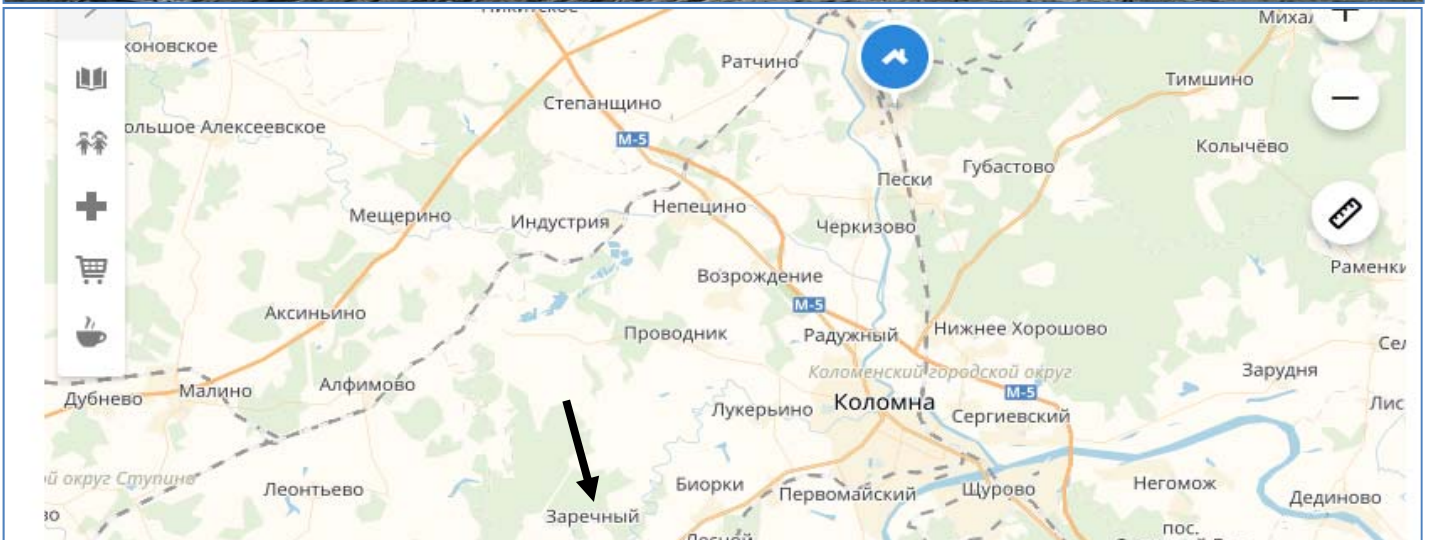


Калькулятор

Обычный

**1 200**

**Аренда холодного склада** от собственника, г.Воскресенск, ул. Гаражная, д.3. Площадь: - 1 151,7 кв.м.; Высота потолка: - 5м; Электричество есть; Ворота с пандусом: - 3 шт; Ворота с ж/д веткой-3шт; кран-балка до 1000 кг - 2 шт. Охрана периметра: - есть. **Арендная ставка 1200 кв м/год.**



## Производство, 2 850 м<sup>2</sup>

Московская область, Воскресенск, Московская ул., 32 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

295 000 Р/мес. ▼

1 243 Р за м<sup>2</sup> в год

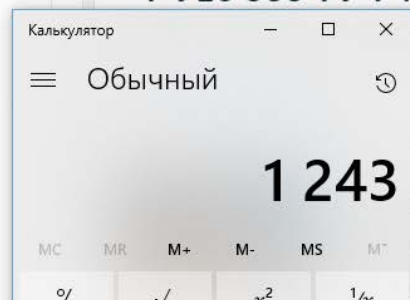
Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ID 12217516

+7 916 333-79-74

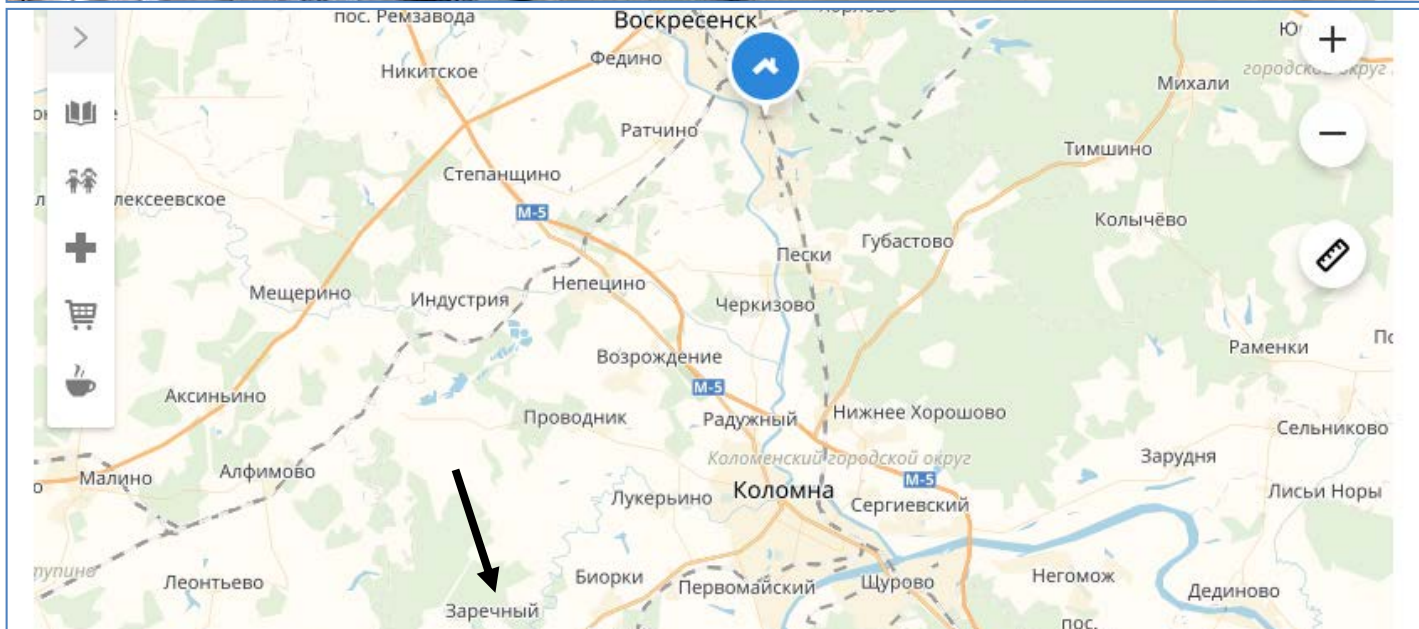


### **Закрытая охраняемая территория площадью 1 га в собственности.**

Производственный цех общей площадью 2 850м2 (возможна аренда от 1000м2), каждый пролет 4 860 м, высота потолка 11 м, бетонный пол с большой нагрузкой, 4 ворот, одни под еврофуру.

АБК площадью 670 кв.м. (2 этажа с высотой потолка 4 м, покрытие пола плитка)

Центральные коммуникации в рабочем состоянии Возможно отопление (сохранена разводка), условия обсуждаются. Мощность 500кВт. Крыша перекрыта в 2015 г В 400 м от здания проходит ж/д путь.



**АНАЛОГ № 7:** <https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/153373786>

**(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для незавершённого строительством объекта, ЛОТ № 1)**


Защищено | <https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/153373786/>

июль, 10:51 | 232 просмотра, 0 за сегодня

## Производство, 1 805 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, Пирочинское ш. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



**380 855 Р/мес.** ▼

2 532 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO

ID 1264762

**+7 903 573-25-35**

Калькулятор

Обычный

2532 ÷ 2 =

# 1 266

**Скидка реальному арендатору при долгосрочной аренде 50%!!!**

**Сдается помещение под производство или склад 1 805 м<sup>2</sup>**, можно частями, высота потолков 12 м.

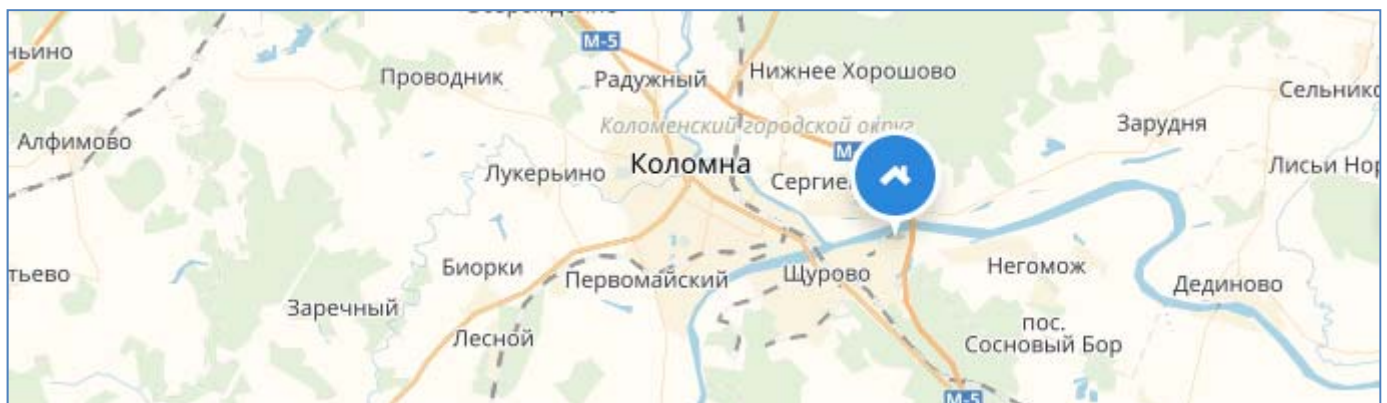
Имеются коммуникации, э/энергия. Ворота для еврофур 3 шт., смотровая яма для авто.

**Прилегающая территория 5 000 м<sup>2</sup> забетонирована**, огорожена забором, территория охраняемая.

Рядом общежитие, столовая-кафе, продуктовый магазин и вся инфраструктура для комфортной работы. **Расположено Пирочинское ш., без заезда в г. Коломна.** Очень удобный подъезд, выезд (800 м) автотранспортом на Новорязанское ш.

**Требуется ремонт, компенсация за счет арендной платы.**

Аренда от собственника, без комиссии, 179 руб. м<sup>2</sup> в месяц, **цена обсуждается.**






Защищено | <https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/152574551/>  
16 июл, 19:50 | 264 просмотра, 0 за сегодня

## Производство (С), 1 639 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломна, Озерский проезд, 16 [На карте](#)

В избранное | [Поделиться](#) | [Сохранить](#) | [Пожаловаться](#)

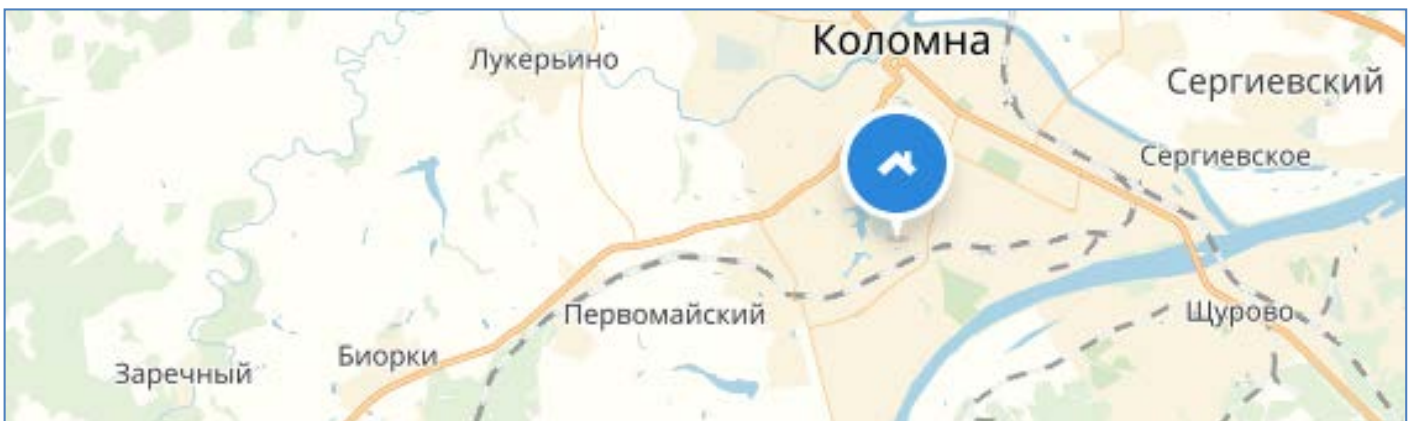


**386 804 Р/мес.** ▼  
2 832 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
ID 1283896  
**+7 916 504-64-29**  
**+7 496 612-85-30**

Калькулятор  
Обычный  
2532 ÷ 2 =  
**2 832**

**Здание производство или склад.** Стены из ж/б панелей с ж/б перекрытиями. Общая площадь – 1 639,1 кв. м (2 пом. - 1189,2 и 441,8 кв. м). Ширина по внутр. обмеру 18,15 м, высота помещений - 6,75 м. Имеется пандус для разгрузки большегрузного транспорта, внутри смонтирована кран-балка г/под. 2 т. **Здание отапливаемое, подведены все коммуникации.** Имеется прилегающая территория для заезда и стоянки любых большегрузных автомобилей, возможно восстановление ж/д ветки. **Находится в рабочем пригодном для эксплуатации состоянии.** Аренда, также рассматриваются предложения по продаже.



## Производство, 2 500 м<sup>2</sup>

Московская область, Воскресенск, Московская ул., 43 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

442 500 ₽/мес. [↓](#)

2 124 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO

ID 12217516

+7 916 333-79-74



Калькулятор

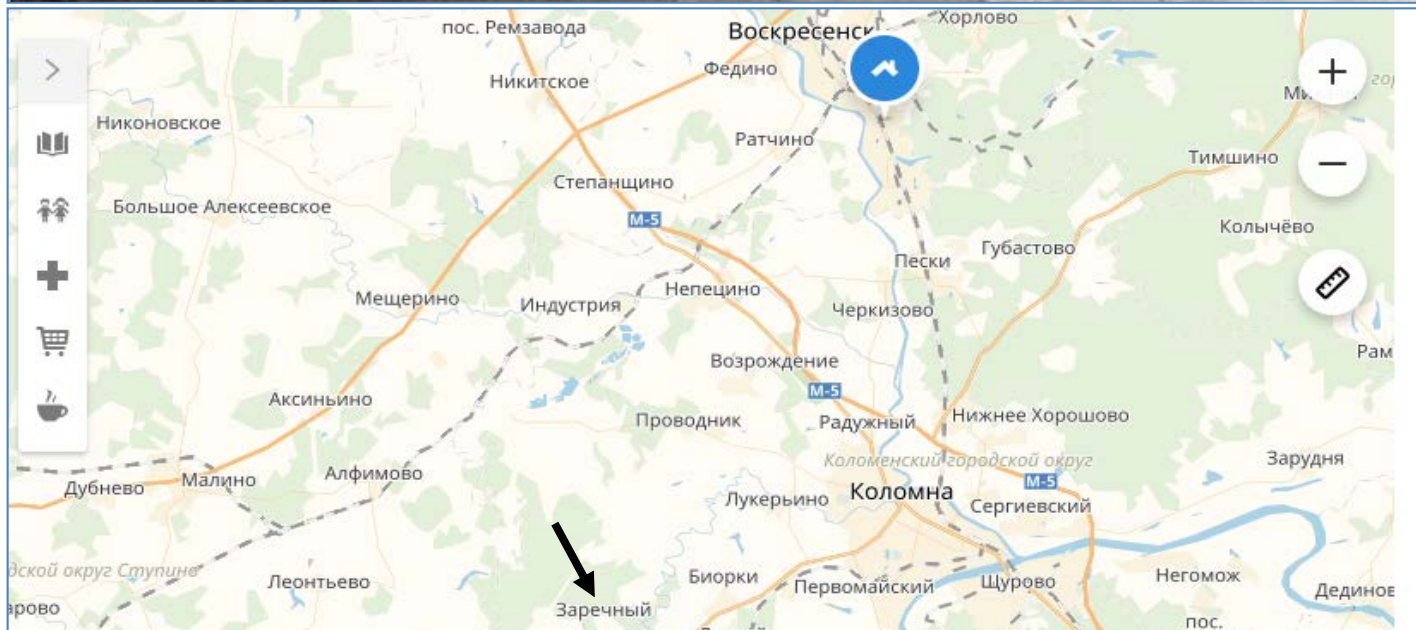
Обычный

2 124

MC MR M+ M- MS M\*

% √ x<sup>2</sup> 1/x

**Сдам производственно-складское помещение** площадью 2 500м<sup>2</sup>. **г.Воскресенск**, ул.Московская, 43а. Огороженная охраняемая территория. Высота потолков 12м. Ворота - 4 м. На территории есть парковка. офисные помещения на территории. Установленная электрическая мощность до 4МВт. жд ветка в собственности. Арендаторам без комиссии!!!



**(НЕ совсем АНАЛОГ, т.к. объект находится в надлежащем ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОМ состоянии)**


Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/173790921/>

14 июл, 13:17 | 54 просмотра, 0 за сегодня

## Производство, 2 000 м<sup>2</sup>

Московская область, Коломенский городской округ, Осенка поселок [На карте](#)

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [↓](#) | [🖨](#) | [⚠](#) Пожаловаться



300 000 ₽/мес. ▼

1 800 ₽ за м<sup>2</sup> в год

ID 15422596

**+7 903 676-15-08**

Калькулятор

Обычный

**1 800**

MC MR M+ M- MS MT

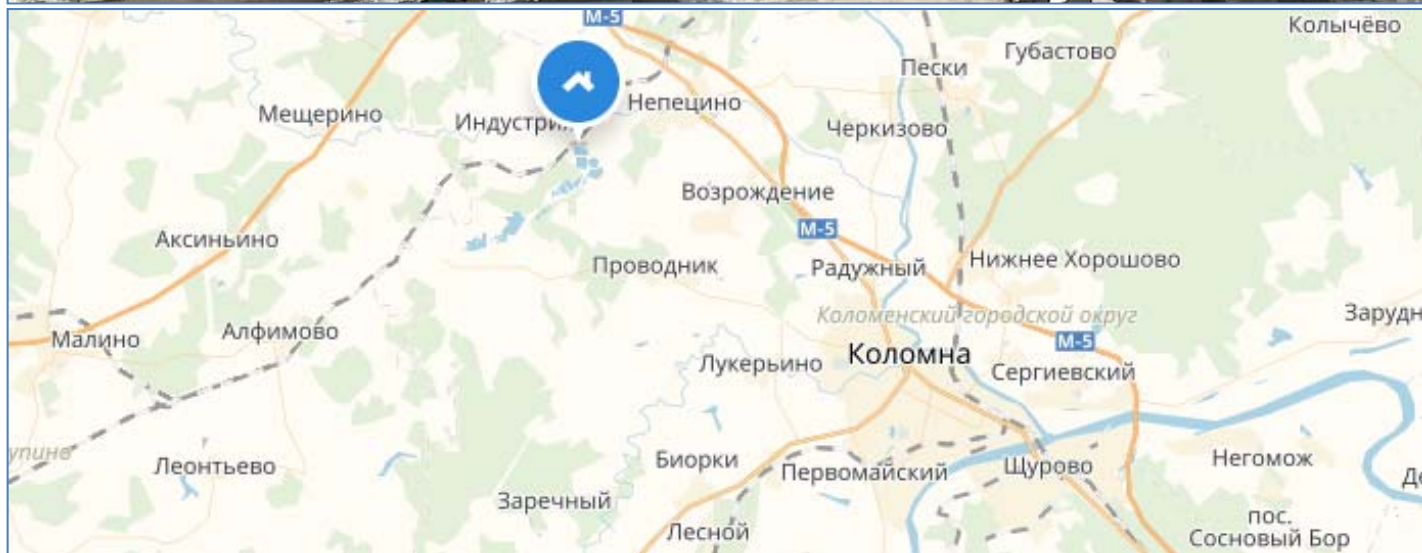
% √ x<sup>2</sup> 1/x

**Производственный комплекс** состоит из следующих объектов: Холодильные камеры, общая площадь 1 248 кв. м; Цех по переработке рыбного сырья с переходом с морозильной камерой в цех по переработке мясопродуктов, 2 этажный, общая площадь 952, 7 кв. м.; Земельный участок, категория земель: **земли промышленности**, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения, разрешенное использование: под промышленное предприятие, общая площадь 6 500 кв. м.; Здание: проходная, 2 этажное, общая площадь 72, 40 кв. м.

**Морозильные камеры оснащены немецкими холодильными компрессорами BITZER.**

Имеются три камеры шоковой заморозки с новым оборудованием.

Производственный комплекс **подключен к централизованной канализации**, на объект выделена мощность 210 кВт. Возможна сдача в аренду, как отдельных помещений, так и весь объект в целом.



**АНАЛОГИ №№ с 11 по 14:**

[https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam/za\\_m2\\_v\\_god?s\\_trg=3&f=554\\_5724-5727](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727)

цена | [https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam/za\\_m2\\_v\\_god?s\\_trg=3&f=554\\_5724-5727](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление


Коммерческая недвижимо... Поиск по объявлениям Коломна Найти


только в названиях  только с фото Сохранить поиск


Сдам Вид объекта (2) Площадь, м² Арендная плата, руб. в


Все объявления в Коломне / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам 25

→ ↻ 🏠 Защищено | [https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam/za\\_m2\\_v\\_god?s\\_trg=3&f=554\\_5724-5727](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727)




**Складское помещение, 872,2 м²** 


**1 308 ₺ в год за м²** 


ул Зеленая, 31 

Агентство 8 915 405-79-10

5 дней назад



**Производственное помещение, 1200 м²** 


**1 800 ₺ в год за м²** 


Московская область, Коломна, район Старая Коломна


8 916 615-38-55

5 дней назад

→ ↻ 🏠 Защищено | [https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam/za\\_m2\\_v\\_god?s\\_trg=3&f=554\\_5724-5727](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727)




**Производственно-складское помещение, 720 м²** 


**1 800 ₺ в год за м²** 


РАДУЖНЫЙ

Агентство 8 926 319-21-33

1 неделю назад



**Производственное помещение, 1680 м²** 

**1 071 ₺ в год за м²** 

сельниково

Агентство 8 903 968-42-09

1 неделю назад



**Производственное помещение, от 1500 до 5880 м²**

8 495 518-94-28

**938 ₺ в год за м²** ...

Московская область, Коломна

Агентство

1 неделю назад



**Складское помещение, 50 м²**

8 916 819-75-43

**3 960 ₺ в год за м²** ...

класс B

Коломна, Московская область, проспект Кирова, 60

Агентство

2 недели назад



**Производство в аренду**

8 916 795-90-86

**1 600 ₺ в год за м²** ...

Коломна Окский проспект 148

Группа компаний "Огни Города"

2 недели назад



**Производственное помещение, 761 м²** 8 925 011-88-81

**1 735 ₺ в год за м²** ...

ул Свердлова

Агентство

2 недели назад




**Производственное помещение, 40 м²** 8 985 250-46-62

**1 800 ₺ в год за м²** ...

Московская область, Коломенский городской округ, поселок Сергиевский, Центральная улица, 32А

3 недели назад

Защищено | [https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam/za\\_m2\\_v\\_god?s\\_trg=3&f=554\\_5724-5727](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727)




**Складское помещение, 600 м<sup>2</sup>** 8 926 007-26-15

**700 ₺ в год за м<sup>2</sup>** ...

Озерское шоссе, 9

Агентство  
3 недели назад

---



**Складское помещение, 110 м<sup>2</sup>** 8 926 007-26-15

**1 855 ₺ в год за м<sup>2</sup>** ...

Коломна, Озерское шоссе д. 47

Агентство  
3 недели назад

Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 12	1 440 р.	1 800 р.
Аналог № 2	Аналог № 13	1 132 р.	1 800 р.
Аналог № 3	Аналог № 14	973 р.	1 071 р.
Аналог № 4	Аналог № 15	960 р.	938 р.
Аналог № 5	Аналог № 16	1 200 р.	3 960 р.
Аналог № 6	Аналог № 17	1 243 р.	1 600 р.
Аналог № 7	Аналог № 18	1 266 р.	1 735 р.
Аналог № 8	Аналог № 19	2 832 р.	1 800 р.
Аналог № 9	Аналог № 20	2 124 р.	700 р.
Аналог № 10	Аналог № 21	1 800 р.	1 855 р.
Аналог № 11	Аналог № 22	1 308 р.	
<b>Среднерын. Ст-ть предложений АРЕНДЫ Аналогов</b>			<b>1 600 р.</b>
<b>Оценщик исходит из предположения, что предложения АРЕНДЫ, включают НДС</b>			
<b>Среднерын. Ст-ть предложений АРЕНДЫ Аналогов, БЕЗ НДС</b>			<b>1 356 р.</b>
<b>Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика</b>			<b>15%</b>
<b>Наиболее вероятная ЦЕНА АРЕНДЫ оцениваемых ОБЪЕКТОВ</b>			<b>1 200 р.</b>
<b>Эта цена предложения АРЕНДЫ производственно-складских ПОМЕЩЕНИЙ, характерных для ценового кластера "Коломна и её окрестности".</b>			
<b>Рынок "показывает" ценовой интервал предложений АРЕНДЫ от 700 до одиозных "хотелок", типа 4 000 руб./кв.м./ГОД (с НДС), при среднем по рынку = 1 600 руб./кв.м./ГОД (с НДС)</b>			

Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 12	1 440 р.	
Аналог № 2	Аналог № 13	1 132 р.	
Аналог № 3	Аналог № 14	973 р.	1 071 р.
Аналог № 4	Аналог № 15	960 р.	938 р.
Аналог № 5	Аналог № 16	1 200 р.	
Аналог № 6	Аналог № 17	1 243 р.	1 600 р.
Аналог № 7	Аналог № 18	1 266 р.	
Аналог № 8	Аналог № 19		
Аналог № 9	Аналог № 20		700 р.
Аналог № 10	Аналог № 21		
Аналог № 11	Аналог № 22	1 308 р.	
<b>Среднерын. Ст-ть предложений АРЕНДЫ Аналогов</b>			<b>1 200 р.</b>
<b>Оценщик исходит из предположения, что предложения АРЕНДЫ, включают НДС</b>			
<b>Среднерын. Ст-ть предложений АРЕНДЫ Аналогов, БЕЗ НДС</b>			<b>1 017 р.</b>
<b>Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика</b>			<b>15%</b>
<b>Наиболее вероятная ЦЕНА АРЕНДЫ оцениваемых ОБЪЕКТОВ</b>			<b>860 р.</b>
<b>Эта цена предложения АРЕНДЫ производственно-складских ПОМЕЩЕНИЙ, сопоставимых с помещениями НЕЗАВЕРШЁННОГО объекта (Лот №1).</b>			

# СОПОСТАВЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖИ и ПРЕДЛОЖЕНИЙ АРЕНДЫ:

<https://www.cian.ru/>

Снять Коммерческую Ещё фильтры Цена: от до за месяц Площадь: от до м² От оф. представителя

Показать 3 814 объектов

Купить Коммерческую Ещё фильтры Цена: от до за всё Площадь: от до м² От оф. представителя

Показать 979 объектов

$3814 \div 979 = 3,895812053115424$

На примере одного, наиболее профессионального сайта недвижимости видно, что сегмент АРЕНДЫ рынка недвижимости В РАЗЫ БОЛЬШЕ, чем сегмент ПРОДАЖ рынка недвижимости (выше и ниже примеры для основных типов помещений).

Более того, если учесть, что оба ЭТИ сегмента «говорят» НЕ о ФАКТАХ имущественных СДЕЛОК аренды или покупки некоего имущества, а, всего лишь, о фактах ПРЕДЛОЖЕНИЯ некоего имущества к аренде или к продаже, то следует отметить тот факт, что на двух ЭТИХ сегментах рынка недвижимости предложения «реализуются» по разному: большинство предложений аренды ЗАКАНЧИВАЮТСЯ сделкой аренды, а большинство предложений продажи НЕ ЗАКАНЧИВАЮТСЯ сделкой продажи, а так и остаются предложениями продажи, которые профессиональные Участники рынка именуют не иначе, как «ЦЕНОВЫМИ ХОТЕЛКАМИ».

Иными словами, «ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯМ РОЗНЬ»...

Следует сделать ещё один рыночный (ценовой) акцент: если проанализировать РЕЗУЛЬТАТ СОПОСТАВЛЕНИЯ стоимостей, полученных с использованием «ценовых хотелок», то есть, стоимости «по продажам», и стоимостей, полученных с использованием «очищенных» от затрат и капитализированных ставок аренды, то есть, стоимость «по доходам», то полученное, теперь уже не ценовое, а стоимостное СООТНОШЕНИЕ будет также отличаться «в разы», но, теперь, большей стоимостью будет стоимость «по продажам» по отношению к стоимости «по доходам».

**ВОПРОС:** «Ну и что из ЭТОГО следует?»

**ОТВЕТ:** «Из указанного выше следует огромная социально-экономическая ТРАГЕДИЯ для экономики России, когда КРАТНО ЗАВЫШЕНЫ ЦЕНЫ не только на продукты питания в розничных сетях, а это свыше 90% розничной торговли в России, но и КРАТНО ЗАВЫШЕНЫ ЦЕНЫ на недвижимость... На ВСЮ !!! И на доходную, но это только пол беды... Трагедия в том, что из-за использования «хотелок», именуемых «рынком», кратно завышены цены на недоходную, то есть, на ЖИЛУЮ недвижимость...



ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | **Коммерческая** | Ипотека | ПИК

Купить | **Офис** | Ещё фильтры | Цена: от до | за всё | Площадь: от до м² | От оф. представителя

Жилая: Квартира, Квартира во вторичке, Квартира в новостройке  
 Комната, Доля, Дом, Часть дома, Таунхаус  
 Участок

Коммерческая: **Офис**, Торговая площадь, Склад, ПСН, Общепит  
 Гараж, Производство, Автосервис, Готовый бизнес  
 Здание, Бытовые услуги, Коммерческая земля

Показать 323 объекта

На карте | Список

Класс С 41

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | **Коммерческая** | Ипотека | ПИК

Снять | **Офис** | Ещё фильтры | Цена: от до | за месяц | Площадь: от до м² | От оф. представителя

Жилая: Квартира, Комната, Койко-место, Дом, Часть дома  
 Таунхаус

Коммерческая: **Офис**, Торговая площадь, Склад, ПСН, Общепит  
 Гараж, Производство, Автосервис, Готовый бизнес  
 Здание, Бытовые услуги, Коммерческая земля

Показать 1 725 объектов

На карте | Список

$1725 \div 323 = 5,340557275541796$

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | **Коммерческая** | Ипотека | ПИК

Купить | **Торг. площадь** | Ещё фильтры | Цена: от до | за всё | Площадь: от до м² | От оф. представителя

Жилая: Квартира, Квартира во вторичке, Квартира в новостройке  
 Комната, Доля, Дом, Часть дома, Таунхаус  
 Участок

Коммерческая: **Торговая площадь**, Склад, ПСН, Общепит  
 Гараж, Производство, Автосервис, Готовый бизнес  
 Здание, Бытовые услуги, Коммерческая земля

Показать 873 объекта

На карте | Список

Класс С 41

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | **Коммерческая** | Ипотека | ПИК

Снять | **Торг. площадь** | Ещё фильтры | Цена: от до | за месяц | Площадь: от до м² | От оф. представителя

Жилая: Квартира, Комната, Койко-место, Дом, Часть дома  
 Таунхаус

Коммерческая: **Торговая площадь**, Склад, ПСН, Общепит  
 Гараж, Производство, Автосервис, Готовый бизнес  
 Здание, Бытовые услуги, Коммерческая земля

Показать 1 975 объектов

На карте | Список

$1975 \div 873 = 2,262313860252005$

Выписка из Федерального закона  
от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ  
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации"  
(в редакции от 27.07.2006 № 157-ФЗ):

**Статья 4. Субъекты оценочной деятельности:**

Субъектами оценочной деятельности признаются **физические лица**, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь **частной практикой**, а также на основании трудового договора **между оценщиком** и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

**Статья 15. Обязанности оценщика:**

Оценщик обязан:

- **быть членом** одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- ...представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- ...представлять **по требованию заказчика** страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- ...по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Необходимые разъяснения по изменениям в законодательстве по оценке сделаны;  
все необходимые сведения Заказчику предоставлены  
на этапе преддоговорных отношений.

**ВНИМАНИЕ:** С 01 января 2008 года рынок оценочных услуг в России перешёл из стадии государственного регулирования (лицензирование отменено) в стадию саморегулирования – членство в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)

**НИЖЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ:**

- **КОПИЯ ОСНОВНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ДОКУМЕНТА ОЦЕНЩИКА – СВИДЕТЕЛЬСТВА О ЧЛЕНСТВЕ В СРО ОЦЕНЩИКОВ, С НОМЕРОМ РЕЕСТРА ЭТОЙ ОРГАНИЗАЦИИ,**
- **КОПИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
- **А ТАКЖЕ КОПИЯ ЛИЦЕНЗИИ, ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ КВАЛИФИКАЦИЮ СПЕЦИАЛИСТА В ОБЛАСТИ СБОРА И АНАЛИЗА ИНФОРМАЦИИ**

- **КОПИИ РЕТРО СЕРТИФИКАТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ И СТАЖА**

- **КОПИЯ КВАЛИФИКАЦИОННОГО СЕРТИФИКАТА, ВВЕДЁННОГО С 01.04.2018**



# ДИПЛОМ

ЗВ № 677077

Настоящий диплом выдан Дюбеву  
Владимиру Ивановичу  
в том, что он в 19 46 году поступил  
в Московский округ Ленина и округа  
Ветеринарной Революции энергетический  
и в 19 82 году окончил полный курс  
кадрового менеджмента

по специальности "Электротехниче  
амаркаты"

Решением Государственной экзаменационной  
комиссии от 10 февраля 19 82 г.

Дюбеву В.И.

присвоено квалификация инженера  
электротехника

Председатель Государственной  
экзаменационной комиссии

Ректор

Секретарь

Город Москва 10 февраля 19 82 г.

М. П.

Регистрационный № 289444

Московская типография Гознака. 1980.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064474

Настоящий диплом выдан Дюбеву  
Владимиру Ивановичу  
в том, что он(а) с 19 апреля 1999 г. по 09 октября 2002  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
переподготовки и повышения квалификации специалистов  
кадров по финансово-аналитическому профессиональному образованию  
по финансовой академии при Правительстве РФ  
специализации "Бизнес-профессиональное образование"  
программе "Бизнес-экономика"  
предприятия "Бизнес"

Государственная аттестационная комиссия решением от 09 октября 2002

удостоверяет право (соответствие квалификации) Дюбеву  
Владимиру Ивановичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнес  
экономики  
степени предприятия (бизнес)

Председатель государственной  
экзаменационной комиссии

Ректор

Секретарь

Город Москва

Альбом Гознака. 1996. Зав. 96-1974.

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ  
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА  
«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

Некоммерческое партнерство  
«Деловой союз судебных экспертов»

Адрес: 119180, Россия, Москва,  
Большая Якиманка, 31, офис 322

**СЕРТИФИКАТ КОМПЕТЕНТНОСТИ**

№ 0003 от 15 апреля 2014 года

**ЯКОВЛЕВ**

**Владимир Иванович**

является компетентным и соответствует требованиям  
Системы сертификации судебных экспертов  
НП «Деловой союз судебных экспертов»,  
оказывающих услуги  
в области судебно-экспертной деятельности.

Настоящий сертификат выдан на основании Решения  
Президиума НП «Деловой союз судебных экспертов»  
Решение № 04 от 08 апреля 2014 г.

Генеральный директор

И. Н. Лебедев



ГУ МВД РОССИИ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ

(наименование лицензирующего органа)

**ЛИЦЕНЗИЯ**

ЧД № 002209

№ 9307

от «18» декабря 2017 г.

на осуществление частной детективной (сысканой) деятельности

Настоящая лицензия представлена:

ЯКОВЛЕВ ВЛАДИМИР ИВАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество (при наличии))

индивидуального предпринимателя

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации  
индивидуального предпринимателя 304770000237258

Идентификационный номер налогоплательщика 772504747871

Настоящая лицензия предоставлена на срок до «18» декабря 2022 г.  
на основании решения лицензирующего органа от «18» декабря 2017 г. № 39

Врио заместителя начальника ГУ МВД

России по г. Москве - начальника подстанции

А.Ю. Половинка

(Ф.И.О.)

Действие настоящей лицензии прекращено на срок до « » г. 20  
на основании решения лицензирующего органа от « » г. № 20

(подпись, наименование лица)

(подпись, М.П.)

(Ф.И.О.)



**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

## **Яковлев Владимир Иванович**

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ ОБЩЕСТВА И ЕМУ  
ПРИСВОЕНО КВАЛИФИКАЦИОННОЕ ЗВАНИЕ:

### **Действительный Член Российского Общества Оценщиков**

Данный Сертификат является собственностью  
Общества и должен быть возвращен в случае  
прекращения членства

Сертификат № 11В-00951  
Выдан 25 февраля 2003 г.  
Дата вступления в РОО. 21 ноября 1995 г.



Президент РОО  
С.А. Табакова



**ОЦЕНКА ВЫПОЛНЕНА В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИИ  
ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРАКТИКОЙ РОССИЙСКОГО СООБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ,  
А ТАКЖЕ ОСНОВНЫМИ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИМИ ПОЛОЖЕНИЯМИ  
ЕВРОПЕЙСКИХ И МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ И ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ**

**ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан, но может, приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете или приложениях к нему указываются источники информации.
6. Если впоследствии будет установлено, что на объекте недвижимости или на любой соседней земле загрязнение существует, или что недвижимость использовалась или используется с загрязнением окружающей среды, то это может уменьшить стоимость, указанную в отчете. Для целей настоящей оценки мы исходим из допущений об отсутствии загрязнений или о незначительном влиянии издержек по устранению влияния загрязнений на стоимость.
7. Мнение оценщика относительно рыночной или иной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную или иную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

**СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ (ЗАЯВЛЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ)**

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что:

- ◆ изложенные в настоящем отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- ◆ сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- ◆ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета ни в настоящее время, ни в течение последних 24 месяцев, а также к заинтересованным, или имеющим к нему отношение Сторонам в течение последних 24 месяцев;
- ◆ наше вознаграждение не связано: с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента (с достижением заранее оговоренного результата) или с последующими событиями, связанными с оцениваемой стоимостью;
- ◆ ни одно лицо, кроме нас, не оказывало профессионального содействия в оценке, кроме опосредованного влияния на наши выводы результатов консультаций у специалистов по областям знаний;
- ◆ наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен, в соответствии с законодательством России об оценочной деятельности, а также Европейскими и Международными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- ◆ использование данного отчета регулируется требованиями законодательства России и Российского общества оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными на то представителями уполномоченного государственного органа или профессионального сообщества;
- ◆ расчетная стоимость признается нами действительной по состоянию на указанную дату оценки, с указанным периодом актуальности и нашим прогнозом относительно сроков возможной сделки.

**Яковлев Владимир Иванович:**

- Оценщик Первой категории (более 22 лет оценочной практики),
- Диплом ИП № 064474, Институт переподготовки кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ, регистрационный № 270/2000,
- Полис страхования ответственности оценщика в СООАО «ВСК»,
- Член ИП «ДСО», реестровый № 495 от 09.06.2012 года.