ПРАЙС ИНФОРМ

PRICE INFORM Co.

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

№8689

СОЗДАЁМ РЕШЕНИЯ

+7 (495) 989-14-43 | info@pinco.ru

Заказчик оценки:

«ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО)

PRICE INFORM Co.

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Прайс Информ»
С.А. Дарсания

_____

«25» февраля 2019 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №8689

об определении рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества

Объект оценки: Движимое и недвижимое имущество в соответствии с Заданием на оценку

Заказчик оценки: «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (Акционерное общество)

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Прайс Информ»

Дата определения стоимости (дата проведения оценки):
25.02.2019 г.

Дата составления отчета:
25.02.2019 г.

Москва 2019

Заместителю Председателя Правления
Банка «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК»
(Акционерное общество)
г-ну Савиных М.Ю.
Юридический и почтовый адрес: *115201 Москва,*
Центральный ФО, Старокаширское шоссе, д.2, к.1, с.1

Уважаемый Михаил Юрьевич!

В соответствии с договором №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года ООО «Прайс Информ» произвело оценку рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в соответствии с Заданием на оценку.

Оценка проведена по состоянию, в условиях и ценах на 25.02.2019 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены с 14.02.2018 г. по 25.02.2019 г.

Оценка произведена на основании представленной документации, осмотра и устной информации представителей Заказчика. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

ООО «Прайс Информ» не проводило как часть этой работы проверку предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение по содержанию и надежности данной информации.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества в соответствии с Заданием на оценку №2, по состоянию на 25.02.2019 г., округленно составляет:

№ п/п	Вопрос в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
1	**Рыночная стоимость объекта оценки в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств**	**-241 580 839**[1]
2	**Рыночная стоимость имущества, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции, (имущество с п. 1 по п. 46) ее хранения, переработки, реализации (далее - производственно-технологический комплекс должника) без учета текущих обязательств**	**35 984 020**
3	**Рыночная стоимость имущества, в котором оценивается все имущество должника пообъектно без учета текущих обязательств (пообъектная стоимость указана в таблице ниже)**	**47 340 025**

3.1 в том числе:

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (нежилое – колбасный цех) 50:14:0000000:6795 МО, Щелковский район, с. Петровское, площадь: 863,2 кв. м[2]	26 900 000
2	Земельный участок (для размещения колбасного цеха) 50:14:020206:21 МО, Щелковский район, с. Петровское,	1 200 000
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	91 826
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	451 574
5	Льдогенератор Geneglace FV90	503 425

[1] Текущие обязательства составили 279 452 859,29 руб. по данным Заказчика на 27.02.2019 г.

[2] В результирующей таблице площадь здания указывается в соответствии с Заданием на оценку (863,2 кв. м). Однако корректная площадь здания, которая была учтена при оценке, составляет 1 121,2 кв. м. Таким образом, рыночная стоимость, указанная в таблице, рассчитана для здания площадью **Ошибка! Источник ссылки не найден.** кв. м. Далее по тексту отчета, кроме таблиц, где указываются наименования в соответтствии с Заданием на оценку, указывается корректная площадь здания – **Ошибка! Источник ссылки не найден.** кв. м. Более подробная информация раскрыта в п. 6 настоящего отчета об оценке.

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	160 380
7	Волчок JR 130	210 119
8	Фаршемешалка Laska FM-120	131 855
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	3 468 883
10	Клипсатор КН-24	341 491
11	Инъектор полосочный SHREDER	791 693
12	Льдогенератор Icematic 1000	147 193
13	Льдогенератор Icematic 1000	77 470
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	161 563
15	Дробильная мельница Molistick 550	75 960
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	2 058 402
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500	27 000
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	162 720
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	190 502
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	109 881
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	274 704
22	Термоформирующая машина Multivac R105	3 660 000
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	1 085 544
24	Сплит система Technoblock CBN	84 834
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	288 000
26	Станция водоподготовки	-
27	Система видеонаблюдения	-
28	Система отопления	-
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	94 553
32	Система охлаждения и кондиционирования	-
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)	43 137
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	70 823
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	592 207
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	92 250
37	Котел варочный 300л	32 400
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка	180 630
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	267 048
40	Пила ленточная М-Прис	31 500
41	Пресс-рама	8 100
42	Электросковорода СЭЧ-0,45	14 395
43	Электросковорода СЭЧ-0,45	6 478
44	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
45	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	521 007
47	Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, цвет: черный	2 360 000

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. № 611 и от 01.06.2015 №328.

Заместитель генерального директора
ООО «Прайс Информ» **Харитонов И. В.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 8

1.1. Основания для проведения оценки 8
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 8
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 8
1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки 9
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 11

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ 12

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 15

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 16

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 17

5.1. Сведения о заказчике оценки 17
5.2 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора 17

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 19

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 22

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 24

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 25

10.1. Характеристика местоположения и окружения объекта оценки 27
10.1.1 Краткое описание р-н Щелковский 27
10.1.2 Краткое описание сельского поселения Огудневское 28
10.1.3 Краткое описание сельского села Петровское 29
10.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 29
10.2.1. Имущественные права на объект оценки 29
10.2.2. Обременения, связанные с объектом оценки 29
10.2.3. Физические свойства объекта оценки 29
10.2.4. Износ объекта оценки 62
10.2.4.1. Физический износ объекта недвижимости (земельные участки) 63
10.2.4.2. Физический износ объекта недвижимости (объекты капитального строительства) 63
10.2.4.3. Оценка состояния движимого имущества (оборудования) 65
10.2.4.4. Оценка состояния движимого имущества (транспортного средства) 69
10.2.5. Устаревания объекта оценки 71
10.2.6. Балансовая стоимость объекта оценки 71
10.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки 71
10.4. Информация о текущем использовании объекта оценки 71
10.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 71

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 72

11.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ 72
11.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки 80
11.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 82
11.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости 82
11.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков и коммерческой недвижимости в Московском регионе, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 96
11.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 99
11.5. Обзор рынка технологического оборудования мясной промышленности 105
11.5.1. Технологическое оборудование мясной промышленности 105
11.5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов движимого имущества (оборудования) 111
11.6. Анализ рынка легковых автомобилей 112
11.6.1. Анализ рынка легковых автомобилей в России по итогам 2018 г. 112
11.6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов движимого имущества (транспортного средства) 113

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 115

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 117

13.1. Описание подходов к оценке недвижимого имущества 117
13.2. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества 119
13.3. Описание подходов к оценке движимого имущества 119
13.4. Выбор подходов и методов к оценке движимого имущества 121
13.5. Согласование результатов 122

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 123

14.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ 123
14.1.1. Методология сравнительного подхода 123
14.1.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка 124
14.1.3. Методы расчета поправок 127
14.1.4. Расчет рыночной стоимости улучшений сравнительным подходом 131
14.1.5. Методы расчета поправок 133

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 138

15.1. Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества (оборудование) затратным подходом 139
15.2. Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества (транспортное средство) сравнительным подходом 147

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 213

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 215

18.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В СИТУАЦИИ, ПРИ КОТОРОЙ ИМУЩЕСТВО ДОЛЖНИКА ОЦЕНИВАЕТСЯ КАК ПРЕДПРИЯТИЕ, ТО ЕСТЬ ВЕСЬ ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС С УЧЕТОМ ТЕКУЩИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И В ПРЕДПОЛОЖЕНИИ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ЕДИНЫМ ЛОТОМ 215

18.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В СИТУАЦИИ, ПРИ КОТОРОЙ ИМУЩЕСТВО, КОТОРОЕ МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ В ЦЕЛЯХ ПРОИЗВОДСТВА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ, (ИМУЩЕСТВО С П. 1 ПО П. 46) ЕЕ ХРАНЕНИЯ, ПЕРЕРАБОТКИ, РЕАЛИЗАЦИИ БЕЗ УЧЕТА ТЕКУЩИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И В ПРЕДПОЛОЖЕНИИ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ЕДИНЫМ ЛОТОМ 217

18.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА ПООБЪЕКТНО БЕЗ УЧЕТА ТЕКУЩИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ 218

18.4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 218

18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ 221

19. ПРИЛОЖЕНИЯ 222

20.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 222

20.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ 243

20.3. КОПИИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ АНАЛОГОВ 261

20.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 281

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основания для проведения оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор на оказание услуг по проведению оценки №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года, заключенный между Заказчиком - «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО), с одной стороны и Обществом с ограниченной ответственностью «Прайс Информ», с другой стороны.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Движимое и недвижимое имущество в соответствии с Заданием на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Подробное описание количественных и качественных характеристик объектов оценки в п. 10 настоящего отчета об оценке
Количество единиц оцениваемого имущества	Недвижимое имущество: *1 земельный участок площадью 1100 кв. м;* *1 нежилое здание площадью 1 121,2 кв. м;* Движимое имущество: *Оборудование – 44 единиц;* *Транспортные средства – 1 единица*
Заказчик оценки	«ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО)
Собственник объекта оценки	ООО «Мясоперерабатывающее предприятие «РУССКИЙ СОРТ»
Правоподтверждающие документы	Данные об правоустанавливающих и правоподтверждающих документах представлены в п. 10.1.1
Балансовая стоимость	Не предоставлена. Однако наличие (или отсутствие) балансовой справки не влияет на результаты рыночной стоимости.
Наличие обременений	Ипотека в пользу «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО). Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится в предположении отсутствия обременений.
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проводился представителем Заказчика. Дата осмотра – май 2018 г.
Оцениваемые имущественные права	Право собственности

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке[3]

При расчете рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости земельного участка был использован один подход - сравнительный подход:

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб.	не применялся	0%
Сравнительный подход, руб.	1 200 000	100%
Доходный подход, руб.	не применялся	0%
Средневзвешенная стоимость, руб.	**1 200 000**	**Один миллион двести тысяч**

При расчете рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости ОКС (нежилого здания) был использован один подход - сравнительный подход:

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб.	не применялся	0%
Сравнительный подход, руб.	26 900 000	100%
Доходный подход, руб.	не применялся	0%
Средневзвешенная стоимость, руб.	**26 900 000**	**Двадцать шесть миллионов девятьсот тысяч**

При расчете рыночной стоимости движимого имущества (44 единицы оборудования), для которого имеется информация о стоимости аналогов в новом состоянии, был использован один подход - затратный подход:

[3] Значение рыночной стоимости указано без учета скидок на опт

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб. за 35 единиц оборудования	16 880 025	100%
Сравнительный подход, руб. за 35 единиц оборудования	не применялся	0%
Доходный подход, руб. за 35 единиц оборудования	не применялся	0%
Средневзвешенная стоимость, руб. за 35 единиц оборудования	**16 880 025**	**Шестнадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч двадцать пять**

При расчете рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости транспортного средства был использован один подход - сравнительный подход:

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб.	не применялся	0%
Сравнительный подход, руб.	2 360 000	100%
Доходный подход, руб.	не применялся	0%
Средневзвешенная стоимость, руб.	**2 360 000**	**Два миллиона триста шестьдесят тысяч**

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов движимого и недвижимого имущества в соответствии с Заданием на оценку №2, по состоянию на 25.02.2019 г., округленно составляет:

№ п/п	Вопрос в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
1	Рыночная стоимость объекта оценки в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств	-241 580 839
2	Рыночная стоимость имущества, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции, (имущество с п. 1 по п. 46) ее хранения, переработки, реализации (далее - производственно-технологический комплекс должника) без учета текущих обязательств	35 984 020
3	Рыночная стоимость имущества, в котором оценивается все имущество должника пообъектно без учета текущих обязательств (пообъектная стоимость указана в таблице ниже)	47 340 025

3.1 в том числе:

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (нежилое – колбасный цех) 50:14:0000000:6795 МО, Щелковский район, с. Петровское, площадь: 863,2 кв. м	26 900 000
2	Земельный участок (для размещения колбасного цеха) 50:14:020206:21 МО, Щелковский район, с. Петровское,	1 200 000
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	91 826
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	451 574
5	Льдогенератор Geneglace FV90	503 425
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	160 380
7	Волчок JR 130	210 119
8	Фаршемешалка Laska FM-120	131 855
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	3 468 883
10	Клипсатор КН-24	341 491
11	Инъектор полосочный SHREDER	791 693
12	Льдогенератор Icematic 1000	147 193
13	Льдогенератор Icematic 1000	77 470
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	161 563
15	Дробильная мельница Molistick 550	75 960
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	2 058 402
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500	27 000
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	162 720
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	190 502
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	109 881
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	274 704
22	Термоформирующая машина Multivac R105	3 660 000

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	1 085 544
24	Сплит система Technoblock CBN	84 834
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	288 000
26	Станция водоподготовки	-
27	Система видеонаблюдения	-
28	Система отопления	-
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	94 553
32	Система охлаждения и кондиционирования	-
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)	43 137
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	70 823
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	592 207
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	92 250
37	Котел варочный 300л	32 400
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка	180 630
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	267 048
40	Пила ленточная М-Прис	31 500
41	Пресс-рама	8 100
42	Электросковорода СЭЧ-0,45	14 395
43	Электросковорода СЭЧ-0,45	6 478
44	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
45	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	521 007
47	Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, цвет: черный	2 360 000

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. № 611 и от 01.06.2015 №328.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

5. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор на оказание услуг по проведению оценки №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года, заключенный между Заказчиком - «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО), с одной стороны и Обществом с ограниченной ответственностью «Прайс Информ», с другой стороны.
Объект оценки - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Движимое и недвижимое имущество в соответствии с Заданием на оценку
Количество единиц оцениваемого имущества	Недвижимое имущество: *1 земельный участок площадью 1100 кв. м;* *1 нежилое здание площадью 1 121,2 кв. м**;*** ***Движимое** имущество:* *Оборудование – 44 единиц;* Транспортные средства – *1 единица*
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в п. 10 настоящего отчета об оценке.
Вид права	Право собственности
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Собственник объекта недвижимости	ООО «Мясоперерабатывающее предприятие «РУССКИЙ СОРТ»
Правоподтверждающие документы на строения	Данные об правоустанавливающих и правоподтверждающих документах представлены в п. 10.1.1
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость Под рыночной стоимостью в настоящем отчете Оценщик понимает следующее: Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой 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». Аналогичное определение содержится в Федеральном стандарте оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
Наличие обременений	Ипотека в пользу «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО). Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится в предположении отсутствия обременений.
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию – производственное здание
Документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики	Перечень всех документов, подтверждающих количественные и качественные характеристики перечислены в п. 8 данного отчета об оценке.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки без приведения суждения о возможных границах интервала

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия финансово-управленческих решений, в том числе для сделки купли-продажи. Специальные требования в соответствии с Заданием на оценку: 1. В отчете оценщика необходимо определить стоимость в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств. Эта оценка производится в целях продажи предприятия должника единым лотом. Информация об обязательствах предоставляется отдельно. 2. В отчете оценщика необходимо определить стоимость имущества, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции (имущество с п. 1 по п. 46), ее хранения, переработки, реализации (далее - производственно-технологический комплекс должника) без учета текущих обязательств. Эта оценка производится в целях продажи производственно-технологического комплекса должника единым лотом 3. В отчете оценщика необходимо определить стоимость имущества, в котором оценивается все имущество должника пообъектно без учета текущих обязательств
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Полученный результат рыночной стоимости органичен использованием только для целей, указанных в данном Отчете.
Дата осмотра объекта оценки	Дата осмотра – май 2018 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Не обнаружено
Дата оценки	25.02.2019 г. Все расчеты выполнены на дату оценки. «…На дату оценки…» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.
Срок проведения оценки	С 14.02.2019 г. по 25.02.2019 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета	Отчет № 8689 от 25.02.2019 г.
Форма отчета	Письменная, полный отчет
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, были предоставлены Заказчиком в период с 14.02.2019 г. по 25.02.2019 г.
Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭР РФ от 25 сентября 2014 года №611; ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Приказом МЭР РФ от 01 июня 2015 года №328
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	Не привлекались

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по Договору (в случае если обеспечение обязательств по Договору обеспечено банковской гарантией, статья 10 №135-ФЗ)	Без обеспечения
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Составляемый отчет достоверен в полном объеме лишь в целях, указанных в Задании на оценку. 2. Оценщики исходят из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и ее проверка не проводится. 3. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект не проводится. 4. Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. 5. Оценщики не несут ответственности за результаты оценки объектов, имеющих скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Предполагается, что техническое состояние объекта оценки адекватно его внешнему виду и техническому описанию, представленному Заказчиком. 6. Оценка Объекта оценки производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3,7,10 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№256, 255, 254 от 20.05.2015 г.; №611 от 25.09.2014 г. и №328 от 01.06.2015 г. 7. Составляемый отчет содержит обоснованное мнение профессиональных Оценщиков относительно стоимостей оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. 8. Если в ходе оказания услуг по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, мной проверены, верны и соответствуют действительности.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящим с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

- В отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего Отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.

- Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

- Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№297, 298, 299; от 25.09.2014 г. № 611; от 01.06.2015 №327).

- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

Оценщик ***Харитонов И. В.***

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача *первого* этапа в процессе оценки - определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта недвижимости и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На *втором* этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта недвижимости, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап в процессе оценки заключается в расчете стоимости объекта и методическом обосновании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.п.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- установление количественных и качественных характеристик объекта недвижимости;
- описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с представителем Заказчика;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- выбор подходов к оценке стоимости;
- анализ возможных вариантов с целью нахождения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта;
- определение рыночной стоимости объекта недвижимости;
- составление письменного отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. Сведения о заказчике оценки

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Наименование	«ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (Акционерное общество)
ИНН	7724096412
КПП	775001001
Основной государственный регистрационный номер (далее ОГРН) и дата выдачи	№1027739065375 от 13.08.2002 г.
Почтовый адрес	115201, г. Москва, Старокаширское шоссе, д.2, к.1, с.1
Юридический адрес	115201, г. Москва, Старокаширское шоссе, д.2, к.1, с.1
Реквизиты Заказчика	к/с 30101810100000000402 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525402

5.2 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Сведения об оценщике исполнителе, заключившем с юридическим лицом трудовой договор	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Харитонов Иван Владимирович
Местонахождение оценщика	г. Москва
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО), Свидетельство о внесении в реестр № 000830 от 03.09.2007 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0021630 от 22.08.2016 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 21.03.2018 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 409227 выдан 30.07.2001 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности»
Дополнительные документы	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001631-1 от 29.12.2017 г. «Оценка недвижимости»
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001632-2 от 29.12.2017 г. «Оценка движимого имущества»
	Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» выдано 13.11.2009 г. (рег. № 1253) выдано Международной академией оценки и консалтинга
	Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» выдано 27.06.2007 г. (рег. № 272-7С) Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова.
	Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» выдано 26.03.2004 г. (рег. № 151-4С) Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова.
Сведения о страховании профессиональной ответственности	ООО «Абсолют Страхование", полис обязательного страхования ответственности оценщика № 020-073-003189/19. Срок страхования с 02.02.2019 г. по 01.02.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Контактные данные	Контактный тел.: 495 989-14-43 Адрес: г. Москва, Хлебозаводский пр-д, д. 7с10, офис 515 Эл почта: reception@pinco.ru

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ С ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование	ООО «Прайс Информ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5147746172184
Дата присвоения ОГРН	03.10.2014 г.
Сведения о страховании ООО «Прайс Информ»	ООО «Абсолют Страхование", полис обязательного страхования ответственности оценщика № 020-073-003187/19. Срок страхования с 01.02.2019 г. по 31.01.2020 г. включительно.
Юридический адрес	115230, г. Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7, стр. 10.
Почтовый адрес	115230, г. Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7, стр. 10, офис 515
ИНН	7724938436 / 772401001
Телефон	(495) 989-1443
Генеральный директор	Дарсания С.А.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлечены, кроме указанных в отчёте

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. 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 вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не проводил замеров физических параметров объекта недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и 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. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

6. 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. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

8. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

10.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

11.Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять как на рыночную ситуацию, так и на величину рыночной стоимости объекта недвижимости.

12.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет реализован по указанной стоимости.

13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

14. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

15. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

16. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку.

17. Предполагается, что при различии даты осмотра объекта оценки и даты оценки изменения, влияющие на стоимость, отсутствуют.

18. Правоподтверждающие документы (свидетельства о государственной регистрации права собственности и выписки из ЕГРП) свидетельствует о наличии зарегистрированного ограничения (обременения) в виде ипотеки в пользу «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО). Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится в предположении отсутствия обременений.

19. В соответствии с Приложением №2 к договору №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года площадь оцениваемого здания составляет 863,2 кв. м. Однако анализ правоподтверждающих (выписка из ЕГРН № 99/2018/120312458 от 20.06.2018 г.) и технических (технический паспорт нежилое здание производственного назнчения от 10.11.2012 г) документов показал, что корректная площадь здания составляет 1 121,2 кв. м. Таким образом, в настоящем отчете в расчетах принимается площадь здания в соответствии с выпиской из ЕГРН № 99/2018/120312458 от 20.06.2018 г. в размере 1 121,2кв. м. Вместе с тем для сохранения соответствия данных Задания на оценку и результатов оценки, в настоящем отчете в таблицах, где указываются наименования в соотвтетствии с Заданием на оценку, площадь здания будет указана согласно Заданию на оценку (863,2 кв. м), а по тексту отчета будет указана корректная площадь здания (1 121,2 кв. м).

20. В соответствии с Приложением №2 к договору №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года, кроме прочего имущества, оценке подлежит следующее движимое имущество:

- Станция водоподготовки;
- Система видеонаблюдения;
- Система отопления;
- Система охлаждения и кондиционирования.

Оценка указанных объектов не проводилась в связи с отсутствием основной идентифицирующей и ценообразующей информации: состав каждой позиции, марка, модель, технические характеристики, год производства и так далее. Принимая во внимание невозможность идентификации данных объектов, а также отсутствие дополнительной информации, указанные объекты не оценивались, а при оформлении результатов их стоимость условно принимается равной нулю.

21. Визуальный осмотр показал, что часть оцениваемого оборудования имеет признаки значительного физического износа и исключена из производственного процесса:

- Куттер-мешалка ЧМЗ (250л);
- Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder;
- Пресс-рама;
- Электросковорода СЭЧ-0,45.

Принимая во внимание условия хранения и внешний вид данного оборудования, оценка проводится в предположении, что данное оборудование находится в нерабочем состоянии с соответствующим износом.

22. Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, подписавшими отчет. Исполнитель не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

23. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении оценки Оценщик опирался на следующие нормативно-правовые акты и документы:

1. Гражданский кодекс РФ

2. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);

3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;

5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

6. Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;

7. Федеральный стандарт оценки (ФСО №10) «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328.

8. «Методические рекомендации по определению рыночной и ликвидационной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.

9. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.

10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

12. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

Источники рыночной информации:

- Ежедневная газета «Из рук в руки» http://www.irr.ru/;
- Сайт http://cian.ru/;
- Сайт https://afy.ru;
- Сайт https://www.avito.ru;
- Сайт https://kupizemli.ru;
- Сайт https://www.domofond.ru;
- Сайт https://auto.ru;
- Другие интернет-сайты, ссылка на которые приводится по тексту отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация, полученная от Заказчика (копии документов):

- Задание на оценку;
- Выписка из ЕГРН № 99/2018/120312458 от 20.06.2018 г.;
- Свидетельство о ГРП на земельный участок 50-АД №686015 от 14.01.2013 г.
- Технический паспорт нежилое здание производственного назнчения от 10.11.2012 г.
- Кадастровый паспорт на земельный участок № МО-15/3В-848746 от 08.05.2015 г.
- Карточка учета транспортного средства Лексус LX 570, г.р.з. Н503КО750.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В общих положениях п. 1.2 каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3) сказано, что «…Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №10) «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями:

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации ООО «Российское общество оценщиков» (ССО РОО), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

10.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с договором об оказании услуг по оценке №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года оценке подлежит имущество в соответствии с Заданием на оценку. Согласно заданию на оценку (приложение №2 к договору №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года**Ошибка! Источник ссылки не найден.**) объектом оценки является комплекс имущества в составе движимого и недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
1	Здание (нежилое – колбасный цех) 50:14:0000000:6795 МО, Щелковский район, с. Петровское, площадь: 863,2 кв.м.
2	Земельный участок (для размещения колбасного цеха) 50:14:020206:21 МО, Щелковский район, с. Петровское, площадь: 1100 кв.м.
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100
5	Льдогенератор Geneglace FV90
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)
7	Волчок JR 130
8	Фаршемешалка Laska FM-120
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620
10	Клипсатор КН-24
11	Инъектор полосочный SHREDER
12	Льдогенератор Icematic 1000
13	Льдогенератор Icematic 1000
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500
15	Дробильная мельница Molistick 550
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60
22	Термоформирующая машина Multivac R105
23	Полуавтоматический трейсиллер СТМАР-S-200-4
24	Сплит система Technoblock CBN
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992
26	Станция водоподготовки
27	Система видеонаблюдения
28	Система отопления
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder
32	Система охлаждения и кондиционирования
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010
37	Котел варочный 300л
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014
40	Пила ленточная М-Прис
41	Пресс-рама
42	Электросковорода СЭЧ-0,45
43	Электросковорода СЭЧ-0,45
44	Межэтажный грузовой подъемник
45	Межэтажный грузовой подъемник
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70

№	Наименование, назначение и краткая
47	Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, цвет: черный

Все оцениваемое имущество, кроме транспортного средства, расположено по адресу: Московская область, Щелковский район, с.п. Огудневское, с. Петровское.

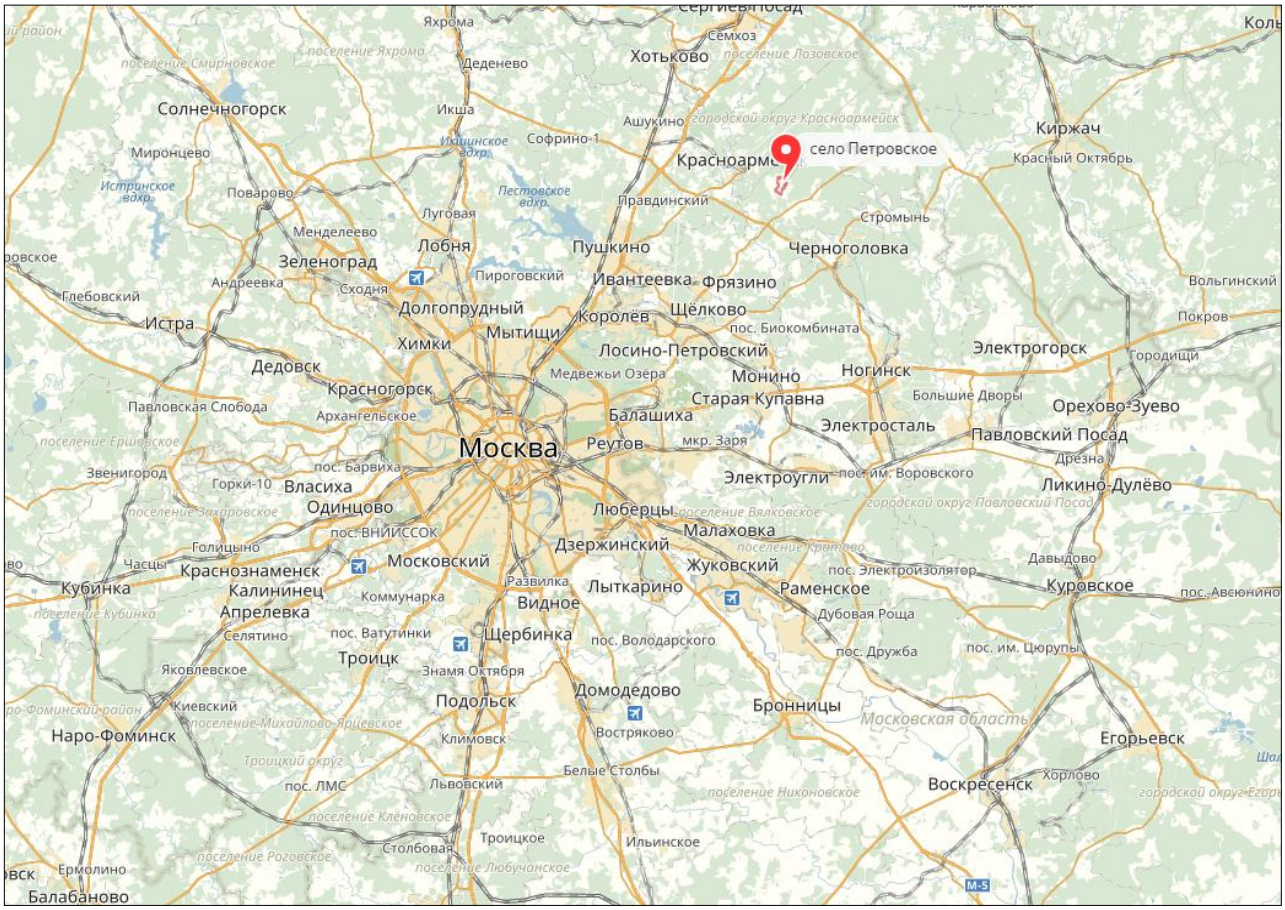


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте Московской области

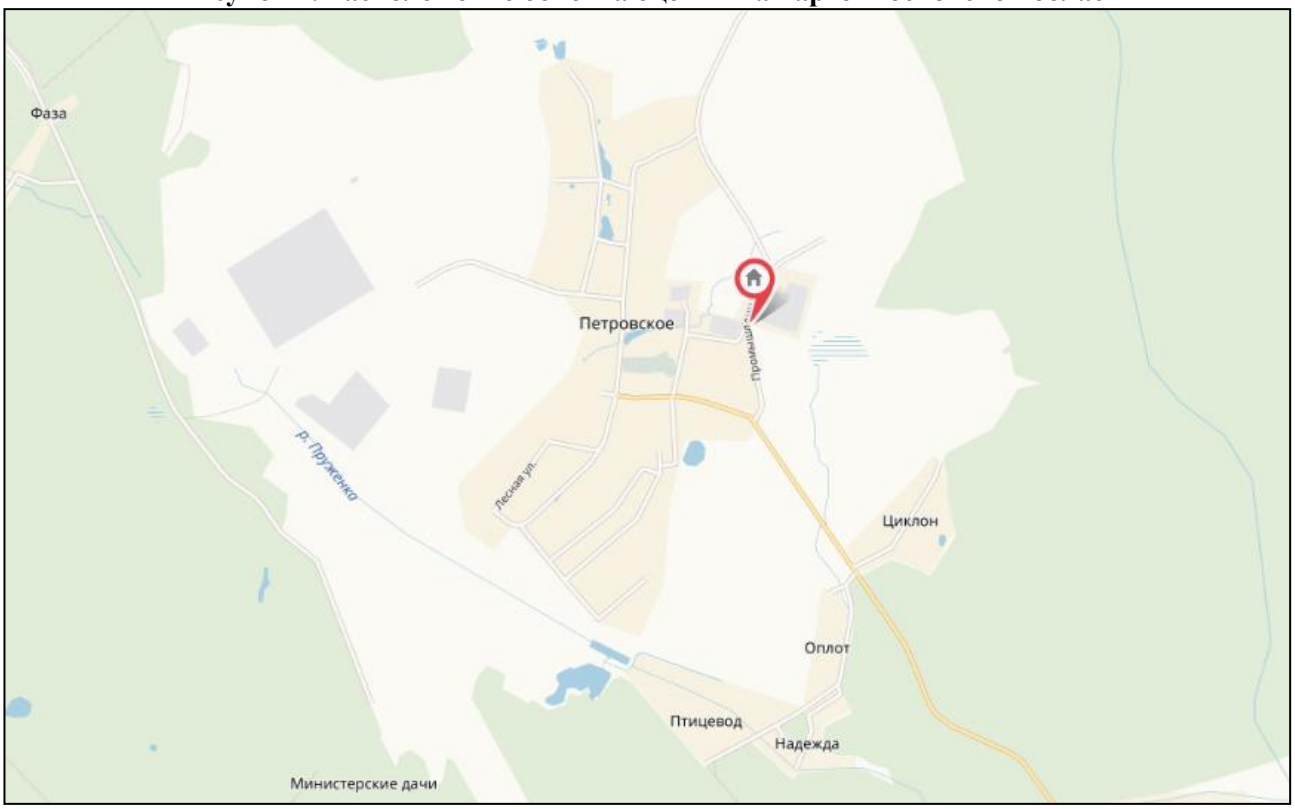


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте с. Петровское

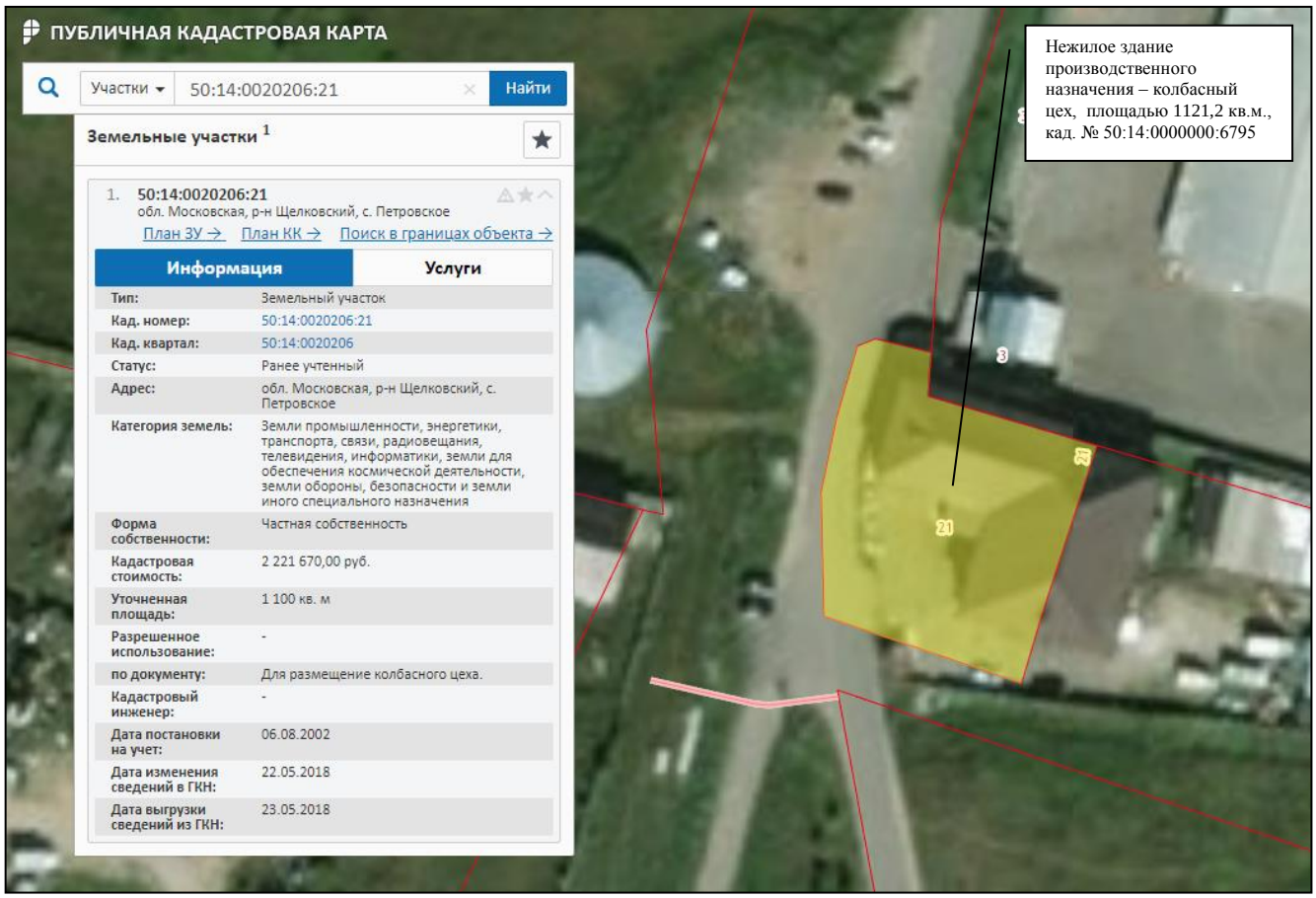


Рисунок 3. Расположение земельного участка кад. номер 50:14:0020206:21 и нежилого здания производственного назначения – колбасный цех, кад. № 50:14:0000000:6795 на карте Россреестра (http://pkk5.rosreestr.ru/)

10.1.Характеристика местоположения и окружения объекта оценки

Все оцениваемое имущество, кроме транспортного средства, расположено по адресу: Московская область, Щелковский район, с.п. Огудневское, с. Петровское. Транспортное средство – автомобиль Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, на дату оценки находится по адресу г. Москва, Старокаширское шоссе, д.2, к.1. Далее приводится описание населенного пункта, в котором расположено недвижимое имущество.

10.1.1 Краткое описание р-н Щелковский[4]

Щёлковский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-востоке Московской области России.

Административный центр — город Щёлково

Район расположен в центральной России на северо-востоке Московской области, его границы находятся в 5 км от границ г. Москвы. Район находится в переходной зоне между Клинско-Дмитровской грядой (являющейся частью Смоленско-Московской возвышенности) и Мещерской низменностью. Граничит на юге с городским округом Балашиха, на западе — с городским округом Королёв (город Королёв) и городским округом Ивантеевка (город Ивантеевка) и Пушкинским районом, на востоке — с Ногинским районом, городским округом Черноголовка и городским округом Лосино-Петровский (город Лосино-Петровский), на севере — с городским округом Красноармейск (город Красноармейск) и Владимирской областью. Район со всех сторон окружает территорию городских округов Фрязино и Звёздный городок.

Общая площадь района — 70,36 тыс. га, в том числе г. Щёлково — 3,469 тыс. га.

Население

[4] По данным сайта: https://ru.wikipedia.org/

Численность населения						
1931[10]	1970[11]	1979[12]	1989[13]	2002[14]	2006[15]	2009[16]
58 025	↗96 969	↗98 473	↗101 216	↗211 560	↘190 159	↗210 764
2010[17]	2011[18]	2012[19]	2013[20]	2014[21]	2015[22]	2016[23]
↘193 629	↘192 444	→192 444	↗193 190	↗196 206	↗198 593	↗204 449
2017[24]	2018[3]					
↗209 496	↗210 842					

Муниципально-административное устройство

В Щёлковском районе 97 населённых пунктов в составе пяти городских и пяти сельских поселений:

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь[5], км²
	Городские поселения:				
1	Загорянский	рабочий посёлок Загорянский	3	↗9190[3]	17,51
2	Монино	рабочий посёлок Монино	2	↗21 135[3]	21,27
3	Свердловский (до 5.6.2018)	рабочий посёлок Свердловский	6	↗12 155[3]	29,78
4	Фряново	рабочий посёлок Фряново	25	↘12 539[3]	159,31
5	Щёлково	город Щёлково	8	↘128 000[3]	87,41
	Сельские поселения:				
6	Анискинское (до 5.6.2018)	посёлок Биокомбината	11	↗9208[3]	52,33
7	Гребневское	деревня Гребнево	10	↗3200[3]	73,63
8	Медвежье-Озёрское	деревня Медвежьи Озёра	10	↗7493[3]	42,00
9	Огудневское	деревня Огуднево	13	↘3567[3]	175,67
10	Трубинское	село Трубино	9	↘4355[3]	44,69

10.1.2 Краткое описание сельского поселения Огудневское[5]

Сельское поселение Огудневское — муниципальное образование в составе Щёлковского района Московской области.

Сельское поселение Огудневское располагается на северо-востоке Московской области в северо-восточной части Щёлковского района. На юго-западе граничит с Трубинским сельским поселением, на юге — с Анискинским сельским поселением, на северо-востоке — с городским поселением Фряново, на северо-западе — с Ногинским районом Московской области. Через поселение проходят Фряновское шоссе Р110 и Московское малое кольцо («Первая Бетонка») А107. Площадь территории сельского поселения — 17 567 га.

Население

Численность населения						
2006[5]	2007[6]	2008[7]	2009[8]	2010[9]	2011[10]	2012[11]
3500	↗3675	↘3667	↘3648	↘3561	↗3575	→3575
2013[12]	2014[13]	2015[14]	2016[15]	2017[16]	2018[1]	
↘3507	↗3544	↗3555	↗3569	↗3590	↘3567	

Состав сельского поселения

[5] По данным сайта: https://ru.wikipedia.org/

№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	Аксиньино	деревня	↘111[17]
2	Воря-Богородское	деревня	↘121[17]
3	Вторая Алексеевка	деревня	↘19[17]
4	Душоново	село	↗223[17]
5	Каблуково	деревня	↗135[17]
6	Клюквенный	посёлок	↗555[17]
7	Малые Жеребцы	деревня	→24[17]
8	Малые Петрищи	деревня	↘81[17]
9	Огуднево	деревня, административный центр	↘1155[17]
10	Огудневского лесничества	посёлок	↘27[17]
11	Первая Алексеевка	деревня	↘55[17]
12	Петровское	село	↗865[17]
13	Протасово	деревня	↘190[17]

10.1.3 Краткое описание сельского села Петровское

Петровское — село в Щёлковском районе Московской области. Относится к Огудневскому сельскому поселению.

Расположено на северо-восток от Москвы на расстоянии 53 км (по прямой от центра Москвы), в 23 км на северо-восток от районного центра — Щёлково и в 4 км на северо-запад от центра сельского поселения Огуднево. Ближайшие города: Красноармейск (5 км по прямой) и Фрязино (26 км по Фряновскому шоссе).

Население – 865 человек.

10.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

10.2.1. Имущественные права на объект оценки

Вид права: право собственности.

Субъект права: ООО "Мясоперерабатывающее предприятие "РУССКИЙ СОРТ", ИНН 7715384076, КПП 505001001, ОГРН 1037715050735.

Правоподтверждающие документы:

- Задание на оценку;

- Выписка из ЕГРН № 99/2018/120312458 от 20.06.2018 г.;

- Свидетельство о ГРП на земельный участок 50-АД №686015 от 14.01.2013 г.

- Карточка учета транспортного средства Лексус LX 570, г.р.з. Н503КО750.

10.2.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Правоподтверждающие документы (выписка из ЕГРП) свидетельствует о наличии зарегистрированного ограничения (обременения) в виде ипотеки в пользу «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО). Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, оценка проводится в предположении отсутствия обременений.

10.2.3. Физические свойства объекта оценки

Объекты оценки (кроме транспортного средства), для которых производится определение рыночной стоимости, на дату оценки, расположены по адресу: Московская область, Щелковский район, с.п. Огудневское, с. Петровское. Транспортное средство – автомобиль Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750 на дату оценки находится по адресу г. Москва, Старокаширское шоссе, д.2, к.1.

Далее представлено описание оцениваемого имущества:

Недвижимое имущество:

- **Нежилое здание производственного назначения (колбасный цех)**

Таблица 1. Основные характеристики здания

ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ					
Адрес	обл. Московская, р-н Щелковский, с. Петровское				
Ближайшая остановка общественного транспорта	ост. Петровское				
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	~ 1,0 км	3	мин.	□ пешком	■ **транспортом**
Ближайшее шоссе	Фряновское ш.				
Удаленность от ближайшего шоссе	~ 3,5 км	5	мин.	□ пешком	■ **транспортом**
Территориальное расположение здания	Окраина				
Транспортная доступность		■ **хорошая**	□ средняя	□ плохая	
Функциональное назначение		□ жилое здание	■ **производственно-складско**	□ торговое	□ нежилое здание
Год постройки		1996-2006			
Год реконструкции		н/д			
Общая площадь, кв.м.		1121,2			
Площадь застройки, кв.м.		704,5			
Этажность здания		2			
Подземная этажность		0			
Памятник архитектуры		□ да	■ **нет**		

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ					
Элемент	**Материал**	**Состояние**	**Элемент**	**Материал**	**Состояние**
Фундаменты	□ бутовые □ бетонные ■ **сборные ж/б блоки** □ монолитные ж/б □ свайные ж/б □ прочие _____	□ отличное ■ **хорошее** □ удовл. □ плохое	Стены	■ **кирпичные** □ ж/б □ пеноблоки □ бревно/брус □ бетонные блоки □ панельные	□ отличное □ хорошее ■ **удовл.** □ плохое
Кровля	□ рулонная □ шифер □ металлический профнастил ■ **металлочерепица** □ мягкий рулонный ковер	□ отличное ■ **хорошее** □ удовл. □ плохое	Перегородки	■ **кирпичные** □ деревянные ■ **гипсолитовые** □ стеклопакет □ нет	□ отличное □ хорошее ■ **удовл.** □ плохое
Полы	■ **бетонные** □ дощатые □ паркетные □ линолеумные ■ **плитка** □ ковровое покрытие	□ отличное □ хорошее ■ **удовл.** □ плохое	Перекрытия	■ **железобетонные плиты** □ асб. плиты с утеплителем □ деревянные □ прочие _____	□ отличное □ хорошее ■ **удовл.** □ плохое
Проемы дверные	■ **стеклопакет** □ деревянные □ металлические □ филенчатые	□ отличное □ хорошее ■ **удовл.** □ плохое	Проемы оконные	■ **металлические** ■ **деревянные** ■ **стеклопакет** □ прочие _____	□ отличное □ хорошее ■ **удовл.** □ плохое
Внешняя отделка	□ окраска □ без отделки □ металлопрофиль ■ **расшивка швов**	□ отличное □ хорошее ■ **удовл.** □ плохое	Внутренняя отделка	■ **простая офисная** □ улучшенная □ типичная отделка НИИ времен СССР ■ **отделка производственно-складских зданий** □ без отделки	□ отличное □ хорошее ■ **удовл.** □ плохое

ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ					
■ **холодное водоснабжения**		□ центральное отопление		□ газоснабжение	□ радио
■ **горячее водоснабжения**		■ **местное отопление**		■ **вентиляций**	□ телефон
□ пожарно-охранная сигнализация		■ **электроснабжение**		■ **канализация**	□ интернет

Описание объекта: Нежилое здание производственно-складского назначения: колбасный цех, назначение: нежтлое, 2-этажное, общая площадь 1121,2 кв. м, инв. № 337:099-4338, лит. Б, Б1, Б2, Б3, адрес (местонахождения) объекта: Московская область, Щелковский район, с. Петровское					
Назначение		□ офисное	■ **производственно-складское**	□ торговое	□ медицинское
Расположение помещения		□ встроенное	□ пристроенное	■ **ОСЗ**	
	Этаж:	1,2 этаж	■ **с окнами**	□ без окон	
Наличие отдельного входа		■ **есть**	□ нет		
Общая площадь объекта, кв.м.		1121,20			
	Высота потолка, м	1,2-4,6			
Общее состояние помещения		□ евростандарт	□ упрощенный евростандарт	□ отличное	□ нормальное (рабочее)
		■ **удовлетворительное**	□ не удовлетворительное		
Последняя дата внутреннего ремонта		Нет данных			
Вид из окна		□ на улицу	■ **во двор**		

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, а также интервьюирование Заказчика

Таблица 2. Анализ площадей оцениваемого здания

Показатель	**Значение**	
	кв. м	**%**
1 этаж	625,9	55,8%
2 этаж	495,3	44,2%
Итого	1 121,2	100%

Показатель	Значение	
	кв. м	%
Отапливаемые	1 121,2	100%
Холодные	0,00	0%
Итого	1 121,2	100%
Офисные	37,9	3,4%
Производственно-складские	1083,3	96,6%
Итого	1 121,2	100%
Кирпич/монолит	1 121,2	100%
Сандвич-панель	0,00	0%
Итого	1 121,2	100%
Арендопригодная площадь	970,1	86,5%
Вспомогательная площадь	151,1	13,5%
Итого	1 121,2	100%

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, расчеты Оценщика

Таблица 3. Классификация производственно-складских помещений

Класс	Тип здания	Покрытие пола	Системы вентиляции и кондиционирования, температурный режим	Системы безопасности	Электроснабжение и коммуникации	Разгрузочно-погрузочные конструкции	Офисные и подсобные помещения
A+	складские помещения класса «А+» представляют собой одноэтажные здания единого объема. Они построены из легких высококачественных металлоконструкций и предназначены специально для складских нужд. Высота потолков должна обеспечивать складирование в шесть-семь ярусов (не менее тринадцати метров)	Ровный бетонный пол располагается на уровне одного метра двадцати сантиметров от земли. Он должен обеспечивать нагрузку не менее пяти тонн на квадратный метр. Имеется антипылевое покрытие	Склады класса «А+» в обязательном порядке оборудуются кондиционерами и вентиляцией, обеспечивающими качественное проветривание всего помещения склада. Температурный режим регулируется в зависимости от требований к условиям хранения того или иного груза и обеспечивается системой кондиционирования	складское помещение оборудуется системами охраны и видеонаблюдения. Имеется пульт дежурного сотрудника службы безопасности, куда поступают сигналы о срабатывании сигнализации на том или ином участке и изображение от камер наблюдения. Пожарная безопасность обеспечивается системой предупреждения о пожаре, а также порошковой или спринклерной системой автоматического пожаротушения. Все сигналы дублируются в соответствующие чрезвычайные службы Территория склада круглосуточно охраняется. Отдельное внимание уделяется благоустройству и освещению территории.	электроснабжение обеспечивается собственной автономной электроподстанцией. Отопление поступает за счет собственного теплового узла. Имеются горячее и холодное водоснабжение и канализация	Склады класса «А+» оборудуются воротами докового типа из расчета одни ворота на пятьсот квадратных метров склада. Ворота оборудованы погрузочными площадками регулируемой высоты	На территории склада имеются офисные помещения, конференцзал, комнаты отдыха, пункты питания и другие необходимые помещения
A	помещения складов класса «А» это одноэтажные и однообъемные здания из металлоконструкций или сендвичпанелей. Они построены после 1994 года специально для использования в качестве складских помещений. Высота потолков составляет не менее десяти метров, что позволяет организовать многоуровневое хранение грузов	Ровный бетонный пол имеет антипылевое покрытие. Высота от земли составляет один метр двадцать сантиметров. Полы обеспечивают нагрузку не менее пяти тонн на квадратный метр	Склады класса «А» оборудуются кондиционерами и вентиляцией, обеспечивающими качественное проветривание всего помещения склада температурный режим обеспечивается системой кондиционирования и регулируется в зависимости от требований к условиям хранения того или иного груза	складское помещение оборудуется системами охраны и видеонаблюдения. Имеется пульт дежурного сотрудника службы безопасности, куда поступают сигналы о срабатывании сигнализации на том или ином участке и изображение от камер наблюдения. Пожарная безопасность обеспечивается системой предупреждения о	Склады данного класса оснащены собственной автономной электроподстанцией. Отопление обеспечивается за счет собственного теплового узла. Подведено горячее и холодное водоснабжение и канализация	Склады класса «А» оборудуются воротами докового типа из расчета одни ворота на семьсот квадратных метров площади. Ворота оборудованы docklevelers – погрузочно-разгрузочными площадками с регулируемой высотой подъема	На территории склада имеются офисные помещения, комнаты отдыха персонала, туалеты, душевые, иные служебные помещения

Класс	Тип здания	Покрытие пола	Системы вентиляции и кондиционирования, температурный режим	Системы безопасности	Электроснабжение и коммуникации	Разгрузочно-погрузочные конструкции	Офисные и подсобные помещения
				пожаре, а также порошковой или спринклерной системой автоматического пожаротушения Благоустроенная территория с достаточной степенью освещенности. Территория клада круглосуточно охраняется. На территории склада действует пропускной режим, система учета и доступа сотрудников. Все движения грузов регистрируются в автоматизированной системе учета грузов.			
B+	Складские помещения данной категории были построены или переоборудованы из сооружений промышленного назначения. Они представляют собой одноэтажные здания с высотой потолков не менее восьми метров. Это позволяет расположить стеллажи для хранения грузов многоуровневым принципом	Антипылевое покрытие бетонного пола обеспечивает снижение пыльности во внутреннем пространстве. Допустимая нагрузка на квадратный метр не менее пяти тонн. Расстояние до земли не менее одного метра	Склады класса «B+» оснащены системой вентиляции, система кондиционирования является желательным условием	Система противопожарной безопасности дополняется гидрантной системой пожаротушения, что обеспечивает надежную защиту от огня. Нередко применяется система порошкового пожаротушения Благоустроенная территория, оборудованная искусственным освещением Контрольно-пропускной режим на территории, учет прибытия-убытия сотрудников	Система противопожарной безопасности дополняется гидрантной системой пожаротушения, что обеспечивает надежную защиту от огня. Нередко применяется система порошкового пожаротушения	Обязательно наличие пандуса для грузовых машин. Ворота докового типа расположены из расчета не менее одних на тысячу квадратных метров склада	На территории склада имеются подсобные помещения, помещения для персонала, туалеты, душевые. Офисные помещения располагаются либо в здании склада, либо в пристройке
B	Складские помещения данной категории были вновь построены или реконструированы для выполнения задач хранения. Они представляют собой, как правило, многоэтажные здания с высотой потолков каждого уровня от четырех до восьми метров. Транспортировка на верхние этажи обеспечивается грузовыми лифтами	Полы покрытия не имеют. Полы могут быть как бетонными, так и асфальтными. Расстояние до земли не менее одного метра	Склады класса «B» могут быть оснащены системой вентиляции, которая должна обеспечивать эффективное проветривание до девяноста процентов помещения температура и уровень влажности регулируются с помощью системы отопления. В помещениях этого класса поддерживается постоянная температура хранения и допустимый уровень влажности	Безопасность грузов обеспечивается системой сигнализации. Имеется система гидрантного пожаротушения и противопожарная сигнализация благоустроенная территория, оборудованная искусственным освещением Контрольно-пропускной режим на территории, автоматизированный учет движения грузов.	Помещение склада имеет собственную систему отопления, канализацию и водоснабжение. Электроснабжение обеспечивается за счет общей электросети	Для обеспечения удобства погрузки-выгрузки имеется пандус для большегрузного транспорта. Грузовые лифты располагаются из расчета не менее одного на две тысячи квадратных метров. Грузоподъемность каждого не менее трех тонн	На территории склада имеются подсобные помещения. Офисные помещения располагаются в непосредственной близости к территории склада
C	чаще всего, утепленный ангар или капитальное производственное помещение, с высотой потолков не менее четырех метров. Здания могут быть любой этажности. Главное в случае многоэтажных строений – наличие грузовых лифтов в необходимом	бетонные или из асфальта, покрытие отсутствует	Климатический и температурный режим поддерживается системой отопления и вентиляцией. Поддерживаемая температура составляет от +8 до +14 градусов по Цельсию	Противопожарная безопасность обеспечивается пожарной сигнализацией и системой пожаротушения. Организуется охрана периметра и контрольно-пропускной режим на территории склада	Помещения данной категории имеют, как правило, систему водоснабжения и канализации	Складские помещения должны иметь удобный для грузового автотранспорта подъезд и ворота для осуществления погрузки и выгрузки	-

Класс	Тип здания	Покрытие пола	Системы вентиляции и кондиционирования, температурный режим	Системы безопасности	Электроснабжение и коммуникации	Разгрузочно-погрузочные конструкции	Офисные и подсобные помещения
	количестве						
D	Под склады данной категории используют подвальные помещения, объекты гражданской обороны, ангары, производственные помещения и прочие нежилые и технические площади	бетонные или из асфальта, покрытие отсутствует	-	Безопасность обеспечивается сигнализацией. Для предупреждения пожаров устанавливается пожарная сигнализация, система и средства пожаротушения.	На таких складах должно быть освещение, обеспечиваться постоянная температура и уровень влажности	Складские помещения должны иметь удобный для грузового автотранспорта подъезд и ворота для осуществления погрузки и выгрузки	-

В соответствии с вышеприведенной классификацией, оцениваемое здание относится к зданиям класса «С».

- **Земельный участок**

Таблица 4. Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Кадастровый номер	50:14:0020206:21
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Щелковский, с. Петровское
Удаленность от МКАД, км	53
Оцениваемое право	Право собственности
Площадь объекта, кв. м	1 100
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 колбасного цеха
Форма участка	Многоугольная
Рельеф участка	Ровный
Правоподтверждающие документы (Св-во о гос. регистрации права)	Св-во 50-АД №686015 от 14.01.2013 г.
Кадастровая стоимость, руб.	2 221 670,00
Кадастровая стоимость, руб. за 1 кв. м	2 019,70

- **Оборудование**

Оценке подлежит технологическое и вспомогательное оборудование для производства мясных изделий.

Ниже приводится таблица с описанием характеристик оцениваемого оборудования.

Таблица 5. Описание оцениваемого оборудования

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Марка, модель	Заводской номер №	инв. №	Год выпуска	Год ввода в эксплуатацию (бухг)	Страна производитель	Назначение, технические характеристики (производительность, мощность)	Техническое состояние
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	б/н	б/н	н/д	2008	янв.12	Россия	Хранение продукции	рабочее состояние
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	TreifFelix 100	271014	н/д	2013	июн.13	Германия	Нарезка шпика и мяса	рабочее состояние
5	Льдогенератор Geneglace FV90	F 90 V	104174F90	55	2010	дек.11	Франция	Приготовление льда (560 кг/сут)	рабочее состояние
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	Л5 ФКМ	141-12	н/д	2012	н/д	Украина	Окончательное измельчение фарша	не рабочее состояние
7	Волчок JR 130	JR 130	CH 012	н/д	2007	янв.11	Китай	Измельчение мяса (диаметр 130 мм)	рабочее состояние
8	Фаршемешалка Laska FM-120	Laska ML-130-ZN1	D-7771	н/д	2009	фев.12	Австрия	Перемешивание фарша (объем чаши 120 л)	рабочее состояние
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	VF 620	136 0082	н/д	2014	н/д	Германия	Для набивки колбас, сосисок, сарделек	рабочее состояние
10	Клипсатор КН-24	КН-24	02895	н/д	2010	н/д	Беларусь	Для запечатывания алюминиевыми скобами полимерных, целлофановых, белковых и других рукавных наполненных оболочек	рабочее состояние
11	Инъектор полосочный SCHRODER	Imax 280		н/д	2004	н/д	Германия	Для засолки мяса	рабочее состояние
12	Льдогенератор Icematic 1000	Icematic 1000	EG 3959 20	н/д	2007	янв.12	Италия	Приготовление льда (1000 кг/сут)	рабочее состояние
13	Льдогенератор Icematic 1000	Icematic 1000	300	н/д	2010	н/д	Италия	Приготовление льда (1000 кг/сут)	рабочее состояние
14	Вакуумный массажер Thermomat PX 500	Termomat PX 500	206109	00000088	2006	н/д	Испания	Предназначен для перемешивания, массирования с одновременным вакуумированием мясосырья при посоле	рабочее состояние
15	Дробильная мельница Molistick 550	Molistick 550	020496	00000085	2006	н/д	Испания	Предназначена для приготовления рассолов любого типа	рабочее состояние
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	30-PC	025148	00000086	2010	н/д	Испания	Для засолки мяса	рабочее состояние
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Thermomat PX 500	н/д	б/н	00000196	2010	н/д	Испания	Вспомогательное устройство	рабочее состояние
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	Brinmix 500	346100	00000084	2006	н/д	Испания	Предназначена для приготовления рассолов любого типа	рабочее состояние
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	Filogrind 360	040286	00000087	2010	н/д	Испания	Предназначен для рыхления мяса и рыбы	рабочее состояние
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	Henkelman Falcon 2-60	F200704049	н/д	2009	ноя.11	Голландия	Упаковка под акуумом и газовой среде (двухкамерный)	рабочее состояние
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	Henkelman Falcon 2-60	F201204040	н/д	2012	янв.13	Голландия	Упаковка под акуумом и газовой среде (двухкамерный)	рабочее состояние
22	Термоформирующая машина Multivac R105	R105	218342	н/д	2015	н/д	Германия	Предназначена для производства упаковок, изготовляемых из термоформуемых и термосвариваемых рулонных материалов	рабочее состояние
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	CTMAP-S-200-4	MAP-S201-G44D9	н/д	2015	н/д	Южная Корея	Предназначен для упаковки пищевых продуктов в среду модифицированных газов	рабочее состояние
24	Сплит система Technoblock CBN	Technoblock CBM200YNT	81980	н/д	2008	сен.11	Италия	Охлаждение	рабочее состояние
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	HD-HA-AR148	н/д	н/д	1992	н/д	Германия	Низкотемпературное охлаждение -24 гр С	рабочее состояние
26	Станция водоподготовки	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Очистка воды	н/д
27	Система видеонаблюдения	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Охранная система	рабочее состояние
28	Система отопления	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Система отопления	рабочее состояние

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Марка, модель	Заводской номер №	инв. №	Год выпуска	Год ввода в эксплуатацию (бухг)	Страна производитель	Назначение, технические характеристики (производительность, мощность)	Техническое состояние
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	Pegasus F3 N2S	000110	н/д	2015	н/д	Италия	Система отопления	рабочее состояние
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	Pegasus F3 N2S	000111	н/д	2015	н/д	Италия	Система отопления	рабочее состояние
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	JRI 130	CH012/00112	162	2010	н/д	Китай	Измельчение мяса	не рабочее состояние
32	Система охлаждения и кондиционирования	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Система охлаждения и кондиционирования	н/д
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)	Bock HA34P/315-4	AS18130A0258	н/д	2010	дек.11	Германия	Низкотемпературное охлаждение -18 гр С	рабочее состояние
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	КПЭМ-160-ОР	00155	н/д	2014	н/д	Россия	Предназначен для приготовления бульонов, супов, соусов, кремов, каш, а также для кипячения воды	рабочее состояние
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	Ultracool 0180 SP	41963/06	н/д	2012	н/д	Испания	Применяется для термостатирования оборудования и внешних систем	рабочее состояние
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	КОН 5	388	н/д	2010	н/д	Россия	Копчение продуктов питания	рабочее состояние
37	Котел варочный 300л	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Предназначен для приготовления бульонов, супов, соусов, кремов, каш, а также для кипячения воды	рабочее состояние
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка	MHS 850	н/д	н/д	н/д	н/д	Германия	для измельчения и нарезки мясных продуктов	рабочее состояние
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	DT 60	DT1406064	н/д	2014	н/д	Нидерланды	Вакуумная упаковка	рабочее состояние
40	Пила ленточная М-Прис	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Россия	Для распиловки четвертин и отрубов, охлажденного и замороженного мяса	рабочее состояние
41	Пресс-рама	н/д	н/д	166	н/д	н/д	Россия	Используются для прессовки, формования и термической обработки полуфабрикатов различных мясных продуктов	не рабочее состояние
42	Электросковорода СЭЧ-0,45	СЭЧ-0,45	н/д	н/д	н/д	н/д	Россия	Предназначена для тепловой обработки полуфабрикатов методом жарения, тушения и пассирования	рабочее состояние
43	Электросковорода СЭЧ-0,45	СЭЧ-0,45	н/д	н/д	н/д	н/д	Россия	Предназначена для тепловой обработки полуфабрикатов методом жарения, тушения и пассирования	не рабочее состояние
44	Межэтажный грузовой подъемник	balcancarpodem MH30521H6V8	066431000	н/д	2006	н/д	Болгария	Подъем/опускание грузов	рабочее состояние
45	Межэтажный грузовой подъемник	ПГ-ПВ-250-4,42	07060	н/д	2007	н/д	Болгария	Подъем/опускание грузов	рабочее состояние
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	Henkelman Falcon 2-70	F301409056	н/д	2014	н/д	Голландия	Предназначен для вакуумирования пищевых и непищевых продуктов	рабочее состояние

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, а также интервьюирование Заказчика, данные визуального осмотра

Холодильная камера среднетемпературная[6]



Холодильные камеры представляют собой сборную быстровозводимую конструкцию из пенополиуретановых сэндвич-панелей, которые обеспечивают надежную сохранность холода внутри. В сэндвич-панелях используется жесткий утеплитель пенополиуретан с плотностью 42-45 кг/м³. Коэффициент теплопроводности у пенополиуретана самый низкий в природе - 0,022 Вт/мК. Пенополиуретан имеет жесткую структуру с закрытыми ячейками, наполненные газом CO2. Сэндвич-панели имеют специальный холодильный стыковочный профиль по типу шип-паз с глубиной стыка 20 мм. Изготовление сэндвич-панелей ППУ осуществляется методом стендовой заливки компонентов в греющие гидравлические прессы под высоким давлением.

Угловые соединения панелей происходят за счет запенивания зазором 10-20 мм и установки обрамляющих нащельников. Для герметичности панельных швов от проникновения влажного воздуха в холодильных камерах после монтажа стыки панелей дополнительно можно заделать герметиком.

В качестве усиления пола часто используется несколько типов напольного покрытия: влагостойкая ламинированная фанера толщ. 21 мм, алюминиевый рифленный лист с антискользящими насечками, нержавеющий рифленый лист. С таким напольным покрытием допускается давление на пол камеры до 1,5 т на м².

Холодильные камеры оснащаются тремя типами дверей: одностворчатые распашные, двухстворчатые распашные и откатные двери. Если камера небольшая, то обычно используется стандартная дверь световым проемом 800×1800 мм. Для перемещения груза на ручных тележках (роклах) световые проемы дверей нужно увеличить до 1200 мм по ширине. Откатные двери наиболее удобны, если перемещение груза осуществляется погрузчиком. Полы при этом делаются в виде многослойной конструкции из утеплителя, гидроизоляции и армированного бетона с непылящим антискользящим покрытием

Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100[7]



[6] Источник информации: https://stranaholoda.ru/p234916697-odnostupenchatye-porshnevye-kompressory.html, http://mtt-cold.com/products/bitzer-4ncs-122y

[7] Источник информации: https://tiu.ru/p8717019-shpigorezka-felix-100.html

Шпигорезка Felix 100-CE применяется для нарезки полосок, кубиков или ломтиков из мяса, колбасы, шпига, ветчины, рыбы, овощей, сыра и фруктов. Для щадящей и точной по форме нарезки нежных продуктов используется двойная решетка. Вместительная загрузочная камера позволяет загружать продукты без предварительной резки. Гидравлическая система подачи гарантирует мягкую подачу продукта в режущий блок. Минимальный размер кубика мяса 4х4х0,5 мм. Применяя различные рашпильные решетки можно получить продукт в виде стружки или ровных ломтиков. Нарезанный продукт можно быстро транспортировать в пластиковых ящиках, установленных на роликовых тележках, которые точно подходят под разгрузочный отсек шпигорезки.

Технические данные:

- Габариты (ДхШхВ), мм 985х700х105
- Площадь необходимая для обслуживания машины, мм 1430 х 1605
- Вес, кг 173,5
- Размер загрузочной камеры, мм 96 х 96 х 300
- Размер применяемых рамок, мм 4/5/6/8/10/12/14/16/20/24/32/48/96
- Длина отрезаемого куска (плавная регулировка), мм 0,5-32
- Max. производительность (рамка 32 х 32 мм), кг/ч800
- Минимальная температура нарезаемого продукта, оС 0
- Оптимальная температура нарезаемого продукта, оС от 0 до +2;
- Потребляемая мощность, кВт 1,0.

Льдогенератор Geneglace FV90[8]



Льдогенераторы являются устройствами, которые применяются на заключительном этапе технологического процесса, поэтому их качество должно быть на высочайшем уровне. Цилиндр льдогенератора производиться под усиленным контролем и тестируется под давлением в двадцать шесть бар. Данные аппараты работают повсеместно круглые сутки и при различной погоде. В центре прибора располагается стационарный испаритель, с которого лед срезается особой спиральной фрезой, не требующей затачивания. В аппарате нет сальников, поэтому поломка и износ его частей практически сведены к нулю.

Насос поднимает воду от нижней части к верхнему разбрызгивателю. Вода движется постоянно на охлаждаемую поверхность. Хладагент испаряется внутри двойной стенки и превращает воду в лед. Лед образуется в стационарном и изолированном цилиндре. Он срезается спиральной фрезой, которая контролируется двигателем и совершает вращение по всей поверхности льда (орбитальное движение). В тех местах, где лед собран, вода не течет; лед сухой и переохлажденный, этим обусловлена его хорошая охлаждающая и абсорбционная

[8] Источник информации: https://www.airpromvent.ru/shop/Holodilnye_mashiny/Ldogenerator_Geneglace_F_90_H.html, https://cool-centre.ru/katalog/tehnologicheskoe_oborudovanie/ldogeneratory/l_dogenerator_geneglace_f90_h_s_nasosom-dozatorom_soli_v_obreshetke/

способность. Также он рассыпчатый и не собирается в куски, производится без острых граней, поэтому не портит вид продуктов.

Применение:

- в рыбном хозяйстве - для доставки свежей рыбы с кораблей или от портовых холодильников до магазинов без потери качества хранения (применение чешуйчатого льда увеличивает срок хранения свежей рыбы с 1 до 10 дней), охлаждения (для охлаждения 1т свежей рыбы от 26 °С до 0 °С требуется 250 кг льда);
- в колбасном производстве для охлаждения фарша (добавленный в фарш лед при размельчении предотвращает повышение температуры смеси и добавляет в нее воду, необходимую для приготовления высококачественного фарша);
- в торговле для сохранения торгового вида продуктов;
- в медицине и многих других отраслях промышленности.

Индивидуальными особенностями льдогенераторов Geneglace являются:

- производимый лед сухой и переохлажденный, чем обусловлена его высокая охлаждающая и абсорбционная способность;
- производимый лед рассыпчатый, не слипается в блоки;
- лед вырабатывается без острых углов и кромок, благодаря чему он не портит внешний вид продуктов и упаковки.

Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)[9]



Куттер Л5-ФКБ (не вакуумный) предназначен для окончательного измельчения фаршей вареных и ливерных колбас, сосисок и сарделек. Имеет объём чаши 0,250 м3 при коэффициенте загрузки 0,61. Работает при атмосферном давлении. На куттере возможно измельчать как охлажденное мясо, так и замороженные до -8 оС блоки.

ОСОБЕННОСТИ

- В комплект поставки входит выгружное устройство и подъёмник-опрокидыватель тележек
- Оснащен двумя частотными регуляторами для плавной регулировки скорости вращения чаши и ножей
- Ножевая головка по типу "Seydelman" - Германия
- Установлены датчики оборотов ножевого вала, оборотов чаши, температуры сырья
- По желанию заказчика на куттер возможно установить ряд опции:

- защитную шумопоглощающую крышку
- программируемый контроллер
- дозатор воды
- успокоитель

[9] Источник информации: http://promtehpost.ru/catalog/pererabotka-myasa/kuttery/item/kutter-l5-fkb-otkrytyj-dvukhskorostnoj

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		
Производительность при цикле 3...5 минут	кг/ч	2250
Вместимость чаши	л	250
Коэффициент загрузки чаши сырьем: - охлажденным - подмороженным		 0,6 0,4
Количество ножей	шт	6
Скорость резания	м/с	до 100
Скорость вращения ножей	об/мин	от 370 до 3650
Скорость вращения чаши	об/мин	от 5 до 20
Установленная мощность	кВт	80
Габаритные размеры	мм	3600x2150x2300
Масса (нетто)	кг	3150

Волчок JR 130[10]



Промышленные мясорубки – волчки предназначены для производства фарша, путём продавливания шнеком, измельчённого ножами мяса через матрицу. Благодаря возможности перерабатывать замороженную продукцию, мясо после измельчения на волчке сохраняет свою первозданную свежесть, не деформируется структура белковых соединений и мясных волокон.Промышленные волчки широко используются пищевыми предприятиями, кафе, ресторанами и другими организациями для производства фарша котлет, зраз, тефтелей, пельменей, мясных шариков, фрикаделек и другой схожей продукции.Волчки для мяса рационально и компактно сконструированы, надёжны, просты в эксплуатации, удобны в техническом обслуживании, модели волчков JR-160 и JR-200 оборудованы собственным загрузочным устройством, что значительно ускоряет процесс загрузки продукции и облегчает работу оператора.В зависимости от назначения производимого фарша, решётка промышленной мясорубки может иметь разные по диаметру отверстия от 3 до 25мм, что позволяет изменять структуру получаемого фарша, улучшать вкусовые качества конечной продукции. При покупке, промышленный волчок оборудуется решёткой, стандарт которой выбирает заказчик, решётки других стандартов могут быть так же приобретены дополнительно.Все элементы головки волчка фиксируются специальной гайкой, которая закручивается вручную, что позволяет без подручных средств быстро и легко разобрать узел измельчения мяса. Значительно ускоряется и

[10] Источник информации: https://delta-inzhiniring.ru/p/277666135-volchok-myasorubka-dlya-ohlazhdennogo-myasa-jr-130-s-dopoln-shnekom-podachi-myasa-ar/

упрощается процесс мойки и технического обслуживания волчка.Ножи для волчка изготавливаются из высококачественной нержавеющей стали SUS#304, затачиваются по специальной технологии, проходят дополнительную закалку, не стачиваются, качественно измельчают продукцию. Установленный на промышленный волчок шнек отливается по специальной технологии, проходит дополнительную закалку и шлифовку, имеет высокую износоустойчивость, гладкую поверхность, легко моется, значительно повышается надёжность волчка, продлеваются его эксплуатационные сроки. Модель волчка JR-160 оборудована двумя шнеками.Все элементы привода промышленного волчка размещены в корпусе и закрыты защитными крышками, минимизируется вероятность нанесения травмы персоналу, повышается уровень безопасности эксплуатации волчка.

Характеристики

Производительность, т/час	7-8
Мощность, кВт	33
Диаметр матрицы, мм	160
Частота вращения шнеков, об/мин	320/160
Напряжение, В	380
Масса нетто, кг	1000
Габариты, мм	1800x1300x1680

Фаршемешалка Laska FM-120[11]



Куттер Laska KU-130 AC с двигателем переменного тока и частотным преобразователем

Высококачественная машина, отличающаяся высокой надежностью в эксплуатации, длительным сроком службы, простым обслуживанием, удобным для пользователя расположением элементов управления, продуманной и испытанной конструкцией, современной техникой.

Соответствует международным стандартам безопасности.

- корпус машины: массивный, нержавеющий;
- самонесущая конструкция, закрытая напольная плита со встроенной вентиляцией для охлаждения;
- кожух ножевого вала: массивный, нержавеющий, открывается с подъемной опорой над всей чашей;
- звукоизоляционная крышка: исполнение из прозрачного плексигласа;
- ножевая головка тип "FL": включая 6 шт. ножей тип "FL", исполнение из легкого металла, балансируемая.

Технические характеристики:

- число оборотов ножей: плавная регулировка с 4-мя свободно программируемыми фиксированными скоростями (макс. 4700 об/мин)
- ход перемешивания: плавная регулировка вперед/назад

[11] Источник информации: http://nordicmarine.net/katalog?mode=product&product_id=1902600

- радиус ножей: 240 мм
- скорость резки: макс. 120 м/сек
- включает тормоз ножевого вала
- чаша куттера: нержавеющая, 2 скорости, отдельный приводной двигатель
- выталкиватель: 110 об/мин
- мощность двигателя ножевого вала: 58 кВт
- мощность двигателя чаши: 0,8/1,4 кВт
- АСУ, встроенный распредшкаф с кондиционированием воздуха, исполнение из нержавеющей стали.

Общее электроподключение:

- потребляемая мощность: 60 кВт (400 В / 50 Гц)
- номинальный ток: 127 А
- предохранитель (инерционный): 125 А
- поперечное сечение медного провода: 50 мм2Cu

Размеры и вес:

- длина: 2350 мм
- ширина: 1370 мм
- высота: 1270 мм, с открытой крышкой: 1950 мм
- вес: 1700 кг, с упаковкой - 2250 кг

Шприц вакуумный Handtmann VF 620[12]



Машина предназначена для прямой набивки, порционирования и перекручивания. Вакуумный шприц VF 620 – это универсальная модель. Особо точная подача фарша в механизм подачи обеспечивает четкий рисунок на срезе и равномерное распределение набиваемого фарша. Серийно устанавливаемая система компенсации веса дополнительно обеспечивает улучшенную точность порционирования.

В комплекте:

- Загрузочное устройство для 200-литровых тележек 83-6/200
- Оболочкоподдерживающее устройство
- Перекрутчик AG34-5
- Компьютер PCK III

Технические характеристики:

- Цевки: перекрутка: 12/15/19/22 мм; наполнение: 12/16/22/30/40 мм
- Мощность: до 6000 кг/ч
- Давление набивки: до 40 бар
- Мощность порционирования: до 700 порций в мин.
- Диапазон порционирования: от 5 до 100000 г
- Объем делимого бункера: 90/240 литров (стандарт)

[12] Источник информации: http://nqbu.ru/shprits-handtmann-vf620.html

Клипсатор КН-24[13]



Клипсатор полуавтоматический двухскрепочный КН-24п предназначен для запечатывания алюминиевыми скрепками полимерных, целлофановых, белковых и других предназначенных для механического клипсования рукавных оболочек с различными наполнителями. Одновременно запечатываются конец предыдущего и начало следующего батонов, автоматически подается шпагатная петля под скрепку.

Конструкция клипсаторов позволяет получать отдельные порционные батоны, цепочки батонов, кольцевые и рожковые колбасы в полимерные оболочки.

Клипсаторы агрегатируются с нагнетательными устройствами (шприцами) любой марки, управляют ими в процессе работы, или могут быть управляемы от нагнетательных устройств (использовать функции дозирования нагнетательных устройств).

Клипсатор КН-24п состоит из следующих основных узлов: штатива, рабочего блока, пульта управления, привода клипсовального, магазинов, питателя, приемных лотков (роликового и плоского), блока подготовки воздуха и нитеподавателя. Все перемещения подвижных узлов клипсаторов (за исключением пережима оболочки с наполнителем) обеспечивает пневмосистема.

Конструкция клипсатора позволяет получать одиночные батоны заданного размера и веса и колбасные цепочки с требуемым количеством батонов в цепочке и их весом при агрегатировании со шприцом-дозатором.

Наименование параметра	Значение параметра
диаметр клипсуемой оболочки, мм	30-80
давление воздуха в пневмосети клипсатора, МПа (кг/см²), не менее	0,6(6)-0,7(7)
расход сжатого воздуха, л/цикл, не более	1,6
типы применяемых скрепок	A, B, BP
время задержки включения разрезного ножа, с	0-2
время задержки включения нагнетающего устройства, с	0-2
время цикла клипсования, с	1,5-4,0
расстояние от пола до оси цевки, мм	950-1150
габаритные размеры, мм, не более: - длина - ширина - высота	 1500 850 2000
масса, кг, не более: - нетто - брутто	 130 190

[13] Источник информации: http://kompo-sp.com/oborudovanie/oborudovanie-kompo/klipsatory/klipsatory-poluavtomaticheskie/klipsator-kn-24p.html

Инъектор полосочный SCHRODER Imax 280[14]



Данная серия инъекторов предназначена для использования на предприятиях малой и средней мощности. Несмотря на компактные размеры, машины позволяют добиться высоких качественных показателей при производстве инъектированных продуктов, благодаря конструктивным особенностям машин.

Иньектор используется для увеличения выхода готовой продукции, при помощи введения через иглы рассола в сырье; мясо, птица, рыба. Иньектор работает в паре с массажером для мяса, льдогенератором и термокамерой для последующей обработки изделий до готовности. Готовую продукцию упаковывают на вакуумном упаковщике, трейсилере либо в термоформовочной машине.

Принцип технологии IMAX основывается на классическом инъецировании посредством полых игл. Таким образом, впрыскиваемый рассол или эмульсия подается при помощи системы насоса и труб непосредственно в продукт.

Инъецированию могут подвергаться бескостные продукты и продукты на кости, а также рыба, овощи, сыр и т. д.

Льдогенератор Icematic 1000[15]



Предназначен для получения мелкозернистого (гранулированного) льда с размером кусочков 5…10 мм и с температурой - 0,5°С при влажности 75%.

Высокое качество льда:

- оптимальная температура льда для процесса теплообмена
- отсутствие острых краев, не режущих продукт при пересыпании льдом или выкладке на поверхность льда
- неравномерная и кристаллическая поверхность, обеспечивающая интенсивное охлаждение
- соответствует стандартам качества, принятым европейскими организациями VDE и SEV

Снабжен автоматическими системами:

- отключения при заполнении бункера-накопителя льдом
- генерирования льда

[14] Источник информации: http://www.begarat.ru/delikatesy/in-ektor/imax-350-420-eco, https://agroserver.ru/b/inektor-schroeder-imax-350-782311.htm

[15] Источник информации: http://www.infomeat.ru/equip/oborud_pre.php?ref=421&select=5

- рециркуляции воды в бункере-накопителе
- контроля нижнего и верхнего порога температуры конденсации и температурного режима в системе охлаждения
- Выполнены из нержавеющей стали

Технические характеристики:

- Производительность (24 ч): 1000 кг
- Хладагент R 404
- Габариты: 1073 x 774 x 976мм
- Вес: 240 кг
- Мощность: 2,5 кВт
- Без отдельного бункера для льда
- Экономичный в использовании
- Универсальный в работе: используется при изготовлении колбас, в хлебопекарной
- промышленности и на торговых предприятиях
- Мелкозернистый лед

Вакуумный массажер Thermomat PX 500[16]



Автоматические вакуумные массажеры THERMOMAT PX500 имеют систему мацерации большой гибкости, которая позволяет добиться высокого качества и расчетного выхода при выработке любого типа мясопродукта, независимо от породы животного.

Способен превосходно реализовать последние достижения в технологии вареных мясопродуктов, таких как продукты с «нулевой усадкой» из целых мышц, целой ветчины без полифосфатов, ростбиф целым куском, пастрома и т.д.

Способствует распределению инъекции и клеточному поглощению с упорядоченным и точно контролируемым созреванием.

Экстрагирует миофибриллярные протеины, гомогенизируя куски без повреждения морфологии и уменьшая усадку при варке. Рекомендуется для процесса производства многочисленных продуктов небольшими партиями (минимум 200 кг).

Средняя ориентировочная производственная мощность: 3000 кг/сутки. Данная производственная мощность ориентировочна и может значительно варьировать в зависимости от производимых продуктов.

[16] Источник информации: http://ru.metalquimia.com /продукция/категории-продукции/автоматический-массаж-мяса/thermomat-px500/

Дробильная мельница Molistick 550[17]



Дробильная мельница MOLISTICK предназначена для быстрого и эффективного приготовления рассолов любого типа, особенно отличаясь в приготовлении рассолов с высокой вязкостью.Благодаря специальному дизайну статора и дробящего на высокой скорости ротора, она сочетает действия перемалывания, дробления и перемешивания. Ее щековая мельница, со специальным дизайном для работы при погружении в жилкость, производит осевой турбулентный поток, который гарантирует погружение в жидкость легких ингредиентов, как сахар и каррагинаны, принуждая их проход через щековую мельницу с радиальным потоком, который раздробливает их, способствуя растворению или суспензии. Этот эффект является особенно полезным при использовании каррагинанов, которые, измельченные до очень мелких частиц в суспензии, достигают своей максимальной эффективности избегая их потери в системах фильтрации инъекторов. Мельница MOLISTICK достигает своей наибольшей производительности при использовании резервуара квадратной формы емкостью 1000 л, также может быть использована для работы в баках других размеров.

Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC[18]



Инъектор мяса с эффектом спрей MOVISTICK 30 PC инъецирует, пульверизируя с постоянным давлением рассол в любой тип мяса, костью или без кости (свинину, говядину, мясо птицы и т.д.).

- Инъецирование градуируется от 10 до 75% за один проход.
- Однородное распределение рассола без мертвых зон.
- Инъецирует рассол с нерастворимыми и дисперсионными включениями.
- Минимальное дренирование (вытекание) рассола.

[17] Источник информации: http://ru.metalquimia.com/ продукция/категории-продукции/приготовление-рассола/molistick-750/

[18] Источник информации: http://ru.metalquimia.com/продукция/категории-продукции/инъекторы-мяса-с-эффектом-спрей/movistick-30-pc/

Система для приготовления рассолов Brinmix 500[19]



Система приготовления рассолов BRINMIX позволяет быстрое, контролируемое и эффективное изготовление любого типа рассолов или маринадов. Изготавливается в четерех моделях(BRINMIX 500, 1.000, 1.500 и 2.000) позволяет приготовление партий до 500, 1.000, 1.500 и 2.000 литров соответственно, имея возможность, по запросу, изготовления моделей для приготовления партий больших емкостей.Его эргономичная система загрузки ингредиентов посредством воронки с системой вентури, работающая по принципу всасывания, и насоса рециркуляции большого объема рассола обеспечивают создание сильной турбуленции в жидкости, которая осуществляет быстрое растворение ингредиентов. По желанию установка также может включать дробильную мельницу MOLISTICK, необходимый элемент для достижения максимальной эффективности при работе с дисперсными ингредиентами, особенно каррагенанами. В сочетании с отдельными и/или охлажденными накопительными баками позволяет создавать полную линию по приготовлению и накоплению рассола, которая по желанию комплектуется дисплеем, позволяющим осуществлять контроль в графической форме за продвижением рассола между баками и от баков к инъектору.

Тендеризатор мяса Filogrind 360[20]



Тендеризатор FILOGRIND/AUTOGRIND 360/TWIN производит многочисленные надрезы в мясной мышце, увеличивая тем самым поверхность экстракции миофибриллярных протеинов, способствует уменьшению потерь при варке, улучшает расчетный выход, уменьшает дефекты межмышечной связи и предотвращает появление отверстий на срезе. Двойной набор валиков и возможность их блокирования позволяют добиться увеличения степени надреза сухожилий и нервной ткани, что дает возможность уменьшить уровень желаемой жиловки во время процесса

[19] Источник информации: http://ru.metalquimia.com /продукция/категории-продукции/приготовление-рассола/brinmix/

[20] Источник информации: http://ru.metalquimia.com /продукция/категории-продукции/тендеризаторы-мяса/filogrindautogrind-360-twin/

подготовки мяса, особенно при подготовке лопатки. Специально рекомендуется при производстве продуктов, предназначенных для нарезки, в которых увеличивает расчетный выход при нарезании, продуктов с «нулевой усадкой» и продуктов с высоким расчетным выходом.

Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60[21]



Аппарат Henkelman Falcon 2-60 позволяет создать вакуумную упаковку для различных типов продуктов, от мяса и рыбы до овощей и сыров, а также для фармацевтической, электронной и прочей непищевой продукции. Такой метод упаковки позволяет предотвратить попадание бактерий, тем самым увеличивая срок годности, сохранить необходимый уровень влаги и уберечь от заветривания.

Упаковщик найдет применение в заведениях розничной торговли, местах общественного питания, аптеках и т.д.

Основные характеристики:

Тип установки	напольный
Количество камер	2 камеры
Длина планки	450 мм
Двойная запайка	
Производительность насоса	63 м^3/ч
Газонаполнение	
Размеры камеры	450x680x235 мм
Напряжение	380 В
Мощность	от 2.4 до 3.5 кВт
Ширина	1060 мм
Глубина	880 мм
Высота	1070 мм
Вес (без упаковки)	236 кг
Вес (с упаковкой)	291 кг
Страна-производитель	Финляндия

[21] Источник информации: http://www.entero.ru/item/42056

Термоформирующая машина Multivac R105[22]



Термоформующая упаковочная машина R 105 - это сконфигурированная для конкретных условий эксплуатации модель. Она отличается компактностью и привлекательным соотношением цены и производительности. Машина R 105 предусматривает различное дополнительное оснащение.

Полностью автоматическая вакуумная термоформующая упаковочная машина, выполненная из нержавеющей стали, в высокогигиеничном исполнении, обеспечивающим высокоэффективную очистку и доступ ко всем узлам и деталям. Встроенная система сбора отработанного воздуха от пневматических устройств, система шумоподавления. Машина предназначена для производства упаковок, изготовляемых из термоформуемых и термосвариваемых рулонных материалов.

Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4[23]



Полуавтоматический запайщик (трейсилер) лотков CTMAP-S-200-4 предназначен для упаковки пищевых продуктов в среду модифицированных газов. Заполнение газовой средой обеспечивается вакуумным удалением воздуха перед запечатыванием.

Запайщик лотков CAS CTMAP-S-200-4 позволит обеспечить привлекательную порционную упаковку, обеспечить высокие гигиенические требования и существенно повысить срок хранения продукции.

Запайщик лотков CAS позволяет существенно повысить срок годности пищевых продуктов, благодаря использованию среды модифицированных газов (МАР).

После установки лотка (контейнера) с продуктом в приемный блок на упаковочном столе, автоматически происходит вакуумное удаление воздуха и газонаполнение МГС, запайка контейнера, обрезка пленки по контуру и выталкивание специальным механизмом готового контейнера с продуктом на конвейер.

Техническое описание:

[22] Источник информации: https://ru.multivac.com/ru/reshenija/produkty/categories/product/upakovochnye-termoformovochnye-mashiny/termoformujushchie-upakovochnye-mashiny-nachalnogo-urovnja/r-105/

[23] Источник информации: http://www.myaso-portal.ru/prodazha_oborudovaniya/503/86963/

- Презентабельный вид упаковки с обрезом без свесов и идеальным натяжением пленки
- Интуитивно понятное меню управления
- Высокий уровень технологического исполнения и знаменитое корейское качество
- Для широкого ассортимента продуктов путем изменения газовой смеси и простой смены формы оператором
- Газация производится после вакуумирования, что гарантирует качество газовой смеси в лотке, без остаточного кислорода.
- Корпус и рабочие части изготовлены из нержавеющей стали;
- Вакуумная помпа BUSCH 63 м3/ч
- Оборудование изготавливается на заказ под конкретные размеры лотков.
- Возможно использование сменных форм под разные типоразмеры лотков.

Опции:

- уголок для легкого открытия (easy peel)
- смеситель газов WITT (Германия) – позволяющий существенно экономить на газовой смеси, благодаря приобретению отдельных баллонов с газами, что значительно дешевле.
- работа по фотометке (важно при использовании пленки с нанесенной на неё информацией)
- сменная оснастка по несколько форматов лотков
- исполнения под высококислородные газовые смеси
- отводящий гравитационный конвейер

Сплит система Technoblock CBN CBM 200[24]



Холодильный би-блок Technoblock CBN 200 относится к коммерческим би-блокам для холодильных камер среднего размера. Компрессорно-конденсаторный блок монтируется снаружи на стене камеры, воздухоохладитель - внутри камеры на потолке; соединительные трубы и кабели входят в комплект поставки. Панель дистанционного управления агрегатом монтируется у входа в камеру.

Общая характеристика холодильного би-блока Technoblock CBN 200:

- возможность для подключения освещения камеры
- электронная панель управления
- возможность для подключения подключения микровыключателя двери
- все агрегаты поставляются с прессостатами низкого и высокого давления с фиксированнной калибровкой

Таблица зависимости объема от температуры камеры, от внешней температуры и хладопроизводительности би-блока Technoblock CBN 200:

t камеры	-5	-5	-5	0	0	0	+5	+5	+5
t внешняя	20	32	43	20	32	43	20	32	43
хладопроизводительность	3740	2825	2100	4510	3460	2840	5610	4370	3220
камера, м3	50,3	36,0	20,5	69,5	51,7	32,0	99,2	77,5	43,1

[24] Источник информации: http://icecatalog.ru/holodilnie-split-sistemi/holodilnii-bi-blok-technoblock-cbn-200

Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, г.в. 1992[25]

Вероятно, самая распостранённая модель среди всех рефрижераторных контейнеров - что используются на территории нашей страны. В производстве был до 1997 года, пользуется особой популярностью - поскольку сочетает в себе невысокую стоимость и отличное качество. В различных вариантах рефконтейнер может комплектоваться четырехцилиндровыми сальниковыми компрессорами Thermo King RX-426 и RX-430.

Современная электроника, установленная в этой модели рефконтейнера отличается высокой устойчивостью к скачкам напряжения и общим уровнем надежности.

Рефконтейнер может использоваться для хранения и транспортировки всех видов замороженных продуктов, фруктов и овощей.

К недостаткам модели можно отнести периодическую необходимость дозаправки, в случае использования сальниковых компрессоров, а также сравнительно невысокую скорость входа в диапазон заданных температур.



Вес контейнера	4500 кг.
Температура	От -25 С до +25 С
Объем	58-69 м^3
Год выпуска	1989 - 1996 гг.
Ток	3-25 А
Потребляемая мощность	3-15 кВт
Ценовой диапазон	3000 - 3500 у.е.

Станция водоподготовки

Система видеонаблюдения

Система отопления

Система охлаждения и кондиционирования

Оценка указанных объектов не проводилась в связи с отсутствием основной идентифицирующей и ценообразующей информации: состав каждой позиции, марка, модель, технические характеристики, год производства и так далее.

Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S[26]



Напольный газовый котел Ferroli Pegasus F3 N 2S 221 с атмосферной горелкой, идеален для надежной системы отопления, изготовлен по последним разработкам с применением новейших технологий. Чугунный напольный котел Ферроли ПЕГАСУС F3 N 2S представляет собой высокоэффективный теплогенератор, с самой совершенной и безопасной системой управления,

[25] Источник информации: https://doctor-reefer.ru/refcontainers-thermo-king/cfii-m19-1-10

[26] Источник информации: https://www.teplosvarka.ru/product/ferroli-pegasus-f3-n-2s-221/

работает на сниженном или природном газе. Состоит из чугунных теплообменных секций, обеспечивающих высокую эффективность при любых условиях эксплуатации, и атмосферной горелки, оборудованной электророзжигом с ионизационным контролем пламени. Котел оборудован автоматическим воздушником, двух уровневым термостатом и предохранительным термостатом. Благодаря электрическому розжигу и системе контроля пламени, котел работает автоматически и практически не требует вмешательство человека (для этого нужно всего один раз установить требуемую температуру).

Технические характеристики котла Ферроли ПЕГАСУС F3 N 2S 221

- Полезная мощность макс./мин. 221/133 кВт
- КПД при нагрузке 30% от номинальной мощности 92 %
- Расход природного/сжиженного газа при номинальной мощности 25.7 нм3/ч
- Расход природного/сжиженного газа при номинальной мощности 19 кг/ч
- Температура в контуре отопления макс./мин. 90/40 °С
- Максимальное давление в контуре отопления 6 бар
- Диаметр дымохода 300 мм
- Напряжение/частота тока 230/50 В/Гц
- Потребляемая мощность электроэнергии 60 Вт
- Высота 1050 мм
- Ширина 1440 мм
- Глубина 1050 мм
- Вес 760 кг

Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)[27]



Низкотемпературный спиральный холодильный компрессор Copeland ZF-18-K4E-TFD-551, холодопроизводительность 4,04 кВт (EN 12900, -35/+40, R404a), был специально разработан для обеспечения наилучших рабочих характеристик в низкотемпературных применениях коммерческого и промышленного холодильного рынка: промышленного холодильного оборудования, оборудования продовольственных магазинов, холодильных машин, установок, камер и агрегатов. Компрессоры серии ZF имеют широкий рабочий диапазон и могут работать при температуре кипения от -40°C до 7°C. Их конструкция была оптимизирована для требований заморозки пищевых продуктов благодаря впрыску жидкости (вентиль DTC). Вентиль управления температурой нагнетания (DTC) является оптимальным для впрыска жидкости и повышения эффективности. Вентиль DTC впрыскивает жидкость только при необходимости и поставляется заводом для моделей от 3 до 6 л.с. Описание: патрубки: резьба,

[27] Источник информации: http://holod-magazin.ru/compressors/kompressor-spiralnyj-zf-18-k4e-tfd-551-copeland.html

см.стекло: да, тандемизация: да, опоры: 4, газ: R407C, R134a, R22. При покупке, стандартная поставка включает: монтажные опоры, заправка маслом, встроенная защита.

Характеристика

Производитель	**Emerson**
Марка компрессора	**Copeland Scroll**
Модель	**ZF**
Тип компрессора	**Спиральный**
Назначение компрессора	**Низкотемпературный**
Холодильный коэффициент (EN 12900)	1,12
Регулирование производительности	**Нет**
Электропитание компрессора	**3 фазы/380 В/50 Гц**
Диапазон холодопроизводительности (EN 12900) ,кВт	**1-5**
Холодопроизводительность (EN 12900), кВт	4,04
Высота, мм	442
Длина, мм	246
Ширина, мм	251
Масса нетто, кг	41
Количество масла, л	1,9
Уровень шума, dBA	78
Патрубок на всасывании, дюйм	1 1/4
Патрубок на нагнетании, дюйм	1

Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР[28]



Пищеварочный котел кпэм 160 ор с объемом рабочей емкости 160 литров представляет собой универсальное приспособление, предназначенное для изготовления жидких супов, каш и бульонов в столовых.

Модель Abat Кпэм-160-ОР состоит из специального опрокидывающегося механизма с ручным приводом и рабочей емкости, изготовленной из металла AISI 304. Электрический котел на 18 кВт работает в трех режимах с плавным переключением температуры кипения жидкости. Предусмотрена система автоматического отключения при отсутствии воды в котле, что предохраняет электроприбор от перегрева. Устройство оборудовано пятью ТЭНами для нагрева жидкости.

Корпус из аустенитной нержавеющей стали AISI 304
Объем варочного сосуда 160 л
Опрокидывание с помощью ручного привода
Аналоговая панель управления
Температура приготовления продукта до +100 С
Кран залива воды в варочный сосуд
Откидная крышка фиксируется в верхнем положении.

[28] Источник информации: http://rtstore.ru/kotel-pishchevarochnyy-160-litrov-abat-kpem-160-or.html

Система охлаждения гликоля ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP[29]



Циркуляционные охладители LAUDA Ultracool обеспечивают надёжный контроль температуры и безопасную эксплуатацию охлаждаемых потребителей. Приборы серии Ultracool Superplus поставляются в версии готовых к эксплуатации систем, они оснащены баком для воды, блочным насосом и внутренним байпасом. Все циркуляционные охладители оснащаются на заводе-изготовителе реле температуры для предотвращения замерзания теплообменника. Встроенные реле давления защищают циркуляционный контур от повышенного или пониженного давления. Корпуса охладителей изготавливаются из оцинкованной, покрытой эпоксидной смолой листовой стали, что обеспечивает защиту от коррозии даже в агрессивной технологической среде. Большинство типов охладителей предназначены для наружного монтажа.

Технические характеристики:

Параметр	Ед. изм.	UC-0060 SP	UC-0080 SP	UC-0100 SP	UC-0140 SP	UC-0180 SP
Диапазон рабочих температур	°C	-5...+25				
Диапазон рабочих температур с опциональным нагревателем	°C	-15...+50				
Мощность охлаждения при 10 °C	кВт	7,1	9,4	11,7	14,5	22
Номинальное давление насоса	бар	4	4	3,9	3,7	3,2
Номинальная производительность насоса	л/мин	20,1	26,6	33,6	43,8	62,6
Объём водяного бака	л	100				
Габариты Ш×Г×В	мм	715×945×1490				

[29] Источник информации: http://www.millab.ru/equipments/2203_uc-0060-sp/

Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5»[30]



Термокамера КОН-5 и КОН-10 предназначены для горячего и холодного копчения мяса, кур и рыбопродуктов, изготовления колбас, сыра, мясных деликатесов. Пульт управления камерой позволяет программировать различные режимы обработки в зависимости от вида продукта, размеров и конечного содержания влаги в продукте. Постоянно изменяющиеся скорости истечения воздушных потоков из сопел обеспечивают оптимальный обдув продукта и исключают образование застойных зон. Все вышесказанное гарантирует получение однородной по всему объему камеры готовой продукции.

Технологические операции - подсушка, варка, обжарка, копчение.

Технические улучшения:

- установлен внешний блок подготовки дымовоздушной смеси, позволяющий осушать и охлаждать смесь;
- установлен в камере трубчатый испаритель, позволяющий совместно с нагревателями поддерживать требуемые температуру и влажность;
- установлены потолочные панели, защищающие продукт от попадания на него конденсата и смолистых фракций;
- установлены шибера с электрическим приводом, обеспечивающие постоянство режимов сушки и копчения, улучшен воздухообмен во внутреннем объеме камеры, позволяющий достичь неравномерность температуры не более одного градуса – все это позволяет сократить время приготовления качественного продукта и сократить расход электроэнергии.

Преимущества:

- Повышение надежности и производительности камер за счет установки влагозащищенных пультов управления, применения качественных ПКИ;
- Применение индивидуального забора воздуха каждым отсеком, более совершенной крыльчатки, новой конструкции сопел, заслонок с электроприводом обеспечивает оптимизацию воздушных потоков в камере, сокращает время подсушки и всего цикла термообработки, расход электроэнергии на 1 кг продукции, потери массы продукции при термообработке;
- Потери при термообработке на колбасе в натуральных оболочках (черева, синюга) - не более 6,5%, на копченостях - не более 17%.

Состав.

Камера состоит из следующих основных узлов и агрегатов:

- Непосредственно помещение для размещения напольных рам-тележек с продуктом;
- Дымогенератор тления (модели УДГ1000МД);
- Блок подготовки воздуха с нагнетающим вентилятором, испарительной батареей, блоком ТЭНов и системой парообразования;
- Пульт управления камерой с контроллером ADITEC;
- Система автоматической санитарной обработки (пенная мойка);
- Системы входных и выходных воздуховодов и дымоходов с шиберами с электроприводом, с соплами и диффузорами.

[30] Источник информации: http://www.jupitervrn.ru/termokamera_kon.stml

Принцип работы камеры.

Воздух или дымовоздушная смесь, проходя через блок подготовки воздуха, попадает по воздуховодам через сопла в камеру с заданной температурой и влажностью, обтекает продукт и через диффузоры по обратному воздуховоду попадает вновь в блок подготовки. При многократном прохождении смеси через блок подготовки происходит ее осушение (отбор влаги) и (или) обогащение свежей порцией дыма.

Исполнение: полностью из нержавеющей стали.

Технические характеристики

	КОН-5М
Габаритные размеры (мм) - длинна - ширина - высота	 1400 1220 2500
Масса (кг)	650
Установленная мощность (кВт)	22
Средняя потребляемая мощность (кВт) при горячем копчении при холодном копчении	 11,5 3
Количество одновременно вмещающихся рам (шт)	1
Частота переменного тока (Гц)	50
Напряжение (В)	380
Рабочий объем камеры (м3)	1,6
Разовая загрузка продукта в камеру (кг)	До 160
Время разогрева камеры до температуры 90 °С (мин)	10
Габаритные размеры рамы (мм)	950 765 1580
Масса рамы (кг)	37

Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка[31]



Шпигорезные машины (шпигорезки) - это машины для измельчения различных пищевых продуктов. Шпигорезные машины осуществляют нарезку продуктов в виде различных геометрических форм. Шпигорезка нашла широкое применение в мясной промышленности для производства полукопченых, полувареных (структурных) колбас. Имея возможность нарезки различной геометрической формы (кубики, ломтики, полоски), шпигорезные машины позволяют расширять диапазон выпускаемой продукции и улучшать качество конечного продукта. Шпигорезка используется на любом современном пищевом (мясном) предприятии в качестве необходимого элемента в технологической цепочке производства продуктов питания. Для правильного выбора данного оборудования необходимо учитывать спецификацию предприятия: мощность, объемы производства. Соответствуя этим показателям можно определить и выбрать подходящую шпигорезную машину. В зависимости от объема выпускаемой продукции MHS предлагают следующие модели шпигорезных машин.

[31] Источник информации: http://deft.ru/catalog/shpigoreznye-mashiny/

Шпигорезные машины	MHS 850	MHS 1000
Максимальный выход длины, мм	310	530
Производительность, кг/час	850	1000
Толщина ломтика, мм (регулировка изменяется)	0 - 35	0 - 35
Поперечное деление продукта, мм	90 x 90	90 x 90
Размеры режущей решетки, мм	4*, 5, 6 , 7, 8, 10, 12, 14, 17, 21, 28, 42	4*, 5, 6 , 7, 8, 10, 12, 14, 17, 21, 28, 42
Предварительное продольное сжатие продукта	бесконечно изменяется	бесконечно изменяется
Горизонтальный нож	не входит	не входит
Предварительное сжатие стороны	4-стороннее	4-стороннее
Размеры машины L x W x H, мм	1100 x 650 x 1065	1520 x 650 x 1065
с устройством для загрузки	-	-
Соединение (другое электрическое напряжение по запросу)	1,85	1,85
Вес, кг	235	275

Термоусадочная емкость Henkelman, DT60[32]



Термоусадочный танк Henkelman Schrumptank DT 60 применяется для вакуумных пакетов типа Cryovac, Krehalon. Присутствие встроенного микропроцессора предоставляет поддержание заданных температур. Schrumptank DT 60 используется в упаковочном процессе различных продуктов.

Особенности:

Цифровой контроль температуры;

Емкость и платформа изготовлены из материала RVS;

Улучшение внешнего вида продукта;

Технология использования вытягиваемых упаковочных оболочек;

Надежный нержавеющий корпус;

Гидравлический агрегат;

Цепь управления цифровая низковольтная (24 В);

[32] Источник информации: https://www.refro.ru/product/vakuumnyy_upakovshchik_henkelman_schrumptank_dt_60/

Изоляционные шары: 200 шт.

Характеристики Schrumptank DT 60

Артикул:	305153
Производитель:	Henkelman
Длина:	870 мм
Ширина:	870 мм
Высота:	1300 мм
Страна:	Голландия
Напряжение:	380 В
Внутренний размер рабочей камеры:	600x500x220 мм
Номинальная потребляемая мощность:	9 кВт
Масса:	170 кг

Пила ленточная М-Прис[33]



Пила ленточная предназначена для распиловки четвертин и отрубов, порционной разделки мясных и мясокостных полуфабрикатов на куски различной массы и размеров. Применяется на предприятиях мясоперерабатывающей и рыбоперерабатывающей промышленности, цехах разделки. Может быть установлена как в мясном магазине, так и встроена в состав обвалочной линии. Является лидером среди ленточных пил отечественного производства по техническим характеристикам, благодаря которым пилу можно назвать универсальной и распиливать практически любые части начиная с полутуш и заканчивая порционными кусками. Пила с самой большой высотой пропила на российском рынке.

[33] Источник информации: https://xn--80adjykebfqp.xn--p1ai/pila-lentochnaya-napolnaya-pm-fpl-460.html

Характеристики	
1. Длинна пильного полотна (мм):	3630
2. Ширина пильного полотна (мм):	20
3. Толщина пильного полотна (мм):	0,6
4. Скорость движения пильного полотна (м/с):	18
5. Вертикальный просвет (расстояние от рабочего стола до корпуса Пищевые пилы) (мм):	440
6. Горизонтальный просвет (мм):	440
7. Ход натяжения пильного полотна (мм):	50
8. Размеры рабочего стола: длина / ширина (мм):	750/860
9. Габаритные размеры Пищевые пилы (мм):	750/960/2100
10. Масса (кг):	140
11. Напряжение (В):	380
12. Мощность / скорость вращения двигателя (кВт/ об/мин):	1,5/ 980

Пресс-рама[34]



Используются для прессовки, формования и термической обработки полуфабрикатов различных мясных продуктов. В конструкции устройства осуществляется сбор воедино нескольких десятков пресс-форм с нужными формами и размерами. Прессование производится механическим путём с помощью рукоятки жёстко прижимающей пресс-крышку. Пресс-рама может иметь различное количество уровней с внутренними формами любых конфигураций и размеров. Возможность размещения большого количества разнообразных форм в пресс-раме позволяет значительно оптимизировать технологический процесс. Продукция, приготовленная в пресс-рамах и пресс-формах, имеет правильную форму удобную для упаковки, слайсерной нарезки, порционирования, а также для придания привлекательного вида мясным продуктам.

Конструкция каркаса - цельносварная.

Материал - сталь нержавеющая AISI 304.

Колёса - 6 шт.

Диаметр - D 160mm.

Материал - полиамид термостойкий,

Температура плавления - 250ºC.

[34] Источник информации: http://www.entero.ru/item/19456

Электросковорода СЭЧ-0,45[35]



Сковорода опрокидывающаяся Проммаш СЭЧ-0,45 предназначена для эксплуатации на кухнях предприятий общественного питания для жарения основным способом и во фритюре, для тушения, припускания, пассерования, а также для приготовления на пару мясных, рыбных, овощных блюд и кулинарных изделий.

Особенности

- Боковые панели и крышка изготовлены из нержавеющей стали
- Чаша изготовлена из чугуна
- Время разогрева до рабочей температуры (280°C): 30 мин
- Внутренние размеры чаши сковороды: дно чаши - 900×550 мм, вверх чаши - 930×580 мм (высота 180 мм)

Дополнительные характеристики:

Габариты в упаковке: 1600x1000x1005 мм

Основные характеристики

Подключение	220 В, 380 В
Опрокидывание	ручное
Площадь пода чаши	0.45 м^2
Объем чаши	90 л
Мощность	12 кВт
Ширина	1440 мм
Глубина	800 мм
Высота	850 мм
Вес (без упаковки)	230 кг
Вес (с упаковкой)	280 кг
Страна-производитель	Россия

Межэтажный грузовой подъемник ПГ-ПВ-250-4,42[36]



Подъемник грузовой ПГ-К-250 «Пчелка» представляет собой консольный (мачтовый) подъемник с подвижной грузовой платформой и приводом от электротельфера.

Подъемник сочетает в себе простоту и надежность конструкции, высокую производительность и низкую стоимость.

Отличительной особенностью конструкции подъемника является модульность, что позволяет легко увеличивать высоту подъема и оснащение платформы.

Для установки подъемника необходим приямок 100мм, также возможна установка подъемника без приямка с сервисной высотой 100мм.

Все это делает Подъемник Грузовой Консольный ПГ-К-250 «Пчелка» самым выгодным и бюджетным решением в своем классе грузоподъемных

[35] Источник информации: http://www.entero.ru/item/19456
[36] Источник информации: http://www.entero.ru/item/19456

механизмов.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОДЪЕМНИКА

№	Наименование показателя	Величина	№	Наименование показателя	Величина
1	Грузоподъемность, кг	250	5	Мощность, кВт	1,1
2	Размеры платформы (ШхГ), мм	1300х1100	6	Напряжение питания, В	220
3	Высота подъема, м	12	7	Скорость подъема-спуска, м/мин	10/5
4	Привод - электротельфер		8		

Базовая комплектация подъемника «Пчелка» представляет собой минимально необходимую конструкцию для осуществления подъема и спуска грузов.

Базовая комплектация подъемника «Пчелка» содержит наборную мачту, платформу-каретку, комплект опорно-упорных роликов, электрическую таль.

Указанная комплектация обеспечивает стабильную работу подъемника с заявленными выше характеристиками.

Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70[37]



Аппарат Henkelman Falcon 2-70 позволяет создать вакуумную упаковку для различных типов продуктов, от мяса и рыбы до овощей и сыров, а также для фармацевтической, электронной и прочей непищевой продукции. Такой метод упаковки позволяет предотвратить попадание бактерий, тем самым увеличивая срок годности, сохранить необходимый уровень влаги и уберечь от заветривания.

Упаковщик найдет применение в заведениях розничной торговли, местах общественного питания, аптеках и т.д.

Основные характеристики

Тип установки	напольный
Количество камер	2 камеры
Длина планки	550 мм
Двойная запайка	
Производительность насоса	100 м^3/ч
Газонаполнение	
Размеры камеры	550х800х235 мм
Напряжение	380 В
Мощность	от 3 до 5 кВт
Ширина	1260 мм
Глубина	1010 мм
Высота	1070 мм
Вес (без упаковки)	319 кг
Вес (с упаковкой)	427 кг
Страна-производитель	Финляндия

[37] Источник информации: http://www.entero.ru/item/19456

- **Транспортное средство**

Оценке подлежит транспортное средство - автомобиль Lexus LX 570. Ниже приводится таблица с описанием характеристик оцениваемого оборудования**.**

Таблица 6. Описание оцениваемого транспортного средства

№ п/п	Наименование основного средства	Тип ТС	Тип КПП	Масса, тонн	Тех. состояние	ПТС	Гос. №	Идентификационный № (VIN)	Год выпуска	Объем двигателя, л	Фактический возраст (Тф), лет	Пробег ОО (Lф), км
1	Lexus LX 570	легковой	АКПП	2,635	Хорошее	78 УТ 342370	Н503КО750	JTJHY00W004117633	2013	5,663	5	198 272[38]

Краткая характеристика объекта оценки[39]

Рестайлинговая версия третьего поколения большого внедорожника Lexus LX 570 (Лексус ЛХ 570) дебютировала на моторшоу в Детройте в начале 2012 года. По сравнению с предыдущим вариантом, новинка получила новые фара головной оптики, передний бампер и фирменную решетку радиатора, по которой хорошо узнаются все авто люксового бренда. Сзади были изменены фонари, получившие функцию оповещения об экстренном торможении.

Не очень много нового появилось и в салоне Лексус LX 570 2013 года. Модернизированная панель приборов и обновленная центральная консоль все же даст понять, что вы находитесь именно в обновленном внедорожнике. Но значительно богаче стал выбор отделки салона и цветовых решений для оформления интерьера.

Как и раньше внедорожник доступен в пяти- и восьмиместных вариантах. Уже в базовую комплектацию производитель включил ABS, ESP, 10 подушек безопасности, камеру заднего вида, климат-контроль, мультимедийно-навигационную систему, круиз-контроль, подогрев сидений и руля. Опционально доступны легкосплавные 20-дюймовые колесные диски с резиной 285/50, а если вы волнуетесь за комфорт пассажиров на заднем ряду, то для них можно заказать 7-дюймовые мониторы в подголовниках передних кресел.

Обязательно стоит обратить внимание и на электро-гидравлическую подвеску Lexus LX 570, которая работает в паре с системой активного контроля веса (Active Height Control). При езде на дороге, когда подвеска подвергается небольшим нагрузкам, а на первое место выходят динамические характеристики, система АНС в автоматическом режиме может опускать подвеску на 2,5 сантиметра спереди и чуть больше сантиметра сзади. Также система отслеживает езду по бездорожью и плохим дорогам, где подвеску получает дополнительную нагрузку. В таком случае, проходимость может быть улучшена за счет поднятия подвески на 7-8 сантиметров.

Комплектуется внедорожник Лексус ЛХ 570 2013 года бензиновым восьмицилиндровым мотором объемом 5,7 литра мощностью 367 лошадиных сил и 544 Нм крутящего момента в паре с шестиступенчатым «автоматом». Первую сотню внедорожник набирает за 7,5 секунд, а максимальная скорость ограничено показателем 220 километров в час. В смешанном цикле расход топлива будет в районе 15 литров на 100 километров пробега.

[38] При визуальном осмотре пробег автомобиля определить не удалось, т.к. аккумулятор был разряжен. Данные о реальном пробеге оцениваемого автомобиля предоставлены Заказчиком.

[39] Источник информации: http://crossovercars.ru/lexus-lx-570-2013.html, http://www.njcar.ru/wiki/Lexus/LX/18891/

Размеры и объемы	
Тип кузова:	Внедорожник 5 дв.
Количество дверей:	5
Количество мест:	5/8
Длина:	4990 мм
Ширина:	1970 мм
Высота:	1920 мм
Колесная база:	2850 мм
Колея передняя:	1640 мм
Колея задняя:	1635 мм
Дорожный просвет:	225 мм
Силовая установка	
Тип двигателя:	Бензин
Объем двигателя:	5663 см3
Мощность:	367 л.с.
При оборотах:	5600
Крутящий момент:	530/3200 н*м
Система питания:	Распределенный впрыск
Газораспределительный механизм:	DOHC
Расположение цилиндров:	V-образный
Количество цилиндров:	8
Степень сжатия:	10,2
Топливо:	АИ-95
Количество клапанов на цилиндр:	4
Диаметр цилиндра:	94 мм
Ход поршня:	102 мм
Модель двигателя:	3UR-FE
Коробка передач	
Тип КПП:	Автоматическая
Кол-во передач:	6 6
Привод:	Полный постоянный
Кол-во передач (автомат коробка):	6
Передаточное отношение главной пары:	3,909
Тормоза	
Передние тормоза:	Дисковые вентилируемые
Задние тормоза:	Дисковые вентилируемые
Эксплуатационные характеристики	
Максимальная скорость:	220 км/час
Время разгона (0-100 км/ч):	7,5 с
Снаряженная масса автомобиля:	2719 кг
Объем топливного бака:	93 л
Размер шин:	285/60 R18 116V
Экологический стандарт:	Euro 5
Расход топлива в смешанном цикле на 100 км:	14,8 л
Допустимая полная масса:	3856 кг
Размер дисков:	18x8J
Подвеска и рулевое управление	
Тип передней подвески:	Двойной поперечный рычаг
Тип задней подвески:	Независимая многорычажная
Тип рулевого управления:	Шестерня-рейка
Диаметр разворота:	12,2 м

10.2.4. Износ объекта оценки

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объектов в процессе их нормального использования на протяжении срока службы. В зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический, функциональный и экономический (внешний).

Физический износ представляет собой ухудшение первоначальных технико-экономических свойств объекта, обусловленное естественным старением (утратой или

изменением функциональных характеристик) в процессе эксплуатации и под влиянием различных природных факторов.

Функциональный износ означает частичную утрату основными средствами своей экономической полезности и бухгалтерской стоимости, происходящую независимо от их физического состояния. Различают два вида функционального износа:

- уменьшение стоимости основных средств в связи с удешевлением их воспроизводства;
- утрата технически устаревшими основными фондами своей стоимости в связи с более низкой производительностью и меньшей экономичностью в эксплуатации в сравнении с вновь созданными основными фондами данного вида и назначения.

Экономический износ (внешний) характеризуется потерей стоимости под влиянием внешних по отношению к объекту факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, среди которых наиболее существенные связаны с изменениями спроса и предложения на рынке тех или иных услуг или продукции, или требований к качественным характеристикам оборудования, установленных законами или иными нормативными документами.

В сумме значения физического, функционального и экономического износа дают накопленный износ оцениваемого объекта, который определяется по формуле:

$$И_{НАК} = 1 – (1 – И_{ФИЗ}) * (1 – И_{ФУН}) * (1 – И_{ЭК})$$

где:

$И_{НАК}$ - накопленный износ оцениваемого объекта, доля;

$И_{ФИЗ}$ - физический износ оцениваемого объекта, доля;

$И_{ФУН}$ - функциональный износ оцениваемого объекта, доля;

$И_{ЭК}$ - экономический (внешний) износ оцениваемого объекта, доля.

Накопленный износ по совокупности всех его типов зависит от срока жизни объекта и от реакции рынка на старение объекта.

Срок экономической жизни – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль, т.е. когда улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшения. Обычно устанавливается нормативный срок жизни, который по своей сути близок к понятию типичного срока экономической жизни.

Фактический возраст объекта – время от сдачи объекта в эксплуатацию/даты изготовления до даты оценки.

Эффективный возраст объекта – возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни – время от момента оценки до завершения срока его экономической жизни.

10.2.4.1. Физический износ объекта недвижимости (земельные участки)

Земельные участки не подвержены физическому износу.

10.2.4.2. Физический износ объекта недвижимости (объекты капитального строительства)

Состояние оцениваемого здания характеризуется как типичное для хронологического возраста. Общее состояние здания оценивается как удовлетворительное. Внутренняя отделка – стены – плитка (производственные, вспомогательные помещения), перетирка сухими смесями (офисные помещения); потолок – бетон (производственные, вспомогательные помещения), перетирка сухими смесями (офисные помещения); полы – бетонные, цементные, плитка (производственные, вспомогательные помещения), ламинат (офисные помещения). Состояние внутренней отделки оценивается как удовлетворительное.

Таблица 7. Шкала экспертных оценок технического состояния здания

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее (Нормальное)	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Ист. данных: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ.

При определении состояния качества отделки зданий Оценщик использовал следующую градацию.

Таблица 8. Градация состояния качества помещений

Состояние внутренней отделки	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
Эксклюзивная отделка применением современных дизайнерских решений	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, послеремонта (сделанного максимум 2 года на назад), проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов и современных дизайнерских решений интерьера. В дизайне интерьера используются различные средства для достижения дизайнерской мысли: подбор декоративных элементов, фурнитуры плинтуса, дверные и оконные ручки, уголки, пороги), колеровка(цветовая гамма модулей), изготовление нестандартных элементов отделки(авторские работы), подбор аксессуаров и текстиля, мебели, а так же элементов графического оформления.	Ремонт проведен с использованием высококачественных (иногда эксклюзивных) отделочных материалов	Импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное) оборудование	новая	новое
«Евроремонт»	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, послеремонта (сделанного максимум 2 года на назад), проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов. Возможно использование некоторых дизайнерских решений (многоуровневые потолки, специальные ниши, встроенные шкафы и т.д.)	Ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов	Импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное) оборудование	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное (рабочее)	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта (сделанного не более 10 лет назад), имеет незначительные дефекты отделки мелкие трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения и загрязнения покрытия. Требует косметического ремонта	Ремонт проведен с использованием импортных и (или) отечественных отделочных материалов	Импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	Отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Ремонт не делался более 7 лет.	Ремонт проведен с использованием импортных и (или) отечественных отделочных материалов	Импортное или отечественное	требует косметического ремонта	требует частично замены
Без отделки	Помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо проведение полного ремонта. Как правило помещения без отделки в состоянии "голые" стены продаются в недавно построенных домах .	-	-	требуется ремонт	частично или полностью отсутствует
Необходимо проведение ремонтных работ	Помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо проведение ремонта. Ремонт не делался более 10 лет. Основные поверхности и оборудование требуют полной замены и ремонта. По видам работ: Укладка кафельной плитки, Монтаж гипсокартоновых конструкций на потолке, либо подготовка для установки натяжного потолка, Грунтовка стен и потолка, Проклейка стен и потолка армирующей сеткой, Шпаклевка стен и потолка, Устройство декоративных ниш, Установка подрозетников и распаечных коробок, Установка потолочного плинтуса, Отделка стен, Укладка основы для полов	-	-	требуется ремонт	требуется полная замена

10.2.4.3. Оценка состояния движимого имущества (оборудования)

Ввиду того, количественных данных по наработке оборудования не представлено, расчет физического износа проведен методом срока жизни и экспертно по визуальному осмотру. Формула метода срока жизни:

Ио = Э / Нсс * 100%, где:

Э – эффективный срок службы оцениваемого имущества, лет. В качестве эффективного срока службы принималось фактическое (хронологическое) значение срока службы, которое определялось разницей года оценки (2018 г.) и годом изготовления оцениваемого имущества. Год изготовления оцениваемого имущества принят по данным визуального осмотра, а также по данным Заказчика, и приведен далее в итоговой расчётной таблице. Если значение физического износа, рассчитанное по указанной выше формуле, было выше 85%, либо, по мнению Оценщика, не отражает реальное состояние оборудования, значение физического износа принималось экспертно, по квалиметрической таблице состояний, приведенной ниже. В случае если подобное оборудование находится в рабочем состоянии, состояние данного оборудования принято как «условно пригодное» и присвоено значение износа на уровне 80% [40], т.к. оборудование может выйти из строя частично или полностью и потребовать капитального ремонта с заменой основных узлов/механизмов. В случае если подобное оборудование находится в нерабочем состоянии, состояние данного оборудования принято как «негодное к применению, лом» и присвоено значение износа на уровне 91%.

Нсс – нормативный срок службы, лет. Типичный срок службы аналогичного оцениваемому оборудованию, значение принято по данным производителей такого оборудования (имущества) или по данные справочника Marshall&Swift и данным ОКОФ.

Таблица 9. Шкала экспертных оценок технического состояния машин и оборудования

Оценка состояния	Состояние оборудования	Оставшийся срок службы, %	Физический износ, %
Новое	Новое оборудование, установленное и еще не эксплуатировавшееся в отличном состоянии	91...100	0...5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	81...90	6...15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном, состоянии	61...80	16...35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36...60	36...60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	16...35	61...80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	2,6...15	81...90
Негодное к применению, лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	0...2,5	91...100

Источник информации: http://stanki-katalog.ru/st_32.htm

Функциональный износ машин определенных моделей обнаруживается тогда, когда на рынке появляется не просто аналог, а аналог нового семейства или нового поколения с лучшим соотношением «цена-качество».

В данном случае функциональный износ определялся для основных производственных машин и оборудования, силовых машин и оборудования, производственного инвентаря со сроками службы, превышающими 10 лет и/или модель снята с производства. За это время происходит заметное обновление функционала оборудования, улучшаются его физические характеристики, внедряются новые технологии.

Учитывая имеющуюся информацию, для определения функционального устаревания был применен экспертный метод, основанный на шкале экспертных оценок, представленной ниже.

[40] При условии, что Оценщиком не присвоено другое значение физического износа.

Таблица 10. Шкала определения функционального устаревания оборудования по методу экспертизы состояния[41]

Величина устаревания, %	Состояние оборудования	Характеристика функционального состояния
0-5%	Оборудование нового образца	Абсолютно новые образцы, соответствующие наивысшим мировым стандартам
5-15%	На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический прогресс
15-30%	Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако, имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей
30-50%	Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, не значительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей
50-75%	Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей
75-100%	Безнадежно устарело	Безнадежно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический прогресс (не является необходимым в рамках используемой технологии)

Для расчета использовались средние значения указанных диапазонов. Далее приводится таблица с расчетом накопленного износа оцениваемого оборудования.

[41] Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Раздел IV – Практические рекомендации по проведению оценки активов, стр. 23-24, Март 2005 г., Таблица 4-4 «Шкала определения функционального износа оборудования по методу экспертизы состояния».

Таблица 11. Расчет накопленного износа оцениваемого оборудования

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Год выпуска	Техническое состояние	Фактический срок эксплуатации, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Физический износ, рассчитанный методом срока службы (расчетное значение), %	Физический износ (экспертно), %	Физический износ, принятый к расчету, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	2008	рабочее состояние	11	25	44%	40%	44%	0%	0%	44%
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	2013	рабочее состояние	6	12	50%	42%	50%	0%	0%	50%
5	Льдогенератор Geneglace FV90	2010	рабочее состояние	9	10	90%	80%	61%	0%	0%	61%
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	2012	нерабочее состояние*	7	12	58%	91%	91%	0%	0%	91%
7	Волчок JR 130	2007	рабочее состояние	12	12	100%	80%	80%	0%	0%	80%
8	Фаршемешалка Laska FM-120	2009	рабочее состояние	10	12	83%	75%	61%	0%	0%	61%
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	2014	рабочее состояние	5	12	42%	33%	42%	0%	0%	42%
10	Клипсатор КН-24	2010	рабочее состояние	9	12	75%	67%	48%	0%	0%	48%
11	Инъектор полосочный SHREDER	2004	рабочее состояние	15	12	125%	80%	80%	0%	0%	80%
12	Льдогенератор Icematic 1000	2007	рабочее состояние	12	10	120%	81%	81%	0%	0%	81%
13	Льдогенератор Icematic 1000	2010	рабочее состояние	9	10	90%	81%	90%	0%	0%	90%
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	2006	рабочее состояние	13	12	108%	80%	80%	0%	0%	80%
15	Дробильная мельница Molistick 550	2006	рабочее состояние	13	12	108%	80%	80%	0%	0%	80%
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	2010	рабочее состояние	9	12	75%	67%	48%	0%	0%	48%
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500	2010	рабочее состояние	9	12	75%	67%	75%	0%	0%	75%
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	2006	рабочее состояние	13	12	108%	80%	80%	0%	0%	80%
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	2010	рабочее состояние	9	12	75%	67%	48%	0%	0%	48%
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	2009	рабочее состояние	10	12	83%	75%	83%	0%	0%	83%
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	2012	рабочее состояние	7	12	58%	50%	58%	0%	0%	58%
22	Термоформирующая машина Multivac R105	2015	рабочее состояние	4	12	33%	25%	33%	0%	0%	33%
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	2015	рабочее состояние	4	12	33%	25%	33%	0%	0%	33%
24	Сплит система Technoblock CBN	2008	рабочее состояние	11	10	110%	80%	71%	0%	0%	71%
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	1992	рабочее состояние	27	20	135%	67%	67%	0%	0%	67%
26	Станция водоподготовки	н/д	н/д		12	0%	80%	0%	0%	0%	0%
27	Система видеонаблюдения	н/д	рабочее состояние		9	0%	80%	0%	0%	0%	0%

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Год выпуска	Техническое состояние	Фактический срок эксплуатации, лет	Нормативный срок эксплуатации, лет	Физический износ, рассчитанный методом срока службы (расчетное значение), %	Физический износ (экспертно), %	Физический износ, принятый к расчету, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
28	Система отопления	н/д	рабочее состояние		22,5	0%	80%	0%	0%	0%	0%
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	2015	рабочее состояние	4	9,5	42%	32%	42%	0%	0%	42%
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	2015	рабочее состояние	4	9,5	42%	32%	42%	0%	0%	42%
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	2010	нерабочее состояние*	9	12	75%	91%	91%	0%	0%	91%
32	Система охлаждения и кондиционирования	н/д	н/д		10	0%	80%	0%	0%	0%	0%
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)	2010	рабочее состояние	9	10	90%	80%	48%	0%	0%	48%
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	2014	рабочее состояние	5	12	42%	33%	42%	0%	0%	42%
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	2012	рабочее состояние	7	25	28%	24%	28%	0%	0%	28%
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	2010	рабочее состояние	9	12	75%	67%	75%	0%	0%	75%
37	Котел варочный 300л	н/д	рабочее состояние		12	0%	80%	80%	0%	0%	80%
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка	н/д	рабочее состояние		12	0%	80%	80%	0%	0%	80%
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	2014	рабочее состояние	5	12	42%	33%	42%	0%	0%	42%
40	Пила ленточная М-Прис	н/д	рабочее состояние		12	0%	80%	80%	0%	0%	80%
41	Пресс-рама	н/д	нерабочее состояние*		12	0%	91%	91%	0%	0%	91%
42	Электросковорода СЭЧ-0,45	н/д	рабочее состояние		12	0%	80%	80%	0%	0%	80%
43	Электросковорода СЭЧ-0,45	н/д	нерабочее состояние*		12	0%	91%	91%	0%	0%	91%
44	Межэтажный грузовой подъемник	2006	рабочее состояние	13	7	186%	80%	80%	0%	0%	80%
45	Межэтажный грузовой подъемник	2007	рабочее состояние	12	7	171%	80%	80%	0%	0%	80%
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	2014	рабочее состояние	5	12	42%	33%	42%	0%	0%	42%

Источник информации: расчет Оценщика

**Визуальный осмотр показал, что часть оцениваемого оборудования имеет признаки значительного физического износа и исключена из производственного процесса: Куттер-мешалка ЧМЗ (250л); Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder; Пресс-рама; Электросковорода СЭЧ-0,45. Принимая во внимание условия хранения и внешний вид данного оборудования, оценка проводится в предположении, что данное оборудование находится в нерабочем состоянии с соответствующим износом.*

Внешний износ у оцениваемых объектов отсутствует.

10.2.4.4. Оценка состояния движимого имущества (транспортного средства)

В следующей таблице представлена градация состояния движимого имущества

Таблица 12. Укрупненная оценка технического состояния движимого имущества для определения коэффициента физического износа

Состояние	Характеристика физического состояния	Физ. Износ, %
Отличное	Практически новый объект	0-20
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	21-40
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	41-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	61-80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	81-100

Данные об износе и устаревания движимого имущества представлены в таблице ниже/

Таблица 13. Техническое состояние и использование транспортного средства

№ п/п	Наименование	Тех. состояние	Текущее использование / перспективы использования	Год выпуска	Пробег (Lф), км
1	Lexus LX 570	Хорошее	по назначению/без ограничений	2013	198 272

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2015/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Для определения физического износа оцениваемого имущества и аналогов использовалась методика расчёта физического износа с учётом возраста и пробега с начала эксплуатации в соответствии «Методикой оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Р-03112194-0376-98.

Расчет проводится по формуле:

$$И = 100 \times (1 - e^{-\Omega})$$

где:

e – основание натуральных логарифмов, e ≈ 2,72;

Ω – функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

Вид функции Ω для различных видов транспортных средств приведен в таблице ниже.

Таблица 14. Параметрическое описание функции Ω зависящей от фактического Возраста Тф и фактического пробега Lф с начала эксплуатации

№ п/п	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
1	Легковые автомобили отечественные	Ω = 0,07 x Тф + 0,0035 x Lф
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	Ω = 0,1 x Тф + 0,003 x Lф
3	Тягачи отечественные	Ω = 0,09 x Тф + 0,002 x Lф
4	Самосвалы отечественные	Ω = 0,15 x Тф + 0,0025 x Lф
5	Специализированные отечественные	Ω = 0,14 x Тф + 0,002 x Lф
6	Автобусы отечественные	Ω = 0,16 x Тф + 0,001 x Lф
7	Легковые автомобили европейского производства	Ω = 0,05 x Тф + 0,0025 x Lф
8	Легковые автомобили американского производства	Ω = 0,055 x Тф + 0,003 x Lф
9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	Ω = 0,065 x Тф + 0,0032 x Lф
10	**Легковые автомобили японского производства**	**Ω = 0,045 x Тф + 0,002 x Lф**
11	Грузовые автомобили зарубежного производства	Ω = 0,09 x Тф + 0,002 x Lф
12	Автобусы зарубежного производства	Ω = 0,12 x Тф + 0,001 x Lф

Расчет коэффициента физического износа объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 15. Расчет коэффициента физического износа

№ п/п	Наименование	Гос. №	Идентификационный № (VIN)	Год выпуска	Фактический возраст (Тф), лет	Пробег (Lф), км.	Коэф. А	Коэф. В	Износ физ, %
1	Lexus LX 570	H503KO750	JTJHY00W004117633	2013	5	198 272	0,045	0,002	49%

Рассчитанный коэффициент физического износа представляет собой физический износ исправных транспортных средств.

На основании анализа предоставленных документов и анализа рынка, никакие виды устаревания у объекта Оценщиком не обнаружены.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2015/Ф).

Функциональное устаревание объектов обычно связывают с потерей ими стоимости вследствие появления на рынке новой техники такого же функционального назначения. Здесь понятие «новая техника» отражает не отсутствие у нее физического износа, а целый комплекс ее особенностей, связанных, прежде всего, с использованием при ее создании новых конструктивных решений, материалов и технологий производства.

Технический прогресс и появление новых конструкций неизбежно приводят к функциональному устареванию существующей техники. Скорость этого вида устаревания может сильно различаться у объектов разных товарных групп, в зависимости от прогресса в соответствующих отраслях промышленности.

Функциональное устаревание для легковых автомобилей проявляется скачкообразно, по мере накопления существенных технологических новинок и конструкционных решений. Можно считать, что в течение нормативного срока службы (от 5-10 лет для легковых автомобилей) транспортные средства не подвержены функциональному износу.

Функциональное устаревание у объекта оценки не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2015/В). Для оцениваемого автомобиля применяется внешнее устаревание не выявлено.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа» - AD) определяется из соотношения:

$$AD = 100 \times \left(1 - \left(1 - \frac{D}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100\%}\right)\right),$$

где:

AD – накопленный износ, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное (моральное) устаревание, %;
EO – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Таблица 16. Расчет совокупного износа (устаревания), без учета устранимого износа

№ п/п	Наименование	Гос. №	Идентификационный № (VIN)	Год выпуска	Кфи, %	Кфункц,%	Кэкон,%	Ки,%
1	Lexus LX 570	Н503КО750	JTJHY00W004117633	2013	49%	0%	0%	49%

10.2.5. Устаревания объекта оценки

На основании анализа предоставленных документов и анализа рынка, никакие виды устаревания у объекта недвижимости Оценщиком не обнаружены.

10.2.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Не предоставлена. Однако наличие (или отсутствие) балансовой справки не влияет на результаты рыночной стоимости.

10.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Таковых характеристик оценщиком не выявлено.

10.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату проведения оценки:

- здание используются в качестве производственного здания – колбасный цех.
- земельный участок согласно разрешенному использованию предназначен для размещения колбасного цеха. Таким образом, земельный участок используются по назначению.
- часть оборудования используется по назначению, часть оборудования находится в нерабочем состоянии и не эксплуатируется.
- транспортное средство находится в рабочем состоянии, но на дату оценки не эксплуатируется и находится на стоянке по адресу г. Москва, Старокаширское шоссе, д.2, к.1.

10.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Фотографии объекта недвижимости представлены в приложении к отчету.

11.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В связи с тем, что тенденции рынка купли-продажи движимого и недвижимого имущества напрямую или опосредованно зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки.

11.1.Основные тенденции социально-экономического развития РФ[42]

Анализ макроэкономической ситуации в РФ (влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта) проведен согласно данным МЭР (Министерство экономического развития РФ, http://www.economy.gov.ru): «Картина экономики. Ноябрь 2018 года».

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2018 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2 кв. 2018. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3 кв. 2018 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

[42] По данным Минэкономразвития РФ

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе[43] в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения

[43] Здесь и далее данные приведены без исключения календарного фактора

динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вырос на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе.

Существенный вклад в рост производства в сельском хозяйстве в октябре внесло продолжающееся увеличение сбора подсолнечника. По данным Росстата, в октябре текущего года в хозяйствах всех категорий подсолнечника было намолочено 6,8 млн. тонн против 4,7 млн. тонн в октябре 2017 года. В результате сбор данной культуры на 1 ноября превосходил показатель на аналогичную дату прошлого года на 27,2 % (на 1 октября положительный разрыв составлял 6,7 %). Существенный рост намолота подсолнечника в текущем году связан с первую очередь с активизацией уборочной кампании: по состоянию на 1 ноября было обработано 83,4 % засеянных площадей по сравнению с 72,9 % на аналогичную дату прошлого года.

По сбору зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий сохраняется отставание от показателей прошлого года, однако к 1 ноября оно сократилось до 16,0 % с 19,5 % на 1 октября. Улучшение динамики относительно прошлого года наблюдалось также по овощам и картофелю, в то время как разрыв по сбору сахарной свеклы сохранился практически на уровне прошлого месяца (около 13 % на 1 ноября).

Помимо увеличения сбора основных культур в октябре текущего года, определенную роль в улучшении годовой динамики сельского хозяйства также сыграла низкая база 2017 года. Она была обусловлена особенностями прошлогодней уборочной кампании, когда активная фаза уборки пришлась на август–сентябрь, в то время как в октябре, наоборот, по большинству культур наблюдалось замедление из-за неблагоприятных погодных условий.

В октябре уборочная кампания была практически завершена по зерновым и зернобобовым культурам (по состоянию на 1 ноября обработано 93,9 % площадей), картофелю (98,2 %), овощам (92,8 %). В то же время сбор подсолнечника в ноябре продолжался. По оперативным данным Минсельхоза России, сохраняется существенный положительный разрыв по сбору данной культуры в сельскохозяйственных организациях – 39,4 % на 26 ноября (по сравнению с 36,1 % на 29 октября).

В животноводстве в октябре продолжилось замедление роста производства скота и птицы (до 0,5 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре) и сокращение производства яиц (на 1,1 % г/г против 0,6 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем рост производства молока в октябре ускорился до 1,3 % г/г с 0,3 % г/г в сентябре.

Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В помесячном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается

ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3 кв. 2018 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

Необходимо отметить, что оценка роста инвестиций в основной капитал за 3 кв. 2018, приведенная в обзоре «Картина экономики. Октябрь 2018 года», является модельной оценкой Минэкономразвития России. Она была произведена с помощью методов регрессионного анализа на основе имевшейся на момент публикации обзора оперативной информации о динамике строительных работ, инвестиционного импорта, производства товаров инвестиционного назначения. Таким образом, модельные оценки Минэкономразвития России могут отклоняться от официальных статистических данных о динамике инвестиций в основной капитал, которые формируются Росстатом на основе первичных отчетных форм, полученных от компаний – респондентов.

Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3 кв. 2018 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3 кв. 2018. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).

Рынок труда

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля (см. «Картина экономики. Июнь 2018 года»).

Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).

Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровни апреля-августа (4,8 % SA) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4 кв. 2016. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.

Монетарная инфляция в ноябре замедлилась до 0,27 % м/м SA с 0,31 % SA в октябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, остается ниже целевого уровня Банка России (3,23 % м/м SAAR в ноябре после 3,75 % м/м SAAR в октябре).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

Банковский сектор

В октябре усилился отток ликвидности по бюджетному каналу (-298 млрд. рублей после -148 млрд. рублей месяцем ранее). Превышение налоговых изъятий над бюджетными расходами в октябре, как и в сентябре, не компенсировалось операциями по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, которые приостановлены Банком России до конца года. Кроме того, в октябре приток ликвидности по операциям Федерального казначейства сократился до 81 млрд. рублей с 457 млрд. рублей месяцем ранее.

В результате структурный профицит ликвидности в октябре продолжил сокращаться. На 1 ноября он составил 2,9 трлн. рублей по сравнению с 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При относительно стабильной величине остатков на корреспондентских счетах наблюдалось снижение объема депозитов банков в Банке России, а также облигаций Банка России в обращении. При этом в условиях неравномерного распределения ликвидности в банковской системе задолженность отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств в октябре сохранялась на повышенном уровне.

Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику.

В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре–октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровней приблизительно 5,7 % в июне–августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре–октябре также росли.

Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апреля–июля (8,4–8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на срок свыше 1 года (включая ипотечные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровней около 13 % в летние месяцы).

В октябре наблюдалось восстановление динамики вкладов населения, в то время как корпоративные депозиты продолжали расти.

Прирост рублевых вкладов населения ускорился до 244 млрд. рублей SA в октябре по сравнению с 41 млрд. руб. SA в сентябре и 92 млрд. руб. SA в августе. По валютным депозитам населения (с устранением сезонности) в октябре сохранялась негативная динамика, однако темп оттока снизился более чем в два раза по сравнению с предшествующими месяцами (до 34 млрд. руб.SA с 67-70 млрд. долл. США в августе-сентябре). В целом наблюдаемая динамика вкладов населения в иностранной валюте укладывается в понижательный тренд, сформировавшийся с начала 2017 года.

В результате совокупные розничные депозиты (с устранением сезонности) в октябре выросли на 210 млрд. рублей SA после слабой динамики в предыдущие два месяца. В годовом выражении рост ускорился до 6,5 % г/г с 6,0 % г/г месяцем ранее. Корпоративные депозиты (с устранением сезонности) в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику как в помесячном, так и в годовом выражении.

Ускорение роста кредитования в годовом выражении продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами (на 22,0 % г/г в октябре после 21,4 % г/г в сентябре). Увеличение годовых темпов роста наблюдается как в сегменте ипотечного кредитования, так и в сегменте прочих потребительских ссуд (включая автокредиты). Вместе с тем в последние два месяца динамика потребительских кредитов, за исключением ипотеки, в терминах последовательных приростов стабилизировалась на уровне около 24 % м/м SAAR после периода последовательного ускорения.

Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля продолжили увеличиваться. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в октябре выросла на 5,9 % г/г (в сентябре – на 5,6 % г/г). Рост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 6,8 % г/г в октябре с 6,5 % г/г в сентябре. При этом рынок корпоративных облигаций в последние месяцы демонстрирует слабую динамику после двузначных темпов роста в первой половине года. В результате кредитование компаний с учетом корпоративных облигаций растет более умеренными темпами – на 5,4 % г/г в октябре, как и в сентябре.

Глобальные рынки

Растущие опасения участников рынка относительно избытка предложения на мировом рынке нефти привели к обвалу ее котировок более чем на 20 % в ноябре.

По сравнению с четырехлетним пиком, достигнутым в начале октября (около 85 долл. США за баррель нефти марки «Юралс»), падение нефтяных котировок составило более чем 30 %8. В конце ноября – начале декабря цены на нефть марки «Юралс» стабилизировались на уровнях ниже 60 долл. США за баррель в преддверии очередной встречи ОПЕК+ в Вене. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре составила 64,4 долл. США за баррель по сравнению с 79,6 долл. США за баррель в октябре.

Помимо опасений относительно динамики глобального спроса на нефть в условиях замедляющегося экономического роста, в ноябре негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказывал фактор предложения. Три крупнейших мировых производителя нефти – США, Россия и Саудовская Аравия – в октябре нарастили добычу. По оценкам аналитиков, наблюдаемый прирост мирового предложения более чем достаточен, чтобы компенсировать снижение поставок из Ирана, которое оказалось менее существенным, чем ожидалось, из-за введенных США послаблений для ряда стран – импортеров иранской нефти.

При этом производство нефти в США продолжает бить рекорды. По оперативной статистике на конец ноября, предложение американской нефти достигло 11,7 млн. баррелей в сутки, превысив уровни ноября прошлого года более чем на 2 млн. баррелей в сутки. Несмотря на инфраструктурные ограничения на транспортировку нефти в ключевых нефтедобывающих

штатах, количество буровых установок в США продолжало расти. В этих условиях наблюдалось резкое увеличение запасов сырой нефти в США, которые с середины сентября до конца ноября выросли в общей сложности на 49 млн. баррелей (около 12 %).

После октябрьского обвала мировые рынки акций в ноябре оставались волатильными.

В начале ноября поддержку конъюнктуре глобальных фондовых рынков оказывали итоги промежуточных выборов в Конгресс США 6 ноября, которые совпали с ожиданиями рынка и были восприняты позитивно. Так, с 29 октября до 7 ноября (локальный минимум и максимум соответственно) индекс S&P 500 прибавил 6,5 %. С 8 ноября мировые рынки акций возобновили снижение на фоне ухудшения ожиданий относительно перспектив глобального роста и падения цен на нефть. Однако в III декаде ноября конъюнктура вновь развернулась благодаря росту оптимизма участников рынка относительно возможного урегулирования торговых противоречий между США и Китаем на саммите G-20, который прошел в Аргентине 30 ноября-1 декабря, и стабилизации нефтяных котировок.

В конце ноября вклад в улучшение динамики глобальных фондовых индексов внесли комментарии главы ФРС США Джерома Пауэлла относительно уровня процентной ставки, которая, по его мнению, «приблизилась к нижней границе нейтрального диапазона». Эти слова были восприняты участниками рынка как сигнал о том, что ФРС США может замедлить ужесточение денежно-кредитной политики (на заседании 6–7 ноября американский регулятор ожидаемо оставил процентные ставки без изменений, однако сохранил прогноз об их повышении на декабрьском заседании и 3 повышениях по итогам 2019 года). На этих новостях индекс S&P 500 подскочил на 2,3 % за день, а доходности 10-летних казначейских облигаций США перешли в фазу снижения и к концу ноября опустились ниже отметки 3 % впервые с сентября текущего года.

По итогам ноября американские фондовые индексы выросли на 0,3-1,8 %. Европейские рынки закончили месяц в минусе, при этом наиболее существенное снижение продемонстрировал индекс FTSE 100 на фоне сохраняющейся неопределенности относительно параметров соглашения о выходе Великобритании из Евросоюза.

Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM в ноябре вырос на 4,1 %, отыграв часть октябрьского падения (-8,8 %). Российский фондовый рынок прибавил 1,7 % (-5,0 % в октябре). Вместе с тем индекс Шанхайской фондовой биржи по итогам ноября продолжил снижение (-0,6 % по сравнению с -7,7 % месяцем ранее).

Валюты развивающихся стран в ноябре демонстрировали разнонаправленную динамику. Индекс валют стран с формирующимися рынками JM Morgan в ноябре умеренно вырос (+1,6 %). Наиболее значительное укрепление относительно доллара США продемонстрировали турецкая лира (6,4 % в ноябре), южноафриканский ранд (6,3 %) и индийская рупия (5,9 %). Валюты восточноазиатских стран в ноябре также умеренно укрепились на фоне стабилизации китайского юаня. Валюты латиноамериканских стран, за исключением чилийского песо, в ноябре демонстрировали тенденцию к ослаблению, в то время как курсы основных валют восточноевропейских стран с формирующимися рынками относительно доллара США в целом изменились незначительно.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для сравнения, в 4 кв. 2014 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Данные МЭР «**Картина деловой активности. Декабрь 2018 года**».

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре рост ВВП составил 1,8 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г в октябре и 1,5 % г/г в 3 кв. 2018. В целом за первые 11 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, увеличился на 1,8 % г/г.

Нормализация темпов экономического роста в ноябре произошла на фоне возвращения динамики сельского хозяйства на нисходящую траекторию, обусловленную снижением урожая основных культур по сравнению с прошлым годом. В целом за январь-ноябрь сельское хозяйство показало снижение на 0,8 % г/г, при этом его помесячная динамика в текущем году характеризуется повышенной волатильностью из-за сдвига графика уборочной кампании в прошлом году, связанного с погодными условиями.

Вклад в снижение темпов роста ВВП в ноябре также внесло замедление роста промышленного производства. Вместе с тем показатели транспортного комплекса в ноябре улучшились после нескольких месяцев замедления, в то время как рост объема строительных работ продолжил ускоряться (до 4,3 % г/г в ноябре после 2,9 % г/г в октябре). Кроме того, в ноябре наблюдалось улучшение динамики розничного товарооборота (до 3,0 % г/г с 2,0 % г/г в октябре).

Рост промышленного производства в ноябре замедлился до 2,4 % г/г с 3,7 % г/г в октябре на фоне разнонаправленной динамики в добывающих и обрабатывающих отраслях.

Годовой темп роста добычи полезных ископаемых в ноябре достиг 7,8 % г/г после шести месяцев последовательного ускорения. Увеличение темпов роста в ноябре наблюдалось во всех отраслях добывающего комплекса, кроме добычи нефти.

Газовая отрасль с марта текущего года растет двузначными темпами (в ноябре – на 20,1 % г/г) на фоне опережающего роста производства сжиженного природного газа. Ускорение роста в ноябре наблюдалось в добыче угля, металлических руд, а также прочих полезных ископаемых (включая сырье для химической промышленности). Значимый вклад в улучшение показателей добывающей промышленности вносят также услуги в области добычи полезных ископаемых, которые второй месяц подряд демонстрируют высокие годовые темпы роста (в ноябре – более 30 % г/г).

Добыча нефти в последние три месяца стабилизировалась на рекордных уровнях (около 11,4 млн. баррелей в сутки). Ее годовая динамика также остается позитивной, несмотря на некоторое замедление (до 3,9 % г/г в ноябре после 4,8 % г/г и 4,3 % г/г в сентябре и октябре соответственно). Вместе с тем новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли начиная с января следующего года.

Рост обрабатывающей промышленности в ноябре замедлился до нуля в годовом выражении с 2,7 % г/г в октябре. Снижение медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние волатильных компонент, было менее существенным – до 0,9 % г/г в ноябре с 1,7 % г/г месяцем ранее.

Основной вклад в замедление роста обрабатывающих отраслей в ноябре внесла нормализация динамики металлургического комплекса (рост на 6,4 % г/г после 15,0% г/г в октябре), а также углубление спада в машиностроении. Кроме того, производство кокса и нефтепродуктов в ноябре продемонстрировало околонулевые годовые темпы роста после позитивной динамики в предшествующие два месяца.

В то же время в химической и пищевой промышленности в ноябре наблюдалось ускорение роста (до 3,5 % г/г и 5,9 % г/г соответственно). Деревообрабатывающая отрасль продолжает расти двузначными темпами. Производство неметаллических минеральных продуктов (в основном стройматериалов) по-прежнему демонстрирует положительную годовую динамику. По оценке Минэкономразвития России, совокупный вклад перечисленных отраслей в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в ноябре составил 2,0 процентных пункта.

Таблица 17. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,8*	2,8*	1,5	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1	0,5	4,8
Строительство	4,3	2,9	-0,4	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,4	1,5	2,9	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	*7,8*	*7,4*	*4,9*	*2,2*	*1,5*	*2,1*	*-0,4*	*2,3*
добыча угля	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	*0,0*	*2,7*	*2,2*	*4,3*	*3,7*	*2,5*	*-1,6*	*2,6*
пищевая промышленность	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	*2,4*	*-3,2*	*0,5*	*0,5*	*2,9*	*-0,4*	*-6,9*	*2,0*
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	*7,0*	*4,8*	*4,1*	*-1,9*	*-2,3*	*-2,1*	*-4,3*	*0,8*

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Оценка Минэкономразвития России.*

11.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Природно-экологическая ситуация Щёлковского района Московской области[44]

В соответствии с эколого-экономическим зонированием, Щелковский район, расположенный в непосредственной близости от города Москва, входит в состав Центральной зоны Московской области (ближнее Подмосковье). Центральная зона находится в границах лесопаркового пояса города Москва, территория которой представляет собой полностью преобразованную природно-техногенную систему.

Природные условия района определяются физико-географическим расположением Московского региона (его климатическими условиями, ландшафтной структурой, гидрогеологическим режимом), а также своеобразием самого района.

Экологическая ситуация

При оценке современного состояния окружающей среды в районе размещения планируемого объекта следует учитывать значительное техногенное преобразование окружающей среды, обусловленное различными факторами. В целом в Московской области (прежде всего, ее Центральной части) сложилась достаточно экстремальная ситуация, связанная с процессами деградации природных комплексов, загрязнением земель и водных источников. Этим процессам подвержены, прежде всего, придорожные территории и участки, прилегающие к техногенным объектам, имеющим значительные выбросы вредных веществ в атмосферный воздух и сбросы в водные объекты.

Согласно геохимической оценке, состояние почв в Щелковском районе считается достаточно напряженным. Загрязнение почв сверх ПДК различными веществами (медь, свинец, марганец и др.) характерно для придорожных земель и территорий крупных промышленных

[44] Источник информации: http://www.ecoanaliz.ru/cat-ecomoscow/48-ecoshelkovo.html?start=1

объектов. На основной площади сельхозугодий загрязнение почв тяжелыми металлами и водорастворимым фтором не превышает 0,5 ПДК, наиболее заметно проявляется загрязнение пашни свинцом. Изъятие новых территорий под дачные и усадебные застройки приводит к одному из значимых видов физической деградации почв - переуплотнению, что приводит к ухудшению физических свойств почвенного покрова.

Поверхностный водоток (река Клязьма) относится к неблагополучным водным объектам. По индексу загрязнения реки Клязьма относится к 6 классу качества воды (очень загрязненная). Концентрации некоторых загрязнителей в ней могут существенно превышать ПДК (азот нитритный – 20-46 ПДК, азот аммонийный – 10-26 ПДК, нефтепродукты - 4 ПДК). Четвертым классом (загрязненные воды) классифицируется река Воря, величина загрязняющих веществ в которой не превышает 1-6 ПДК. В целом по району, согласно индексу загрязненности, поверхностные воды относятся к 3-му классу (умеренно загрязненные). Качество воды водоемов, используемых в рекреационных целях, довольно часто не отвечает санитарным требованиям.

Загрязнение подземных вод, природа которого имеет техногенное происхождение, наблюдается во многих районах Московского региона. Превышение ПДК по металлам наиболее часто фиксируется по марганцу. О постоянном загрязнении источников водоснабжения сточными водами свидетельствует содержание биогенных элементов (нитраты, фосфаты, аммиак и др.) в воде у водозаборов.

По данным наблюдений за интенсивностью усыхания лесов в лесхозах Подмосковья, обусловленной различными факторами (болезни, погодные условия, антропогенные), в Щелковском районе величина гибели насаждений остается неизменной и практически равна нулю. В связи с освоением новых территорий под дачное и коттеджное строительство вблизи лесных массивов значительно увеличилась рекреационная нагрузка на лес, что является негативным показателем.

Уровень загрязнения воздушной среды основными вредными веществами (диоксидами азота и серы, взвешенными веществами) в среднем по району не превышает ПДК.

11.3.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки представляет собой земельный участок, нежилое производственное здание, технологическое оборудование и транспортное средство.

Земельный участок относится к категории: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; согласно разрешенному использованию предназначен для размещения колбасного цеха. Здание является нежилым производственно-складским строением, и используются по назначению. Оцениваемое недвижимое имущество относится к рынку коммерческой недвижимости в сегменте производственно-складская недвижимость.

Оцениваемое оборудование относится к рынку оборудования пищевой промышленности в сегменте мясного производства.

Оцениваемое транспортное средство относится к рынку транспортных средств в сегменте легковых автомобилей.

Таким образом, далее в отчете приводится анализ рынка производственно-складской недвижимости, оборудования для мясного производства и рынок легковых автомобилей.

11.4.Обзор рынка коммерческой недвижимости

В следующей таблице представлены основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2018 г. (по данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №285, декабрь 2018).

Таблица 18. Основные показатели рынков коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья

Основные показатели рынка коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2018 г.*

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2018 г., *млн кв.м*	15,9–17,6	12,8–13,2	12,3
Прирост площадей за I–IV кварталы 2018 г., *тыс. кв.м***	185,8	453,7 (242,7)	475,3[1]
Уровень вакансий			
класс «А»	13,9%	8,0%[2]	7,4%[3]
класс «В+»	13,0%		
класс «В-»	12,1%		
Диапазоны цен предложений, *руб./кв.м (без учета НДС)*	72 000–475 000	–	20 000–65 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, *руб./кв.м/год*[4]	8000–52 000	4000–160 000	2400–6000
Операционные расходы, *руб./кв.м/год (без учета НДС)*	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,0–11,8	–	11,0–13,5

[1] *Объем спекулятивных складов.*
[2] *Действующие торговые центры.*
[3] *Высококлассные складские площади.*
[4] *Без учета НДС, эксплуатационных расходов.*
* *Предварительные данные.*
** *Новое строительство.*

—В 2018 г. во всех сегментах на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья сохранилась низкая девелоперская активность. На офисном и складском рынке отмечался рост интереса к объектам в формате build-to-suit.

—Для рынков офисной и торговой недвижимости было характерно снижения средней площади вводимых объектов.

—В офисном и складском сегментах отмечает рост спроса на крупные блоки – более 10 тыс. кв. в офисных центрах, более 30 тыс. кв.м в – в складских.

—Стабильный спрос на коммерческие помещения в 2018 г. стал причиной сокращения доли вакантных площадей во всех сегментах. На рынок выходят объекты с высокой заполняемостью – более 90% в бизнес-центрах и более 95% в ТЦ.

—По итогам года на рынках офисной и складской недвижимости прогнозируется рекордный за последние несколько лет объем заключенных сделок. В этих сегментах

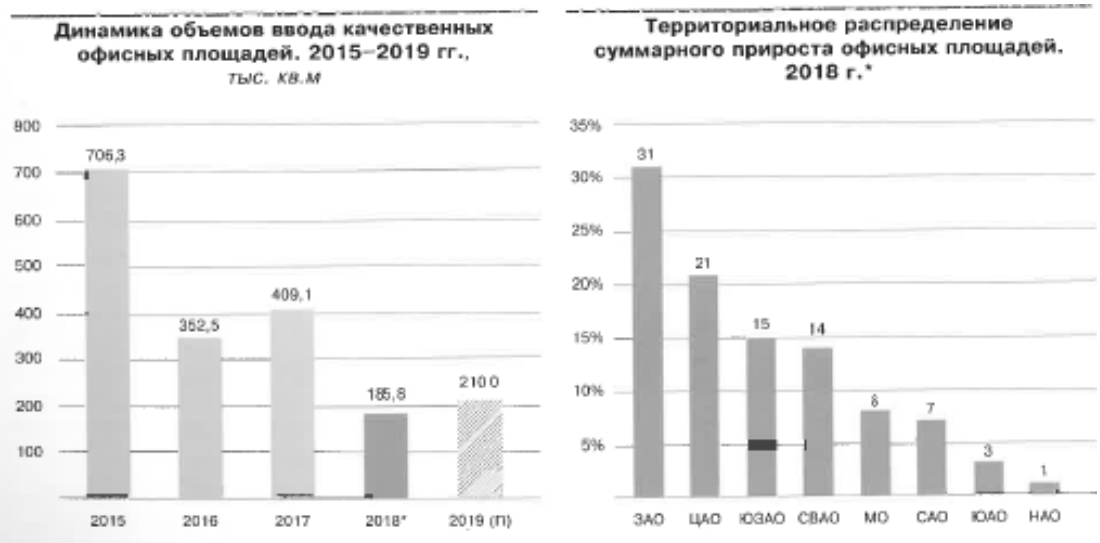
стабильный уровень спроса при низкой девелоперской активности привел к росту запрашиваемых ставок аренды – на 0,5-0,9% в бизнес-центрах классов «А» и «В+», на 1-1,3% - в складских комплексах.

Офисный сегмент Москвы и ближнего Подмосковья. Предварительные итоги 2018 года.

По предварительным данным, в IV квартале 2018 г. будет введено в эксплуатацию почти 120 тыс. кв.м новых качественных офисных площадей (с учетом запланированных к вводу в декабре). Таким образом, по итогам года объем ввода на офисном рынке составит 185,8 тыс. кв.м что более чем в 2 раза меньше, чем в прошлом году, и является минимальным показателем за последние десять лет. По заявленным планам застройщиков, в 2019 г. девелоперская активность сохранится на уровне текущего года, большая часть новых вводимых в эксплуатацию объектов (порядка 40%) будет располагаться в САО.



* Предварительные данные, с учетом БЦ, запланированных к вводу в декабре 2018 г.



* Предварительные данные, с учетом БЦ, запланированных к вводу в декабре 2018 г.

Динамика с 2015 г.

В 2015 г. было введено в эксплуатацию большое количество офисных объектов, но снижавшийся в течение года спрос способствовал росту объемов нового невостребованного предложения. Начавшийся кризис привел к приостановке реализации значительной части новых проектов, окончание реализации которых планировалось на 2018⁻2019 гг. На рынке отмечалась отрицательная динамика запрашиваемых ставок аренды во всех классах.

В 2016 г., благодаря росту деловой активности на рынке аренды и купли-продажи, а также снижению объемов ввода офисных площадей, заполняемость функционирующих и выходящих на рынок бизнес-центров выросла. Несмотря на наметившуюся тенденцию увеличения спроса, запрашиваемые ставки аренды снижались в течение всего 2016 г.

В 2017 г. на рынке офисной недвижимости отмечался устойчивый спрос на качественные офисные объекты; увеличилась востребованность крупных офисных блоков, площадью более 10 тыс. кв.м. Стабильный спрос являлся причиной сокращения доли вакантных площадей во всех классах. На рынок выходили объекты с высокой заполняемостью.

По итогам 2018 г. можно выделить несколько тенденций:

— Снижение темпов ввода новых бизнес-центров, а также площади вводимых объектов.

— Невысокие объемы ввода способствовали появлению проектов строительства бизнес-центров в формате build-to-suit. В текущем году начало возведения собственных штаб-квартир анонсировали компании «Спортмастер», ГК «КРОСТ», «Роснефть».

— В ближайшие годы большинство новых офисных объектов будет возводиться в рамках строительства многофункциональных центров, в том числе в границах строящихся транспортно-пересадочных узлов, в результате локация и транспортная доступность станут дополнительным конкурентным преимуществом офисных центров.

— В 2018 г. продолжилось активное развитие сегмента коворкингов. Новые коворкинг-центры, в том числе крупные международные сети, начали работу в бизнес-центрах, также во второй половине года было открыто несколько новых коворкингов в торгово-развлекательных центрах Москвы.

— Высокий спрос на блоки площадью более 10 тыс. кв.м привел к дефициту крупных помещений. Большая востребованность крупных офисных помещений связана с желанием компаний оптимизировать затраты на аренду путем консолидации арендуемых площадей в одном бизнес-центре. В ноябре текущего года была закрыта сделка по приобретению «Сбербанком» недостроенного офисного комплекса «Суворов Плаза» общей площадью порядка 360 тыс. кв.м. Таким образом, все подразделения компании к 2021 г. будут локализованы в непосредственной близости от ММДЦ «Москва-Сити», где ранее Сбербанком были также приобретены офисные площади БЦ «Президент плаза» и БЦ Poklonka Place.

Крупные анонсированные проекты бизнес-центров в Москве в течение 2018 г.

Наименование объекта	Класс	Расположение	АО	Общая площадь, кв.м	Срок реализации
БП на Волоколамском шоссе	B+	Волоколамское шоссе	СЗАО	262 000	II–III кв. 2021 г.
БЦ в составе МФК в ТПУ «Парк Победы»	A	г. Москва, Кутузовский пр-т	ЗАО	95 000	2023 г.
БЦ в составе МФК Aquatoria	B+	г. Москва, Ленинградский пр-т, вл.34	САО	75 000	2022 г.
МФК «Браво»	B+	22-й км Киевского шоссе	ТиНАО	55 000	IV кв. 2021 г.
БЦ в САО	A	н/д	САО	50–60	IV кв. 2021 г.
БЦ DM Tower (ДК «Даниловская мануфактура»)	A	г. Москва, Варшавское ш., д.9	ЮАО	42 200	I кв. 2020 г.

RWAY по данным из открытых источников

— Продолжилось смещение спроса из ЦДР в районы ТТК, а также увеличился интерес к объектам между ТТК и МКАД, в данных локациях было отмечено наибольшее количество заключенных сделок.

— Для текущего года характерна диверсификация спроса – кроме компаний банковского сектора и торговых компаний, интерес к офисным центрам классов «А» и «В+» проявляли государственные компании, а также характерной особенностью 2018 г. стало активное расширение собственных офисных пространств IT-компаний.

В 2018 г. была отмечена рекордно высокая активность на рынке офисной недвижимости. По итогам года объем заключенных сделок может приблизиться к отметке в 1,5 млн. кв.м арендованных и купленных площадей.

Крупнейшей сделкой 4 квартала, по состоянию на начало декабря 2018 г., стала сделка по приобретению ГК «Риотекс» административно-офисного здания на Дмитровском ш. 85. После окончания реконструкции в начале 2019 г. объект станет шестым объектом сети «РТС», которая в 2018 г. состоит из пяти бизнес-центров классов «А» и «В+», расположенных в разных районах Москвы.

Распределение объема сделок по локациям. 2017–2018 гг., %

Локация	2017	2018
ЦДР	21,2%	23,0%
СК–ТТК	29,4%	25,0%
ММДЦ	10,3%	9,0%
Вне ТТК	39,1%	43,0%

Источник: RWAY



Источник: RWAY

Низкая девелоперская активность и довольно высокий спрос на офисные помещения в этом году способствовали снижению вакантности. По предварительным данным, к концу декабря средняя доля свободных площадей в бизнес-центрах класса «А» может опуститься ниже 14%; в классе «В+» - до 13% (-0,3 п.п.); в классе «В» доля вакантных площадей на конец текущего года составит 12,1%.

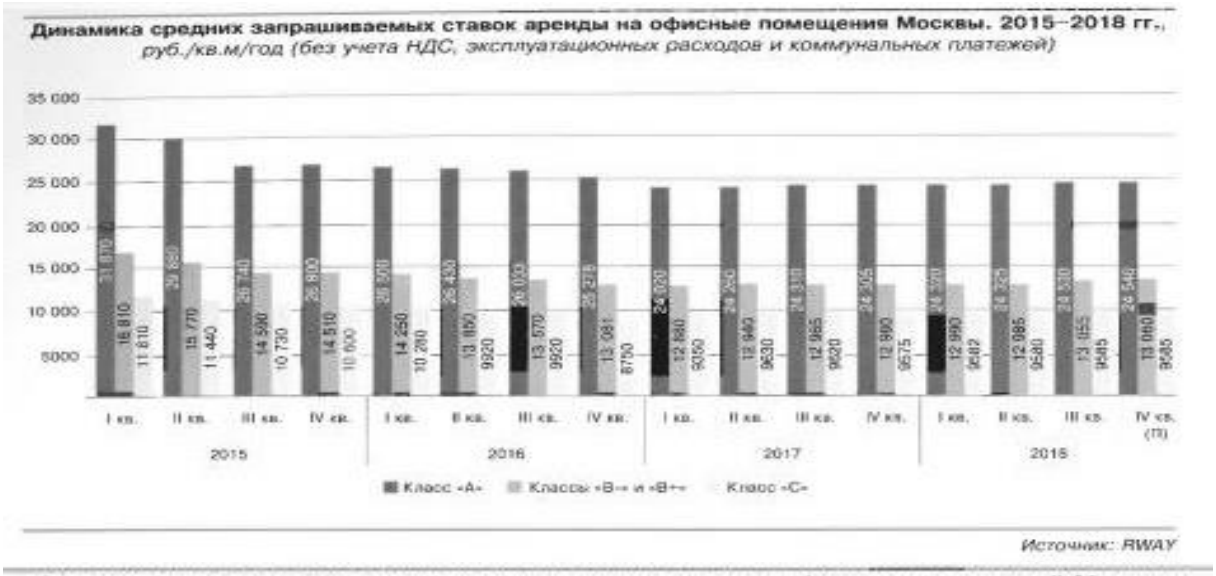
Некоторые крупные сделки на офисном рынке Москвы и ближнего Подмосковья. 2018 г.

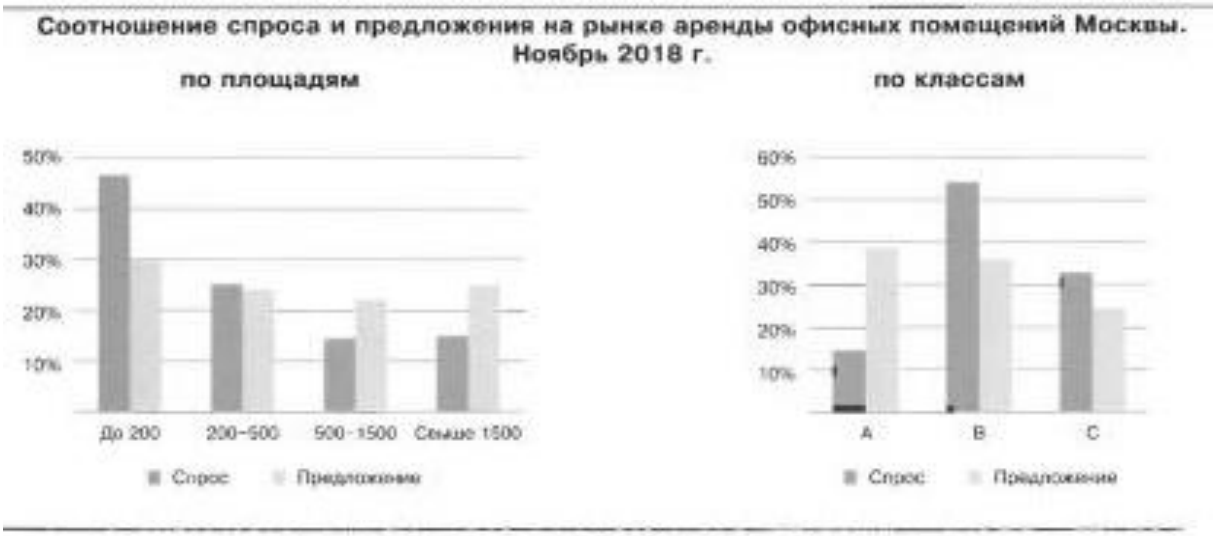
Наименование БЦ	Класс	Арендатор / Покупатель	Специализация	Реализованная площадь, кв.м	Вид сделки
I квартал					
Poklonka Place	A	ООО «Аукцион»	Недвижимость	38 316	Аренда
«Арбат, 1»	A	ОАО «Аэрофлот»	Авиаперевозки	19 000	Аренда
БЦ «Краснопролетарская ул. 16»	B	АО «Просвещение»	Издательский холдинг	11 000	Аренда
«Оазис»	A	X5 Retail Group	Ритейл	9700	Аренда
МФК «Воздвиженка-центр»	A	Банк «Российский капитал»	Банковская деятельность	7000	Аренда
II квартал					
«Верейская III»	B+	АО «Стройтранснефтегаз»	Строительство	17 500	Аренда
«Лотос»	A	Банк «Зенит»	Банки / Финансы	12 817	Продажа
«ВЭБ Арена»	A	ООО «Транснефть – Технологии»	IT-компания	12 700	Аренда
БЦ на ул. Ефремова, 10	B+	«Трансмашхолдинг»	Машиностроение	11 360	Аренда
«Башня на Набережной»	A	Ozon	Интернет-торговля	10 036	Аренда
III квартал					
ТОЦ «Тропикано»	A	ООО «СД Успех»	Строительство	15 000	Продажа
БЦ «Лесная, 6»	н/д	Банк «Авангард»	Банки / Финансы	14 000	Продажа
БП «Крылатские Холмы»	A	Huawei Technologies	IT-технологии	9319	Аренда
IV квартал					
ОЦ на Дмитровском ш., д.85	C	ГК «РИОТЭКС»	Управление недвижимостью	18 500	Продажа
БЦ «Дом Парк Культуры»	B+	ГК «Регион»	Инвестиции	6500	Аренда
БП Comcity	A	Coca Cola HBC	Пищевое производство	5400	Аренда

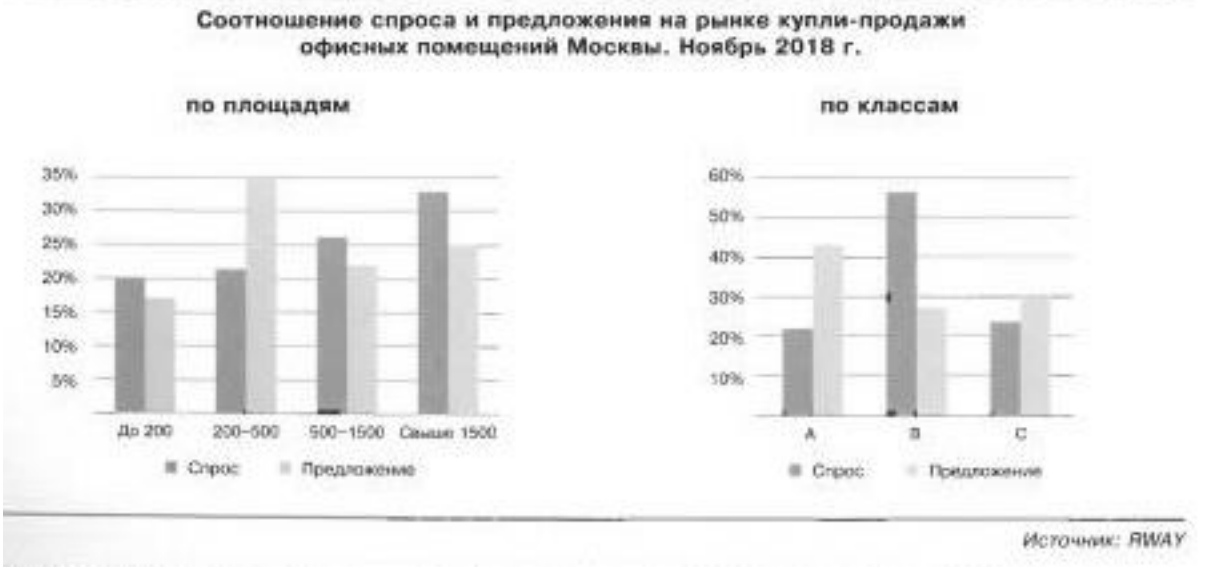
RWAY по данным из открытых источников

Коммерческие условия

В первой половине 2018 г. средние запрашиваемые ставки аренды во всех классах оставались стабильными. Низкая девелоперская активность и высокая заполняемость БЦ в III квартале 2018 г. сформировали тенденцию на повышение ценовых показателей в офисных центрах классов «А» и «В+». По предварительным данным, на конец текущего года ставки аренды в бизнес-центрах класса «А» увеличатся в годовом выражении на 1 п.п. - до 24 540 руб./кв.м/год (без учета НДС, ЭР и КУ); в классе «В+» средняя ставка аренды составит 13 060 руб./кв.м/год (+0,6 п.п.); в классе «С» ставки останутся на уровне начала года - 9585 руб./кв.м/год.







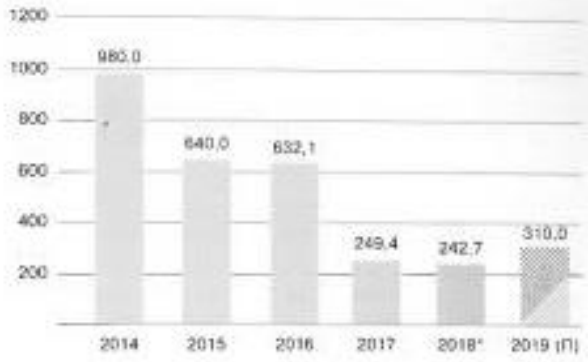
Торговый сегмент Москвы и ближнего Подмосковья. Предварительные итоги 2018 года

По предварительным данным, в 2018 г. объем открытых концептуальных торговых площадей (ПДФ) составит 242,7 тыс. кв.м, что соответствует показателям прошлого года, но в три раза меньше прироста площадей, который отмечался в 2015-2016 гг. По состоянию на начало декабря текущего года было открыто три новых торговых центра районного формата суммарной арендопригодной площадью 31,1 тыс. кв.м. Порядка 75 тыс. кв.м запланировано к

открытию в декабре. По абсолютным показателям, при условии открытия всех запланированных до конца года объектов, девелоперская активность в 2018 г. станет минимальной за последние четыре года.

По заявленным планам девелоперов, в 2019 г. будет открыто порядка 10 новых торговых объектов суммарной площадью свыше 300 тыс. кв.м.

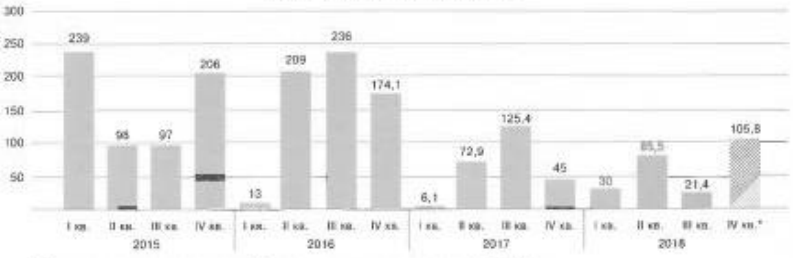
Динамика открытия торговых площадей в Москве и Подмосковье. 2014–2019 гг., *тыс. кв.м (GLA)*



* Предварительные данные, с учетом ТЦ, запланированных к открытию в декабре 2018 г.

Источник: RWAY

Динамика открытия концептуальных торговых центров в Москве и Подмосковье. 2015–2018 гг., *тыс. кв.м (GLA)*



* Предварительные данные, с учетом ТЦ, запланированных к открытию в декабре 2018 г.

Крупные торговые центры, запланированные к открытию в Москве и Подмосковье в 2019 г.

Наименование	Местоположение	Формат ТЦ	Общая площадь, кв.м	Торговая площадь, кв.м	Сроки открытия
ТРЦ «Саларис»	ТиНАО	суперрегиональный	310 000	105 000	I кв.
ТРЦ «Галерея 9-18»	МО, г. Видное	окружной	27 500	18 700	I кв.
Outlet «Орджоникидзе 11», *2-я очередь*	ЮАО	outlet	50 000	10 000	I кв.
ТРЦ «Акварель Пушкино»	МО, г. Пушкино	региональный	111 160	51 000	II кв.
ТРЦ «Сказка» в составе ТПУ Рассказовка	ЮЗАО	районный	28 850	18 600	II кв.
МФК «Смоленский Пассаж 2»	ЦАО	окружной	61 500	15 100	II кв.
Novaya Riga Outlet Village	МО, Новорижское ш.	outlet	38 000	н/д	II–III кв.
ТРЦ «Остров мечты»	ЦАО	региональный	292 000	65 000	III кв.

Источник: RWAY

Динамика с 2015 г.

В 2015-2016 гг. на рынок торговой недвижимости выходило большое количество объектов: более 600 тыс. кв.м (GLA) ежегодно. Снижение спроса, из-за начавшегося в 2014 г. кризиса, на фоне высоких объемов ввода способствовало увеличению доли вакантных площадей, уровень которых к концу 2016 г. достиг 12,5%. Во второй половине 2016 г. отмечался незначительный рост деловой активности на рынке торговой недвижимости.

В 2017 г. девелоперская активность снизилась: за год на рынок вышло в 2,5 раза меньше торговых площадей, чем в предыдущем году. Высокая обеспеченность торговыми площадями в некоторых локациях заставила девелоперов отказаться от реализации некоторых проектов новых торговых центров, крупные проекты анонсировались только в ТиНАО, Подмосковье, а также в составе транспортно-пересадочных узлов.

Изменением предпочтений покупателей, для которых экономия времени стала одним из важнейших критериев, привела в 2017 г. к снижению средней площади новых ТРЦ и уменьшению количества новых региональных и суперрегиональных объектов в пользу увеличения доли окружных, районных и специализированных. В 2018 г. тенденция усилилась - более 80% открытых в текущем году торговых центров были площадью менее 20 тыс. кв.м.

В течение 2018 г. активно развивались сетевые гипермаркеты, открывшие в истекшем периоде несколько собственных новых торговых объектов, среди них международные сети Metro Cash&Carry, «Леруа Мерлен», Castorama, «Ашан».

В конце текущего года о планах развития в Московском регионе объявила сеть гипермаркетов Globus. На территории логистического комплекса «Логопром Медведково» в СВАО, площадь которого составляет 49.5 тыс. кв.м, будет построен еще один гипермаркет марки.

Крупнейшая шведская компания IKEA отказалась от планов строительства нового гипермаркета на Каширском шоссе по причине неурегулированности правовых вопросов, связанных с принадлежностью земельного участка, на котором планировалось строительство.

Одной из основных тенденций в развитии торговых центров в 2017-2018 гг. стала реконструкция и реконцепция объектов. Для привлечения дополнительного трафика в торговых центрах расширяются развлекательные зоны, зоны фуд-кортов, организуются общественные пространства, привлекаются новые нетрадиционные группы арендаторов, в том числе коворкинг-центры. В ноябре 2018 г. в галерее «Якиманка, 26» международная сеть коворкинг-центров WeWork арендовала помещение площадью более 3,2 тыс. кв.м. Примером привлечения уникального арендатора стало открытие в ноябре в ТРЦ «Бутово Молл» на площади 2.5 тыс. кв.м цирка Maximilian.

Примеры торговых центров, проводивших реконструкцию и реконцепцию в 2018 г. в Москве и Подмосковье

Наименование	Расположение	Год открытия	Общая площадь, кв.м	Состав работ
ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино»	СВАО	2009	240 000	Переименование объекта – новое название «Европолис Ростокино»; замена фасадов, организация дополнительного входа в ТЦ; обновление архитектурно-планировочных и интерьерных решений, увеличение зоны фуд-корта и развлечений, организация дополнительных общественных пространств.
ТРЦ «Мозаика»	ЮВАО	2014	128 000	Замена фасадов, обновление сайта, создание уникального пула арендаторов.
ТРК «Москворечье»	ЮВАО	2014	30 000	Модернизация главного атриума, расширение зоны фуд-корта, ротация якорных арендаторов.
ТК «Галерея Аэропорт»	САО	2003	12 000	Замена устарелых инженерных сетей, увеличение арендопригодной площади объекта, изменение зоны фуд-корта, привлечение новых якорных арендаторов.
ТЦ «Наш»	МО, Одинцовский р-н	2003	5000	Обновление фасада, установка эскалаторов, изменение внутренней нарезки торговых площадей, изменение состава арендаторов.
ТРК «Пражский Град»	ЮАО	2007	3800	Увеличение арендопригодной площади на 10%, расширение зоны фуд-корта, изменение состава якорных арендаторов.

Источник: RWAY

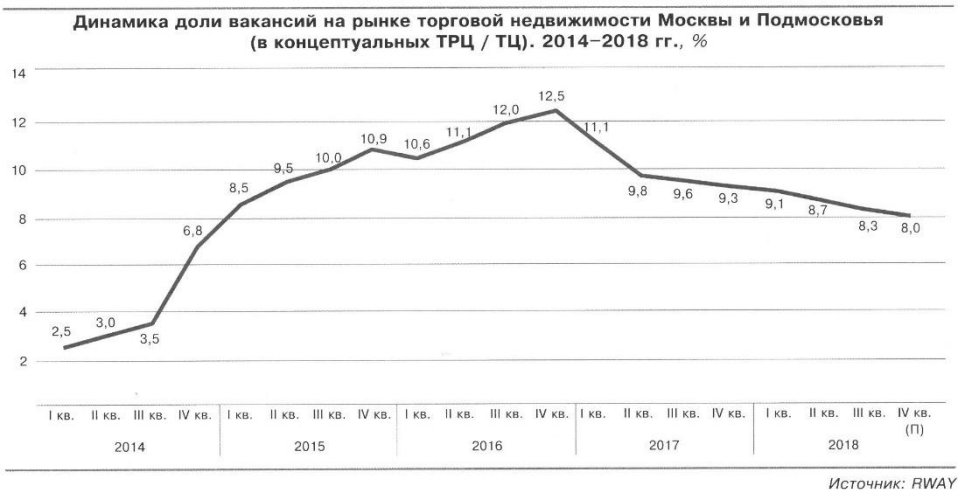


Источник: RWAY

Спрос. Вакантность

Начиная с 2017 г. на рынке торговой недвижимости наблюдается снижение уровня вакантных площадей. Для текущего года характерны высокие6 темпы заполнения свободных площадей в торговых центрах, открытых в 2017 г. Низкая девелоперская активность способствует выходу на рынок новых торговых центров с высокой заполняемостью.

По предварительным данным, к концу текущего года доля свободных площадей в торговых центрах города может снизится до 8%, в результате чего в годовом выражении снижение составит -1,3 п.п.



Источник: RWAY

Активность международных брендов в 2017-2018 гг. на московском рынке снижалась по сравнению с показателями двух предыдущих лет. Наиболее активными в текущем году являлись представители fashion-сегмента. Большинство вышедших на рынок компаний – это европейские ритейлеры, азиатские торговые марки были менее активны, чем в предыдущем году.

Количество ушедших с рынка международных брендов примерно соответствовало показателям прошлого года. В 4 квартале 2018 г. объявили об уходе с российского рынка несколько крупных компаний, в том числе британский DIY- ритейлер Castorama.

Ритейлеры, работающие на российском рынке, стремятся увеличить свою долю путем разработки новых форматов. Крупные сетевые ритейлеры, учитывая тенденцию уменьшения средней площади торговых центров и смещения развития рынка торговой недвижимости в сторону районных и специализированных торговых центров, разрабатывают новые форматы собственных торговых точек небольшой площади.

Коммерческие условия.

В течении двух последних лет запрашиваемые ставки аренды в торговых центрах Москвы и Подмосковья оставались стабильными. По сравнению с предыдущим годом отмечалось расширение диапазона базовых ставок для арендаторов торговой галереи.

Диапазоны запрашиваемых ставок аренды на торговые площади ТЦ / ТРЦ Москвы и Подмосковья

Категория арендатора	Диапазоны базовых ставок аренды, *руб./кв.м/год*[1]			
	Март	Июнь	Сентябрь	Декабрь
	2017			
Якорные арендаторы	5000–20 000	5000–21 000	4000–21 000	3000–21 000
Арендаторы торговой галереи	11 000–125 000	12 000–130 000	12 000–150 000	12 000–150 000

Категория арендатора	Диапазоны базовых ставок аренды, *руб./кв.м/год*[1]			
	Март	Июнь	Сентябрь	Декабрь
	2018			
Якорные арендаторы	4000–21 500	4000–21 500	4000–21 500	4000–21 500
Арендаторы торговой галереи	12 000–150 000	13 000–160 000	13 000–160 000	12 000–160 000

[1] *Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.*

Наиболее крупные сделки на рынке торговой недвижимости Москвы и Подмосковья. 2018 г.

Наименование объекта	Арендатор	Профиль арендатора	Арендованная площадь, *кв.м*
ТЦ «Авиапарк»	IKEA	Товары для дома	8000
ТРЦ «Мега Теплый Стан»	Underline	fashion-пространство	6000
ТЦ «Якиманка 26»	WeWork	Коворкинг	3200
ТРЦ «Рига Молл»	«Сказочный лес»	Развлекательный центр	2500
ТРК MARi	«Виртуалити»	Развлекательный центр	2500
ТРЦ в составе МФК «Саларис»	Joki Joya	Центр активного отдыха	2500
ТРЦ «Акварель Пушкино»	Zamania	Развлекательный центр	2300
ТРК Mari	«Спортмастер»	Спортивные товары	2 300
ТРЦ «Галерея 9-18»	«Киноград»	Кинотеатр	2100
ТЦ Nikolskaya Plaza	«Вокруг света»	Продукты питания	2000
ТЦ «Речной»	«Яркий»	Детские товары	более 1900
ТЦ на ул. Маршала Катукова, д. 18	«Спортмастер»	Спортивные товары	1922

Наименование объекта	Арендатор	Профиль арендатора	Арендованная площадь, *кв.м*
ТРЦ «Галеон»	«Zамания»	Развлекательный центр	1800
МФК «Саларис»	Dino Zoo	Зоотовары	1500
ТРК VEGAS Крокус Сити	Meeting Point	Коворкинг	1500
ТРЦ «Парк» (МО, г. Сергиев Посад)	Familia	Одежда / Обувь / Аксессуары	1500
ТРЦ «Галерея 9-18»	«Мираторг»	Продукты питания	1500

RWAY по данным из открытых источников

Торговые коридоры Москвы. Диапазоны запрашиваемых ставок аренды[1]. Ноябрь 2018 г.

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв.м/год (без учета НДС и эксплуатационных расходов)
Основные торговые коридоры	
1-я Тверская Ямская ул.	45 800–110 250
Арбат ул.	54 200–120 000
Большая Никитская ул.	77 600–138 900
Большая Дмитровка ул.	79 100–163 600
Большая Полянка ул.	27 650–45 800
Красная Пресня ул.	44 600–81 600
Маросейка ул.	54 000–63 500
Мясницкая ул.	32 000–120 200
Никитский б-р	53 300–81 600
Новый Арбат ул.	35 600–90 000
Остоженка ул.	68 700–110 600
Петровка ул.	109 800–270 000
Покровка ул.	24 200–127 800
Пятницкая ул.	52 000–64 800
Столешников пер.	144 000–178 000
Тверская ул.	35 100–148 600
Цветной б-р	54 800–96 000
Торговые коридоры Садового кольца	
Валовая ул.	27 000–40 200
Земляной Вал ул.	24 500–121 400
Садовая-Кудринская ул.	60 000–83 600
Торговые магистрали[2]	
Комсомольский пр-т	40 700–87 900
Кутузовский пр-т	28 500–91 500
Ленинский пр-т	18 150–53 700
Мира пр-т	24 000–125 000

[1] *Ставки аренды представлены на помещения торгового назначения площадью от 100 до 300 кв.м включительно, расположенные на первых этажах или представляющие собой двухуровневые помещения, с отдельным входом, на 1-й линии.*
[2] *Ставки аренды представлены на помещения, расположенные в пределах ТТК.*

Источник: RWAY

Индустриально-складской сегмент Москвы и ближнего Подмосковья. Итоги 2018 года

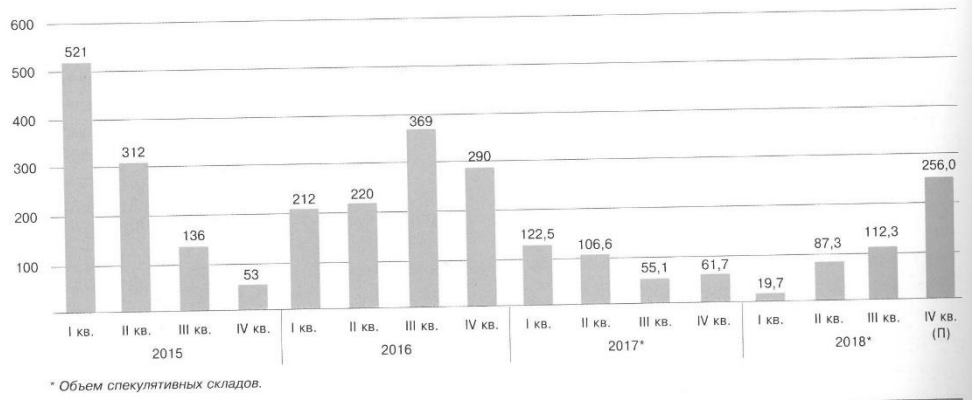
По предварительным данным, при условии соблюдения сроков ввода всех запланированных объектов, в 2018 г. будет введено в эксплуатацию 475,3 тыс. кв.м спекулятивных складских площадей. В ноябре 2018 г. начал работу распределительный центр компании «Детский Мир» общей площадью 62 тыс. кв.м. До конца текущего года готовятся к вводу еще почти 220 тыс. кв.м складских площадей в формате build-to-suit.

В 2018 г. увеличился интерес к формату BtS. По итогам года совокупный прирост новых складских площадей всех форматов превысит прошлогодние показатели более чем на 60%. Объемы ввода спекулятивных складов - почти на 40% выше, чем в 2017 г.

Согласно заявленным планам застройщиков, девелоперская активность в 2019 г. останется на уровне текущего года.

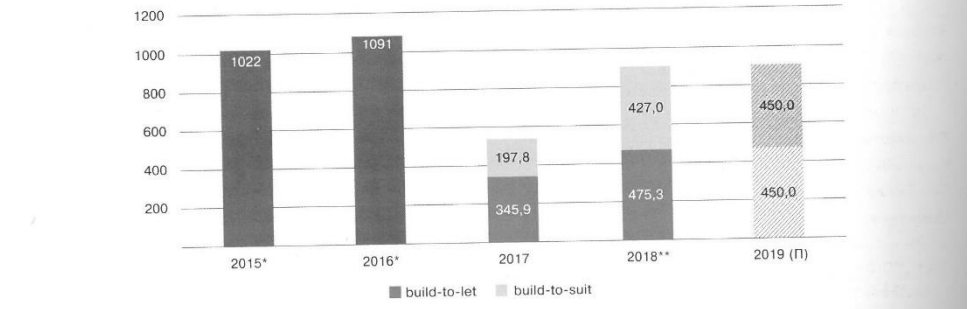
По состоянию на начало декабря 2018 г. крупнейшим спекулятивным объектом, введённым в эксплуатацию в 2018 г., стал логистический комплекс Major (57,3 тыс. кв.м), расположенный в Истринском районе Подмосковья. Крупнейший объект в формате build- to-suit, построенный в 2018 г., - РЦ компании «Утконос» (GBA - 70 тыс. кв.м), возведенный в Солнечногорском районе МО.

Динамика объемов ввода индустриально-складских площадей в Москве и Подмосковье. 2015–2018 гг., *тыс. кв.м*



* Объем спекулятивных складов.

Динамика объемов ввода индустриально-складских площадей в Москве и Подмосковье. 2015–2019 гг., *тыс. кв.м*



* Объем спекулятивных и BtS складов.
** Предварительные данные, с учетом СК, запланированных к вводу в декабре 2018 г.

Источник: RWAY

Некоторые крупные складские объекты, запланированные к вводу в Москве и Подмосковье в 2019 г.

Наименование	Направление	Девелопер	Площадь объекта, *кв.м*
формат build-to-suit			
РЦ Wildberries	25-й км Симферопольского ш.	ООО «Проект-Девелопмент»	145 000
ОРЦ «Мираторг»	г.о. Домодедово, с. Колычево	ООО «Трио-Инвест»	45 537
ПСК компании Тойота	Ленинградское	ООО «Проект-Девелопмент»	н/д
формат build-to-let			
СК «Бекасово-Пожитково», *3-я очередь*	Киевское	ООО «Проект-Девелопмент»	62 000
СК «Атлант Парк», *корпус № 32*	Горьковское	ООО «Атлант Металлопласт»	55 000
СК «Атлант Парк», *корпус Ж-10*	Горьковское	ООО «Атлант Металлопласт»	45 000
Технопарк Pererva	г. Москва, м. Марьино	KR Properties	29 800

RWAY по данным из открытых источников

Динамика с 2015 г.

Для 2015-2016 гг. была характерна высокая девелоперская активность, когда ежегодно вводилось в эксплуатацию более 1 млн кв.м складских площадей спекулятивного и build-to-suit форматов. В рассматриваемый период отмечался высокий уровень спроса - в 2015 г. было арендовано и куплено более 1,3 млн кв.м складских площадей, объём сделок в 2016 г. составил 950 тыс. кв.м. Высокий спрос был связан в большей мере со значительным снижением запрашиваемых ставок аренды и цен предложения. Наибольший интерес к качественным складским помещениям проявляли торговые и дистрибьюторские компании.

В 2017 г. отмечена минимальная, начиная с 2012 г., девелоперская активность - в эксплуатацию было введено в 2 раза меньше складских площадей, чем в предыдущий период.

Постепенно увеличивалась доля объектов формата build-to-suit, что было связано с ростом требований клиентов к складским объектам и способствовало внедрению инновационных технологий. В структуре спроса в 2017 г. преобладали сделки аренды, их доля превысила 60%. Среди основных тенденций спроса выделялся рост активности логистических компаний и увеличение доли online-ритейлеров, которые были заинтересованы в аренде складских помещений классов «В+» и «В-» в приближенных к Москве локациях с хорошей транспортной доступностью и пропускной способностью. Высокий объем сделок (порядка 1,3 млн кв.м арендованных и приобретенных площадей) при низкой девелоперской активности привел к снижению доли вакантных площадей, уровень которых опустился ниже 10% - до 9,8%. Запрашиваемые ставки аренды, снизившись в I квартале до 3700 руб./кв.м/мес., в течение 2017 г. оставались стабильными.

Основные тенденции 2018 г.:

— В 2018 г. продолжил расти интерес компаний к формату build-to-suit. Большинство анонсированных к строительству в ближайшие три года объектов относится к данному формату.

— В предыдущие годы наиболее востребованными были блоки площадью от 10 до 20 тыс. кв.м. В 2018 г. отмечен рост спроса на помещения площадью более 30 тыс. кв.м, что ведет к значительному сокращению предложений в сегменте.

— В текущем году основной спрос формировали продуктовые ритейлеры, производственные и дистрибьюторские компании, в структуре спроса продолжала увеличиваться доля логистических компаний online-ритейлеров.

— Зафиксирован рекордный объем заключенных сделок аренды и купли-продажи. По предварительным данным, по итогам года количество арендованных и приобретенных площадей может превысить показатель 1,5 млн. кв.м.

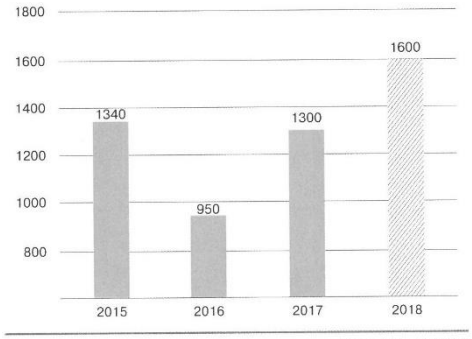
— На фоне устойчивого спроса на рынке складской недвижимости происходит снижение доли свободных площадей. Значительное количество вводимых в эксплуатацию объектов имеют подписанные предварительные договоры аренды. По предварительным данным, доля свободных площадей к концу текущего составит 7,4%, снизившись за годовой период на 2,4 п.п.

Некоторые крупные сделки на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосковья. 2018 г.

Наименование	Класс	Арендатор / Покупатель	Реализованная площадь, *кв.м*	Вид сделки
I полугодие				
ИП «Южные Врата»	A	«Ашан»	53 000	Аренда
ИП PNK «Северное Шереметьево»	A	«ВкусВилл»	52 000	Аренда
ПСК «Атлант Парк»	A	ритейлер цифровой и бытовой техники	39 300	Аренда
ИП «PNK-Внуково»	A	«Вал»	34 000	Продажа
ЛП «Ленинградский Терминал»	A	OZON	18 000	Аренда
ЛП «Никольское»	A	Hitachi	16 985	Аренда
ЛП «Климовск»	A	«А+ Логистика»	15 700	Аренда
ИП «PNK Парк Валищево»	A	АЛИДИ	14 500	Аренда
ЛП «Внуково II»	A	AST-Alcohol Service Technologies	13 460	Аренда
II полугодие				
ЛП «PNK Парк Валищево»	A	ГК «Акцент»	56 000	Продажа
ЛП «PNK Парк Валищево»	A	ID Logistics	37 500	Аренда
ЛП «ПЛТ-Северное Шереметьево»	A+	«220 Вольт»	26 000	Аренда
СК «Чехов»	A	гипермаркет «Лента»	15 066	Аренда
«Борисовский»	A	АО «Валта Пет Продактс»	14 000	Аренда

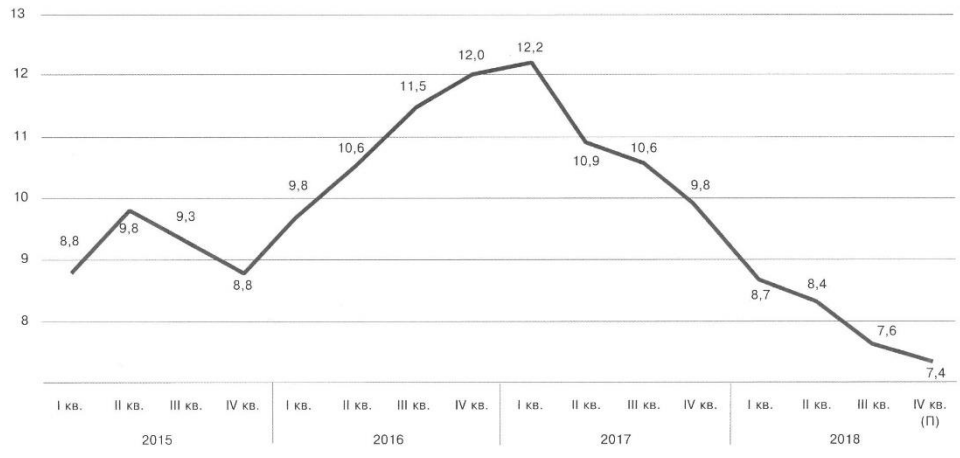
RWAY по данным из открытых источников

Динамика объемов заключенных сделок на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосковья. 2015–2018 гг., *тыс. кв.м*



Источник: RWAY

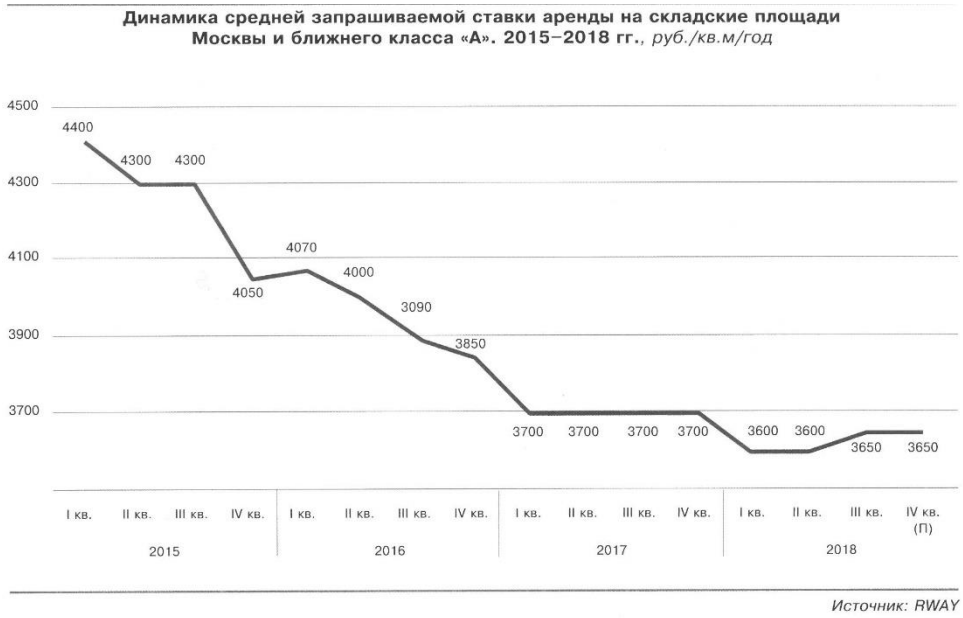
Динамика доли вакантных площадей на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосковья. 2015–2018 гг., %



Источник: RWAY

Коммерческие условия

На фоне рекордного объема сделок во второй половине года был отмечен небольшой рост запрашиваемых ставок. Средняя ставка аренды к концу года увеличиться в годовом выражении на 1,3 п.п и составит 3 650 руб./кв.м/год (без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей).



11.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков и коммерческой недвижимости в Московском регионе, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже земельных участков и коммерческой недвижимости в Московском регионе, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 19. Предложения по продаже производственно-складских зданий и помещений в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Ссылка	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	Дата предложения
1	https://www.avito.ru/elektrizolyator/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks-_6830_m_984704636	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, деревня Бахтеево	85 000 000	6 830,0	12 445	1 кв. 2019 г.
2	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/167103565/	Московская область, Пушкинский район, Софрино пгт	290 000 000	17 800,0	16 292	1 кв. 2019 г.
3	https://www.avito.ru/nekrasovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_780_m_1617902356	Московская область, Некрасовский, Московская область, городской округ Мытищи, деревня Сухарево, 39	13 400 000	780,0	17 179	1 кв. 2019 г.
4	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/170074731/	Московская область, Дмитровский район, Костинское с/пос, Селевкино деревня	25 000 000	1 440,0	17 361	1 кв. 2019 г.
6	https://www.avito.ru/hotkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_po	Московская область, Сергиево-Посадский район, Хотьково, Загорская улица,	230 000 000	12 615,0	18 232	1 кв. 2019 г.

№ п/п	Ссылка	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	Дата предложения
	meschenie_12615.10_m_1335826517	1				
7	https://taldom.cian.ru/sale/commercial/154711823/	Московская область, Талдомский район, Запрудня пгт	45 000 000	2 200,0	20 455	1 кв. 2019 г.
8	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/187833501/	Московская область, Щелковский район, Петровское село	350 000 000	16 516,0	21 192	1 кв. 2019 г.
9	https://www.avito.ru/elektroizolyator/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_6510.9_m_1503523556	Московская область, Электроизолятор, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, деревня Шевлягино, 40	140 000 000	6 511,0	21 502	1 кв. 2019 г.
10	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1137_m_1207028761	Московская обл., Пушкинский р-н, рп Правдинский, ул. Льва Толстого, 13	25 000 000	1 137,0	21 988	1 кв. 2019 г.
11	https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/198230592/	Московская обл., Щелковский р-н, Фрязино, Щелковское ш.	45 000 000	1 900,0	23 684	1 кв. 2019 г.
12	https://www.avito.ru/pravdinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2492_m_1465269534	Московская обл., Пушкинский р-н, рп Правдинский, ул. Льва Толстого, 12	60 000 000	2 492,6	24 071	1 кв. 2019 г.
13	https://www.avito.ru/istra/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo-sklad_kompl_s_5000m_uch_0.8_ga-sob_1600967049	Московская область, Истра, с. Дарна, ул Нагорная	140 000 000	5 000,0	28 000	1 кв. 2019 г.
14	https://www.avito.ru/dmitrov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_7154_m_1207671360	Московская область, Дмитров, село Белый раст	240 000 000	7 154,0	33 548	1 кв. 2019 г.
15	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/181022079/	Московская область, Пушкинский район, Путилово село, 168	177 001 906	3 644,0	48 574	1 кв. 2019 г.
Среднее значение			**133 242 993**	**6 144**	**23 180**	
Минимальное значение			**13 400 000**	**780**	**12 445**	
Максимальное значение			**350 000 000**	**17 800**	**48 574**	

**** цены предложений указаны с учетом стоимости земельных участков***

Таким образом, цены предложений продажи зданий производственно-складского назначения с земельными участками в районе расположения оцениваемого объекта находится в диапазоне от 12 445 руб. 1 кв. м до 48 574 руб. за 1 кв. м, в зависимости от местоположения, состояния строений, размера земельного участка, набора прав на земельный участок, обеспеченности инженерными коммуникациями, субъективными ожиданиями собственников и др., среднее значение по выборке составило 23 180 руб. 1 кв. м.

Таблица 20. Предложения по продаже земельных участков под промышленную застройку в районе расположения объекта оценки

№ п/п	Ссылка	Адрес	ВРИ	Цена предложения, руб.	Площадь, сот	Цена предложения, руб. за 1 сот.	Дата предложения
1	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/170335362/	Московская область, Дмитровский район, Костинское с/пос,	ПРОМ	5 180 000	74,0	70 000	1 кв. 2019 г.

№ п/п	Ссылка	Адрес	ВРИ	Цена предложения, руб.	Площадь, сот	Цена предложения, руб. за 1 сот.	Дата предложения
		Морозово деревня					
2	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/196426671/	Московская обл., Пушкинский р-н, пгт. Софрино, мкр. Софрино-1	ПРОМ	165 000 000	2 037,1	80 997	1 кв. 2019 г.
3	https://krasnoarmeysk.cian.ru/sale/commercial/193038024/	Московская обл., Пушкинский р-н, г. Красноармейск, ул. Трудопоселок, 3	ПРОМ	35 000 000	350,0	99 997	1 кв. 2019 г.
4	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fryazino-253515667	Московская обл., Щелковский р-н, д. Гребнево	ПРОМ	60 000 000	600,0	100 000	1 кв. 2019 г.
5	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/178878823/	Московская область, Раменский район, Гжельское с/пос, Аврора коттеджный поселок	ПРОМ	32 000 000	300,0	106 667	1 кв. 2019 г.
6	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/187308923/	Московская область, Ногинский район, Технопарк Успенский территория	ПРОМ	10 500 000	83,0	126 506	1 кв. 2019 г.
7	https://www.avito.ru/sofrino/zemelnye_uchastki/uchastok_1.93_ga_promnaznacheniya_993554387	Московская область, Софрино, д. Талицы, 1-го бетонного кольца 29 км	ПРОМ	25 000 000	193,0	129 534	1 кв. 2019 г.
8	https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-250-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-vorya-bogorodskoe	вблизи поселка Воря-Богородское Щелковского района.	ПРОМ	337 500 000	2 500,0	135 000	1 кв. 2019 г.
9	https://afy.ru/shelkovskiy-rayon/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201793368	в городе Щелково, 17 километров от МКАД, улица Улица заречная	ПРОМ	51 660 000	370,0	139 622	1 кв. 2019 г.
10	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/167186366/	Московская область, Солнечногорский район, Безверхово деревня	ПРОМ	130 000 000	900,0	144 444	1 кв. 2019 г.
11	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100_kvm_ploschadyu_100_sotok_moskovskaya_oblast_schelkovo_moskovskaya_obl_schelkovskiy_rayon_poselen_6815712039/	Московская обл., Щелковский р-н, д. Огуднево	ПРОМ	15 000 000	100,0	150 000	1 кв. 2019 г.
12	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/151734369/	Московская область, Солнечногорский район, Есипово деревня	ПРОМ	900 000	6,0	150 000	1 кв. 2019 г.
13	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pushkino-195674813	Московская обл., Пушкинский р-н, в р-не д. Алешино	ПРОМ	15 000 000	100,0	150 000	1 кв. 2019 г.
14	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fryazino-222329848	Московская область, Щёлковский район, деревня Богослово, Промышленный проезд, с100	ПРОМ	16 500 000	110,0	150 000	1 кв. 2019 г.
15	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/149437723/	Московская область, Солнечногорский район, Хметьево деревня	ПРОМ	3 500 000	23,0	152 174	1 кв. 2019 г.
16	https://pushkino.cian.ru/sal	Московская область,	ПРОМ	4 500 000	29,0	155 172	1 кв. 2019 г.

№ п/п	Ссылка	Адрес	ВРИ	Цена предложения, руб.	Площадь, сот	Цена предложения, руб. за 1 сот.	Дата предложения
	e/suburban/160422709/	Пушкинский район, Правдинский пгт, ул. Пушкина, 2					
17	https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/164897246/	Московская область, Ногинск, ш. Горьковское	ПРОМ	55 000 000	306,0	179 739	1 кв. 2019 г.
18	https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1020427359	Московская область, Щёлково, Воря-Богородское	ПРОМ	9 500 000	50,0	190 000	1 кв. 2019 г.
19	https://dmitrov.cian.ru/sale/suburban/166235457/	Московская область, Дмитровский район, Икша городское поселение, Белый Раст село	ПРОМ	90 000 000	470,0	191 489	1 кв. 2019 г.
	Среднее значение			**55 881 053**	**452,7**	**136 913**	
	Минимальное значение			**900 000**	**6,0**	**70 000**	
	Максимальное значение			**337 500 000**	**2 500,0**	**191 489**	

Таким образом, цены предложений земельных участков под промышленную застройку в районе расположения объекта оценки находится в диапазоне от 70 000 до 191 489 руб. за 1 сот., в зависимости от местоположения, размера земельного участка, набора прав на земельный участок, обеспеченности инженерными коммуникациями, субъективными ожиданиями собственников и др., среднее значение по выборке составило 136 489 руб. за 1 сот.

11.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Исходя из обнаруженных во втором квартале 2018 года предложений по продаже земельных участков и зданий производственно-складского назначения, производится анализ основных ценообразующих факторов для земельных участков и производственно-складской недвижимости.

Диапазоны значений основных ценообразующих факторов для земельных участков приведены в таблице ниже[45]:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

[45] Источник информации: Справочник Оценщика Недвижимости – 2018. Земельные участки, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г.

Диапазоны значений основных ценообразующих факторов для производственно-складскиой недвижимости привдены в таблице ниже[46]:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Анализ основных ценообразующих факторов для оцениваемого объекта недвижимости:

Передаваемые права. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость.

Зависимость цены от данного фактора анализируется согласно рыночным данным, приведенным в "Справочнике оценщика недвижимости. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г. Корректировка находится в интервале 0,83-0,85.

[46] Источник информации: Справочник Оценщика Недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г.

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Уторговывание. По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Земельный участок

Зависимость цены от данного фактора анализируется согласно рыночным данным, приведенным в «Справочнике статистики рынка недвижимости на 01.01.2019 г.», опубликованном на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт [47] . Корректировка находится в интервале 0,84-0,96 или 4%-16%.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,97	**0,94**
2	**Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	**0,94**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,96	**0,93**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	**0,90**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,84	0,95	**0,89**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,80	0,93	**0,86**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,95	**0,88**

* Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства,

земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома,

земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

СтатРиелт 01.01.2019

Здание. Продажа/аренда

Зависимость цены от данного фактора анализируется согласно рыночным данным, приведенным в «Справочнике статистики рынка недвижимости на 01.01.2019 г.», опубликованном на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт[48].

При продаже корректировка находится в интервале 0,85-0,96 или 4%-15%.

[47] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1694-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2019-goda

[48] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1676-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	**0,95**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	**0,94**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	**0,91**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	**0,90**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	**0,87**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	**0,89**
	Б. При аренде объектов			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	**0,96**
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	**0,95**
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	**0,93**

* * - нижняя граница – для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади

** - верхняя граница – для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади

Вид разрешенного использования земельного участка. Практически любые вопросы использования земельного участка, будь то его застройка, реконструкция существующих на нем объектов недвижимости, приобретение участка в собственность и другие, прямо или косвенно переплетаются с вопросами установления и изменения вида разрешенного использования земельного участка. Вид разрешенного использования земельного участка – это установленная в публичном порядке совокупность разрешенных параметров использования земельного участка.

В настоящем расчете ввиду сопоставимости разрешенного использования ЗУ рассматриваемого объекта и выбранных аналогов корректировка не применяется.

Местоположение. К факторам местоположения относятся: 1) Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами. 3) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Зависимость стоимости от направления объекта рассчитывалась на основании различия цена продаж, приведенных в аналитической статье на сайте http://pfagroup.ru[49]. Корректировка находится в интервале 0%-37,4%.

Таблица 28

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 200	60 000	20 900	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	4 400	45 800	19 100	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	5 100	45 800	13 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	4 000	42 100	14 500	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	6 300	50 000	21 600	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	7 000	40 000	22 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	4 600	49 500	23 700	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	4 500	51 400	20 000	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	**5 100**	**48 100**	**19 600**	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

[49] Источник информации: http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/04/Сводный-обзор-КН-МР_1кв2018_ПФК.pdf

Общая площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Земельные участки. Корректировка вводится согласно рыночным данным, приведенным в "Справочнике оценщика недвижимости. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г. Корректировка рассчитывалась согласно формуле: $К = \{(So / Sa)^{-0,103} – 1\}*100\%$, где:

So, Sa – площадь земельного участка рассматриваемого объекта и выбранного аналога, соотвественно;

-0,103 – степенной коэффициент, учитывающий влияние размера площади на корректировку. Зависимость используется для ЗУ площадью от 10 000 кв.м.

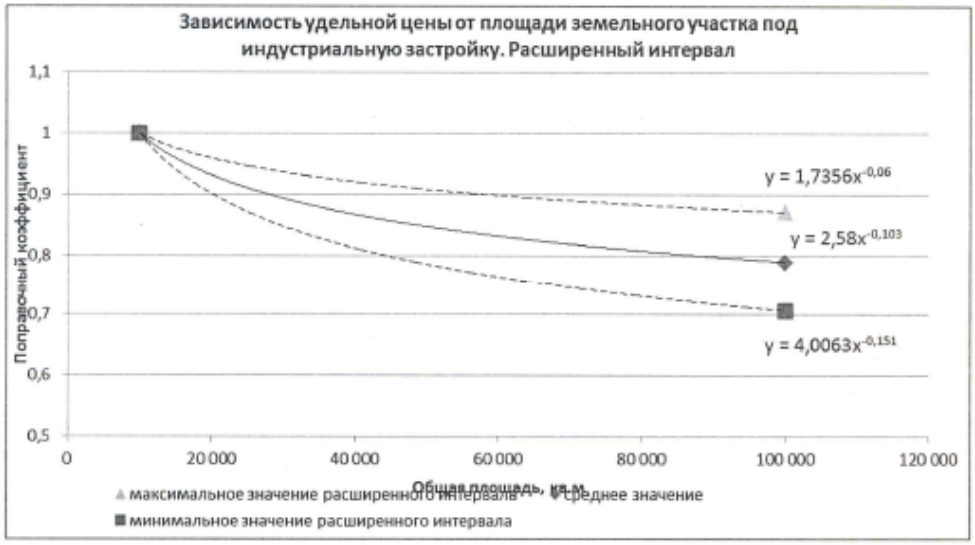


Рис. 72

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)

ОКС. Зависимость цены от данного фактора анализируется согласно рыночным данным, приведенным в "Справочнике оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г. Расчет корректировки на размер площади улучшений (зданий) аналогичен расчету корректировки на площадь ЗУ (см. выше).

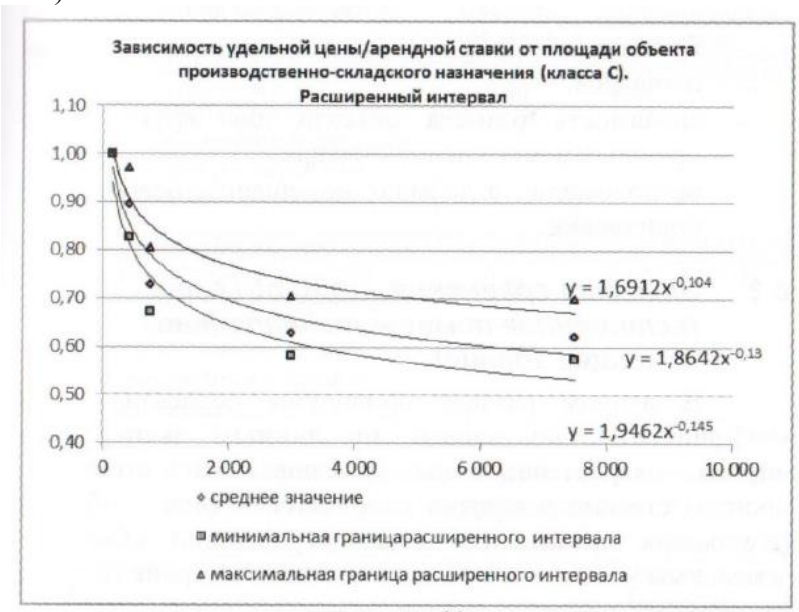


Рис. 66[26]

Состояние здания. Поправки на состояние здания учитывает состояние основных конструктивных элементов здания, год строительства (реконструкции). В настоящем расчете корректировка не применяется.

Зависимость цены продажи от данного фактора анализируется согласно рыночным данным, приведенным «Справочника Оценщика Недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л. А.

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Тип помещений. При наличии в составе объекта исследования помещений, имеющих различное назначение в соотношении, отличном от объекта исследования, требуется внесение корректировки. В настоящем расчете в качестве аналогов использованы производственные помещения, помещение объекта оценки предназначено под пищевое производство. Также у рассматриваемых аналогов есть помещения административно-офисного назначения различных площадей, влияние соотношения административных и производственных помещений на стоимость объектов непсоредственная.

Зависимость цены от указанных факторов (производственно-складская недвижимость общего назначения и под пищевое производство, соотношение административных и производственных помещений) принята по данным «Справочника Оценщика Недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л. А. Корректировка принята в размере среднего значения 22%.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,12	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Наличие вспомогательных улучшений. В стоимость предложения продажи объекта недвижимости могут быть включены вспомогательные улучшения (техника, мебель, ГПМ, компрессора и т.д.), установленные в здании. Их наличие/отсутствие влияет на стоимость

объекта исследования. В настоящем расчете корректировка ввиду отсутствия дополнительных улучшений объекта оценки и выбранных аналогов не применяется.

Инженерные коммуникации. Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.

В настоящем расчете корректировка ввиду сопоставимости коммуникаций объекта оценки и выбранных аналогов не применяется.

11.5. Обзор рынка технологического оборудования мясной промышленности

11.5.1. Технологическое оборудование мясной промышленности[50]

Представить праздничный стол или обычный утренний завтрак без любимой колбасы уже невозможно. Однако, покупая в магазине мясные деликатесы или полуфабрикаты, многие из нас даже не представляют, сколько много механизмов и машин задействовано в их изготовлении. Ведь производителю очень важно, чтобы продукция была не просто качественной и вкусной, но и имела «красивый» товарный вид. Успех в этом во многом зависит и от качественного оборудования. Какое именно технологическое оборудование мясной промышленности применяется сегодня, предлагаем узнать уже прямо сейчас.

Прежде всего, стоит сказать, что оборудование, применяемое в процессе изготовления мясных продуктов, очень разнообразно. Поэтому его можно разделить на несколько основных групп.

1. Гильотинные блокорезки. Это специальные устройства, которые предназначены для первичной разделки и нарезки мясных блоков. В блокорезках имеются специальные гильотины, которые по заданной программе разделывают большие мясные части на более мелкие куски. Готовые куски могут идти на готовку, например, для создания ветчин, рулек и прочего, а также отправляться на дальнейшую переработку. Блокорезки способны работать с мороженным мясом (до -20 градусов).

2. Волчки – «самое сердце» создания фарша. Без этого оборудования невозможно сделать современные колбасы или сосиски и сардельки. Состоят из самозатачивающихся ножей из нержавеющей стали, которые могут измельчать большие объемы как свежего, так и мороженого мяса. Более подробно об оборудовании смотрите здесь.

3. Куттера. Еще одна разновидность ножей, которые в отличие от Волчков предназначены для более мелкого измельчения сырья. Используются при изготовлении колбас, сарделек и сосисок. Также в данном устройстве происходит смешивание уже готового фарша с другими ингредиентами, например, со специями. Все операции происходят под вакуумом.

4. Сепараторы. Как понятно из названия, эта группа оборудования предназначена для отделения различных частей друг от друга. В данном случае на мясном производстве сепараторы отделяют твердые части (кости, хрящи, жилки) от мякоти.

5. Массажеры – специальные мешалки, где рубленное мясо смешивается с посолочным материалом или специями, а также льдом. Используется чаще всего при изготовлении ветчин и колбас.

6. Инъекторы. Специальные механизмы, которые используются для соления мяса, и оснащены блоком независимых игл.

[50] Источник информации: https://ari-m.ru/usadba/obzor-osnovnyx-vidov-texnologicheskogo-oborudovaniya-myasnoj-promyshlennosti

7. Термокамеры. Специальные шкафы, где происходит приготовление мясных продуктов. Например, осуществляется копчение, сушка, варка при помощи пара, обжарка или запекание. Все термокамеры отличаются друг от друга от вида выполняемой работы. Кроме того, в зависимости от типа изготовляемой продукции используются различные «душевые» камеры для охлаждения продукции.

Мясной передел. Тенденции на рынке оборудования для мясопереработки[51]

Вслед за ростом цен на импортное сырье и компоненты, вызванным резким скачком курса иностранной валюты, многие компании были вынуждены отложить инвестиционные проекты и планы по модернизации, что привело к замедлению темпов роста на рынке оборудования, где доминируют европейские производители. При этом некоторые аналитики прогнозируют рост продаж оборудования, производимого компаниями из Восточной Европы и России. Ждать ли передела рынка? Об этом рассуждают эксперты и участники отрасли

По наблюдениям Алексея Горбатова, члена правления Национального союза мясопереработчиков (НСМ), до недавнего времени рынок мясоперерабатывающего оборудования был очень емким, так как многие предприятия осуществляли модернизацию и переводили производство на новый технологический уровень, но сейчас наблюдается некоторая стагнация, связанная с кризисными явлениями в экономике.

Такого же мнения придерживается и генеральный директор компании «МПЗ Агро-Белогорье» Наталья Королькова. «К сожалению, кризис и санкционные меры ударили по всем переработчикам мяса в стране, многие отказались от запланированного ранее расширения производства или его модернизации, — констатирует она. — В частности, наша компания планировала «разогнать» линию убоя свиней с 250 голов в час до 320 голов, но в настоящее время данный инвестиционный проект отложен на неопределенный период».

Рынок мясопереработки достаточно велик, однако его точные объемы оценить крайне трудно, так как, за исключением немногочисленных холдингов, объединяющих несколько предприятий, вся мясоперерабатывающая промышленность находится в частных руках, говорит Владимир Романов, генеральный директор компании «Мясной Эксперт». По этой причине получить и систематизировать статистические данные о составе эксплуатируемого оборудования, степени его износа (а значит, и потребности в замене), планах по модернизации производства и т. д. невозможно. Но в любом случае это — многие и многие миллионы евро.

Согласно официальной статистике, в отрасли работает 5,5 тыс. компаний, однако реальная цифра гораздо меньше — около 2,5 тыс., добавляет Алексей Горбатов. Связано это с тем, что на каждом предприятии зарегистрировано по несколько юридических лиц, объясняет эксперт.

Отложенный спрос

Всем прекрасно известно, что лидирующее место в сфере производства оборудования для пищевой и, в частности, мясной промышленности занимают западные страны, которые разрабатывают технологии и предлагают новые решения участникам рынка. Точные цифры привести сложно, однако, по разным оценкам, российские мясоперерабатывающие предприятия на 80−95% оснащены импортным оборудованием, причем для его поставщиков 2016 год начался лучше предыдущего.

Так, по данным информационно-аналитической компании VVS (ВладВнешСервис), в первой половине 2016 года импорт оборудования для переработки мяса и птицы составил 8320 ед. общей стоимостью $92,2 млн. По отношению к январю-июню 2015-го этот показатель вырос на 23,9% в количественном выражении и на 19,9% в денежном исчислении.

Оборудование для переработки мяса и птицы в 1-м полугодии приобрели 192 российских предприятия из 33 регионов. Четверть всех поставок пришлась на Москву: в адрес столичных

[51] Источник информации: http://meatinfo.ru/news/myasnoy-peredel-tendentsii-na-rinke-oborudovaniya-365225

компаний поступило 2111 ед. оборудования. Второе место в рейтинге регионов-получателей занимает Ярославская область, куда было доставлено 1819 ед. оборудования. Московская область расположилась на третьем месте с импортом в 1788 ед.

«Оценивая спрос, могу сказать, что для нашей компании первая половина 2016 года оказалась намного успешнее по объемам продаж, чем в 2015-м, — подтверждает Светлана Гуггенбюль, ассистент дирекции швейцарской компании SVENTA AG (представительство компании «Свента-Машпром» в России).

По данным VVS, в структуре импорта по видам оборудования в первой половине 2016 года большую часть занимают решения для измельчения, нарезки и смешивания мяса (мясорубки, куттеры, слайсеры, фаршемешалки и т. п.) — 5561 ед. Их доля составляет 66,8% от общего объема импорта против прошлогодних 73,9%. Также растет спрос на шприцы и наполнители, доля которых с 6,1% в 2015 году увеличилась до 11,3% (по итогам шести месяцев 2016-го). В первой половине 2016 года в РФ было поставлено 939 ед.

Кроме того, специалисты отмечают рост активности на рынке б/у машин. Многие предприятия избавляются от лишнего, неиспользуемого оборудования, поэтому увеличилось количество желающих приобрести пусть не новую, но необходимую на производстве технику, обращает внимание Владимир Романов. В целом же, по его оценке, нарастает так называемый отложенный спрос, т. е. ситуация, когда заводы заинтересованы в покупке нового оборудования, но пока не могут себе это позволить. Причина в том, объясняет эксперт, что, помимо резкого роста цен на импортные машины в рублевом эквиваленте, на потенциальных покупателей давит высокая стоимость кредитов и лизинга — финансовых инструментов, которые во всем мире активно используются производителями продуктов питания для технического переоснащения.

Сделано в Европе

Несмотря на нестабильную ситуацию в экономике, российские заводы ориентированы прежде всего на качество, поэтому предпочитают технологические решения от европейских производителей, уверена Гуггенбюль.

Действительно, основная часть мясоперерабатывающего оборудования поставляется в Россию из Европы. Лидирующие позиции занимают производители Германии, Австрии, Голландии, Италии, Испании, оборудование которых отличается не только надежностью и длительными сроками эксплуатации, но и высоким уровнем сервисного обслуживания. В частности, на производственных площадях МПЗ «Агро-Белогорье» используется оборудование немецких компаний Banss, Meatech, Kainz, голландской компании MPS, датской Haarslev, австрийской Schaller.

В мясопереработке применяется много разных типов оборудования, соответственно, в каждом сегменте есть свои лидеры, рассказывает Владимир Романов. Например, для клипсаторов это Poly-Clip и Technopak, для куттеров — Seydelmann, Alpina и Laska, для массажеров и инъекторов — Schroeder, Lutetia, Inject Star, перечисляет эксперт. Но, конечно, есть и такие, кто предлагает уникальные запатентованные решения в своей узкой области, и они вне конкуренции. В их числе испанская Metalquimia с инъекторами «спрей» и французская Lutetia с массажерами-дефростерами.

На мясокомбинатах группы «ПРОДО» установлено оборудование Petrocelli (убой и первичная переработка свиней), Laska, Gea, Vemag, Treif, Handtmann, Poly-Clip, Maurer, Ness, Autoterm, Alpina, Seydelmann, Inject Star (производство колбас и деликатесов), Variovac, Multivac, Ulma, Mondini (упаковка), Bizerba, Mettler Toledo (взвешивание и маркировка) и многое другое.

«Наши мясокомбинаты работают в сегменте дорогой высококачественной продукции из мяса, что влечет за собой необходимость использовать оборудование, произведенное лидерами рынка. Так, мясорезка Treif перед нарезанием крупного куска мяса на порции предварительно сканирует его объем и форму лазерными датчиками. Затем компьютер

рассчитывает предполагаемую толщину каждого кусочка мяса и дает команду исполнительному устройству, обеспечивающему одинаковый фиксированный вес порций, — рассказывает Сергей Тимченко, директор по производству группы «ПРОДО». — А линия Mondini способна упаковывать кусочки продукции в контейнеры с инертным газом под давлением, благодаря чему они не соприкасаются с упаковочной пленкой, сохраняя высокий уровень санитарной чистоты продукта».

В последнее время сильно активизировалась Дания, что связано с ростом российского рынка первичной переработки: убоя, обвалки и производства охлажденного мяса. Оборудование для этих направлений делают многие датские производители, их бренды у нас в большом почете.

«В сегменте оборудования для первичной переработки мы пока не видим альтернативы европейской технике. Но, несмотря на мировое лидерство Германии, тендеры по нашим проектам в последнее время выигрывает датская SFK, которой почти не уступает голландская MPS, чье оборудование более других стран ЕС конкурентоспособно по цене», — отмечает генеральный директор группы «Русагро» Максим Басов.

По его словам, российский рынок мясоперерабатывающего оборудования в настоящий момент насыщен и сегментирован. Европейцы, можно сказать, сняли сливки. Раньше все оборудование было в некотором дефиците, и его покупали по любой цене. Сейчас уже нет такого спроса, зато появился огромный выбор, и цены начали плавно снижаться на фоне обостряющейся конкуренции. Падение цен происходит в том числе благодаря приходу новых компаний из США и Китая, достаточно нетрадиционных для российского рынка. И хотя их доля пока невелика, основная борьба разворачивается именно между китайцами и американцами, предлагающими цены ниже, чем у европейцев.

Мастера копирования

Китайские производители оборудования для пищевой промышленности и конкретно для мясопереработки начали выходить на наш рынок 7−8 лет назад. Тогда их присутствие в России было минимальным, сейчас оно увеличилось. Основными потребителями китайской техники являются предприятия, расположенные в Сибири и на Дальнем Востоке. Там доля оборудования из Китая намного выше, чем в целом по стране, где его воспринимают очень по-разному.

«Должен сказать, что несколько китайских компаний стали победителями тендеров холдинга «Русагро» — не только в мясном, но и в масложировом подразделении. А это о многом говорит. Убедиться в качестве продукции мы смогли в ходе деловой поездки в Китай, включающей посещение нескольких местных заводов, в частности компании Comos, которая сегодня является нашим постоянным поставщиком оборудования для свинокомплексов, — делится Максим Басов. — Оценив уровень производства, наши инженеры остались довольны. Возможно, китайское оборудование несколько уступает европейским образцам, но это сполна компенсируется за счет более привлекательной цены. Мы активно используем технику из Поднебесной на свиноводческих комплексах в Приморском крае, где китайцы сильно выигрывают за счет логистики».

Китайское машиностроение обладает огромной производственной мощностью, которая дополняется существенной государственной поддержкой. В Китае находятся заводы-гиганты, копирующие практически все, начиная от ножей и заканчивая сложными технологическими линиями. Ключевые выставки мира также не обходятся без крупных национальных стендов, финансируемых китайским государством.

По этой причине в первой половине 2016 года в России наиболее востребовано оказалось именно китайское оборудование, утверждают эксперты VVS: доля китайских производителей в общем объеме импорта мясоперерабатывающего оборудования составила 67,2% (5590 ед.).

«Китайские аналоги техники, на удивление, получают все большее распространение, — признает руководитель отдела продаж по мясопереработке компании Marel Александр

Вандышев. — Оборудование устанавливается не только на малые производства, где крайне важен объем инвестиций, но и в компаниях-грандах, что свидетельствует о существенном улучшении качества китайского оборудования при низкой стоимости». Однако говорить о засильи Китая на рынке оборудования еще рано, уверен специалист.

Того же мнения придерживается и Тимченко из «ПРОДО». Опыта в машиностроении у Поднебесной на сегодняшний день нет, говорит он. И хотя внешне китайские изделия ничем не отличаются от немецких аналогов, если посмотреть на технические характеристики, можно ожидать определенных проблем в эксплуатации. «Китай предлагает оборудование существенно дешевле, однако по уровню точности исполнения, набору полезных функций и надежности в эксплуатации оно заметно уступает европейским лидерам, что делает его использование достаточно ограниченным», — выражает свое мнение директор по производству.

По мнению Натальи Корольковой из МПЗ «Агро-Белогорье», основные причины настороженного отношения потребителей мясоперерабатывающего оборудования к китайским производителям заключаются в отсутствии уверенности в надежности этого оборудования. «Применяемые конструкционные материалы не всегда соответствуют заявленным, плохо налажено гарантийное и послегарантийное обслуживание, отсутствуют современные стандарты управления. Но главное, репутация и стабильность работы компаний-поставщиков остается под вопросом», — объясняет генеральный директор.

Китайское оборудование рано рассматривать серьезно, пусть оно работает в Китае, согласен директор по развитию бизнеса компании «Дымов» Александр Качев. Кстати, крупные китайские производители мясопродуктов часто отдают предпочтения европейским и американским брендам оборудования, добавляет он.

Между тем, по мнению ряда экспертов, китайские технологии быстро прогрессируют. Вполне возможно, что лет через 15 ситуация поменяется, и китайское оборудование будет представлено лучше и востребовано гораздо больше.

От, а до я

«Чего-то прорывного, что полностью изменит наш рынок в ближайшие 10−20 лет, мы не увидим, — уверен Александр Золотавин, Александр Золотавин, региональный представитель компании GEA. — На сегодняшний день мясоперерабатывающая промышленность — одна из отраслей, где используется очень большое количество рабочей силы, что главным образом объясняется сложностью стандартизации сырья. Разве что мясо из пробирки, также известное как культивируемое мясо, может полностью изменить подход к переработке в пользу автоматизации процессов».

Александр Вандышев не сомневается, что мировой рынок будет развиваться в сторону увеличения автоматизации с целью уменьшения производственных затрат и роста производительности при лучшем качестве. А вот что будет результатом этого развития, предсказать сложно. Но рынку нужны качественные системы управления, анализа сырья и готового продукта, планирования производства и автоматизации. «В сфере еще много задач и целей, к которым нужно стремиться», — не сомневается он.

Учитывая тот факт, что в России идет процесс импортозамещения, совершенствование технологического процесса при производстве продуктов невозможно без оборудования, отвечающего современным мировым стандартам. Поэтому, по мнению компании VVS, в ближайшее время его импорт продолжит расти.

Напротив, Алексей Горбатов полагает, что роста спроса на оборудование в ближайшие 2−3 года не предвидится. «Компании, которые перешли на новый технологический уровень, чувствуют себя уверенно, а те, кто этого не сделал, не смогут позволить себе значительных инвестиций», — рассуждает он.

Его позицию поддерживает Сергей Тимченко. «Модернизация производства требует существенных инвестиционных затрат: одна единица современного оборудования для

мясопереработки из Европы может стоить от 1−2 до нескольких десятков миллионов рублей», — приводит данные специалист.

«Драйвером роста спроса на новую технику станут крупные мясоперерабатывающие предприятия, которые обладают достаточным залоговым имуществом для обеспечения кредитов. Ведь стоимость и монтаж оборудования составляет около 60% от стоимости проекта», — делает вывод Наталья Королькова.

Сейчас наблюдается тенденция «смены фокуса»: мясопереработчики стали больше обращать внимание не на производителей оборудования из Латинской Америки и Западной Европы, а на их конкурентов из Восточной Европы и России. Как рассказал Александр Вандышев, пару лет назад на рынке преобладали производители из Германии, Голландии и Франции, а также компании-дилеры, которые предоставляли полный спектр оборудования под ключ. Последние были крайне успешными в силу того, что производитель не инвестировал в развитие собственной торговой сети, а только получал прибыль. Но сегодня конкуренция, как и количество проектов в России и СНГ, выросла до критической отметки. Это привело к новой тенденции — открытию собственных филиалов и развитию собственной инфраструктуры как крупными предприятиями, так и более узкоспециализированными компаниями из Восточной Европы. «В основном открытие филиалов стало возможным из-за дешевизны рубля относительно европейской валюты, — отмечает он. — Проще говоря, сейчас инвестировать очень выгодно. И инвестируют много и активно, несмотря на негативные прогнозы всем известных аналитиков и отчетах об оттоках инвестиций из страны. Все это увеличивает количество брендов и, как результат, — количество предложений на российском рынке оборудования».

Оборудование — часть технологического решения

Татьяна Грамлих, генеральный директор ПКБ «Бегарат»

Рынок мясоперерабатывающего оборудования тесно связан с платежеспособным спросом на продукцию, которая на нем выпускается. Хотя территория России огромна, но квадратные километры колбасу не покупают, поэтому потребителей не так уж много. Надо также исключить сельских жителей и связанные с ними домохозяйства, которые кормятся подсобными хозяйствами. Оставшийся спрос, помноженный на платежеспособность, дает нам рынок, сравнимый с Польшей, намного меньше Германии и в разы меньше США. Так как колбаса и мясо для нас основной продукт питания и потребление в целом очень высокое — на уровне европейских стран и в 2−3 раза выше азиатских, то его рост, который мы наблюдали в 2010—2012 годах, должен был существенно замедлиться. В России доступно оборудование, производимое в любой точке мира. Но оборудование само по себе является только частью технологического решения, которое зависит от многих факторов. Относительно небольшой рынок и дорогая логистика накладывают множество ограничений на выбор решений: наиболее эффективно производство монопродуктов — т. е.крайне узкой ассортиментной линейки. Условно говоря — сейчас средний мясокомбинат имеет линейку из 250 артикулов и не менее 80 производственных артикулов (без учета фасовки, упаковки, этикетки). Монопродукт предполагает сокращение линейки до восьми, т. е.в десять раз. Мало кто готов так рисковать, так как рентабельность этого производства сильнее зависит от объемов. Поэтому универсального рецепта нет, и оборудование, высокотехнологичное и суперэффективное в одних условиях, может быть совершенно бесполезным и даже вредным — в других.

Российской и китайской техники в нашем секторе не существует. Есть более или менее удачные копии западноевропейских аналогов. По цене российское сравнимо с восточноевропейским. Но для корректного сравнения необходимо понимать ценообразование. В немецких машинах треть цены составляют разработки, патентная защита, патентная чистота разработок. Тот, кто копирует, этих затрат не закладывает, соответственно, из цены надо вычесть минимум эти 30%. В ближайшей перспективе российский рынок будет развиваться так же, как мировой. Скорость, точность, долговечность и полная контролируемость всех процессов и операций, эргономичность и гигиеничность, энергоэффективность — главные

требования к оборудованию. Способность инженеров правильно понять задачу, найти, интегрировать и внедрить лучшее решение — ключевые требования к поставщику.

11.5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов движимого имущества (оборудования)

По результатам обзора рынка можно сделать вывод, что общее число ценообразующих факторов для любого объекта движимого имущества весьма велико, в связи с чем в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

На стоимость объектов движимого имущества влияют следующие ценообразующие факторы (первая группа элементов сравнения – «коммерческие корректировки»):

- Коэффициент перехода на вторичный рынок. После приобретения на первичном рынке практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу, продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удается, даже если они не были в эксплуатации. Причины этого, во многом лежат в области психологии (поведенческой мотивации участников рынка), поскольку с одной стороны покупатель осознает повышенный риск приобретения товара со скрытыми дефектами, а с другой — затруднительное положение продавца, который понимает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Согласно данным, приведенным в Справочнике рыночных корректировок СРК-2018[52], значение скидки для пищевого оборудования составляет -10% (коэф. 0,9).

Таблица 85. Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода объектов на вторичный рынок									
		СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Импортные легковые автомашины			0,934		0,925		0,928		0,930	
2.	Отечественные легковые автомашины			0,918		0,908			0,915		0,902
3.	Импортная бытовая техника			0,911			0,908		0,905		0,912
4.	Отечественная и СНГ бытовая техника			0,905		0,895		0,888		0,903	
5.	Отечественное станочное оборудование			0,891			0,902		0,896		0,900
6.	Мобильные телефоны			0,842		0,812		0,808		0,798	
7.	Водные суда				0,908				0,896	0,902	
8.	Воздушные суда					0,982				0,990	
9.	Импортная бытовая техника			0,929			0,931			0,916	
10.	Дорожная техника				0,896			0,876			0,892
11.	Пищевое оборудование						0,898			0,900	
12.	Электрооборудование				0,912				0,915		0,912
13.	Строительное оборудование			0,904			0,902			0,898	
14.	Оргтехника				0,902						0,895
15.	Станочное оборудование			0,912				0,918		0,902	
16.	Пищевое оборудование				0,926						0,932

Вторая группа элементов сравнения (на «техническую сопоставимость»):

- Типоразмер и комплектация: для исключения влияния данного ценообразующего фактора, оценщик принял решение в качестве аналогов подбирать объекты одной марки/модели в сопоставимой комплектации;
- Физический износ – реализация функционирующей техники с частично выработанным ресурсом предполагает снижение стоимости в зависимости от физического износа объектов,

[52] Источник информации: «Справочник рыночных корректировок СРК-2018», Е.Е. Яскевич, 2018, таблица 85.

степень влияния данного ценообразующего фактора рассчитывается по формуле: (1-Иоо)/(1-Иоа), где Иоо – износ объекта оценки; Иоа - износ объекта-аналога. Ввиду того, что в качестве аналогов выбрана аналогичная оцениваемой новая техника, корректировка на состояние аналога не применялась.

11.6. Анализ рынка легковых автомобилей

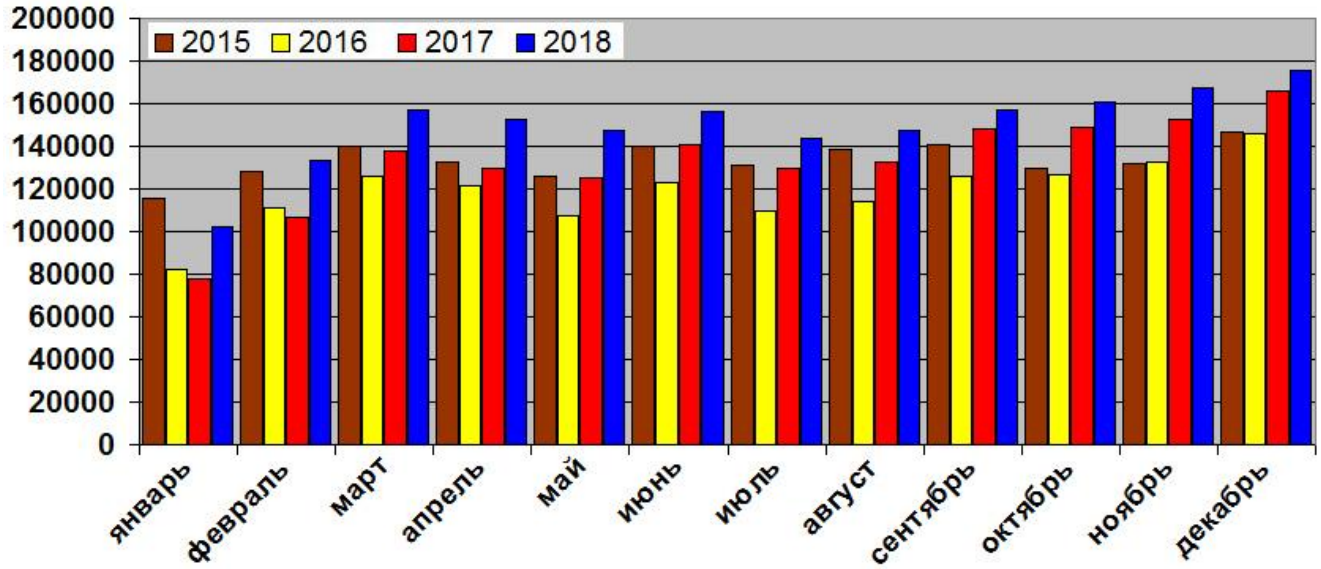
11.6.1. Анализ рынка легковых автомобилей в России по итогам 2018 г.[53]

Статистика российского авторынка: итоги 2018 года

Ассоциация европейского бизнеса подвела итоги продаж новых автомобилей в России. Декабрь стал самым успешным месяцем за последние четыре года: реализовано 175 тысяч легковушек и легких коммерческих автомобилей, что на 5,6% больше, чем в том же месяце 2017-го. А результат целого года пусть совсем немного, но превысил отметку 1,8 млн машин: по данным АЕБ, в России продан 1 млн 800 тысяч 591 новый автомобиль. По сравнению с 2017 годом рост на 12,8%.

Положительную динамику показали две трети марок, а в первой десятке рейтинга рост до последнего момента был у всех брендов, но в декабре неожиданно провалился спрос у компании Renault. Если за одиннадцать месяцев у нее был рост продаж на 6%, то по итогам года марка вышла «в ноль» (137 тысяч машин). Лада увеличила сбыт на 16% (до 360 тысяч), Kia прибавила на 25% (228 тысяч), а Hyundai — на 13% (179 тысяч).

Диаграмма 1. Продажи новых автомобилей в России в 2015—2018 гг.



Завидный прирост показала Skoda: после старта российского производства стремительно пошли вверх продажи кроссоверов Kodiaq, и это позволило нарастить общий результат на 31% (до 81 тысячи машин). Из крупных игроков рынка наибольшая прибавка у Mitsubishi: за год спрос вырос почти в два раза — до 45 тысяч автомобилей. А вот в премиум-сегменте динамика слабенькая. Разве что марка BMW смогла улучшить продажи на 19% (до 36 тысяч), но у Мерседеса рост лишь на 2% (44 тысячи), Lexus показал плюс 3% (24 тысячи), а сбыт автомобилей Audi просел на 4% (16 тысяч).

Российским бестселлером стала Лада Веста: продано 108 тысяч машин. Кроме нее 100-тысячную планку взяли Лада Гранта (106 тысяч) и Kia Rio (чуть больше 100 тысяч). Среди компактных кроссоверов лидирует Hyundai Creta (68 тысяч), которая оставила позади Solaris.

Судя по всему, в этом году на двузначные показатели роста российского рынка можно уже не рассчитывать. В АЕБ прогнозируют повышение спроса на 3,6% до 1,87 млн новых машин. При этом первое полугодие, скорее всего, окажется провальным из-за ожидаемого роста цен, и

[53] Источник информации: https://autoreview.ru/news/statistika-rossiyskogo-avtorynka-itogi-2018-goda

только оживление во второй половине года сможет вывести динамику выше нулевой отметки. И то если российская экономика избежит очередных потрясений.

Таблица 21. Продажи легковых и легких коммерческих автомобилей в России в 2018 году (в сравнении с 2017-м)

Марка	2018, шт.	2017, шт.	Динамика
Лада	360 204	311 588	16%
Kia	227 584	181 947	25%
Hyundai	178 530	157 927	13%
Renault	137 062	136 682	0%
Volkswagen	113 745	96 459	18%
Toyota	**108 492**	**94 238**	**15%**
Skoda	81 459	62 302	31%
Nissan	80 925	76 000	6%
ГАЗ	60 677	58 617	4%
Ford	53 234	50 360	6%
Mitsubishi	45 391	24 325	87%
Mercedes-Benz	44 133	43 312	2%
УАЗ	41 252	41 632	–1%
BMW	35 619	30 018	19%
Mazda	31 683	25 910	22%
Chevrolet	30 021	32 071	–6%
Lexus	24 312	23 693	3%
Datsun	20 559	24 510	–16%
Audi	16 216	16 878	–4%
Lifan	15 097	16 964	–11%
Land Rover	9 840	8 883	11%
Subaru	8 032	6 080	32%
Volvo	7 772	7 011	11%
Suzuki	6 016	5 001	20%
Chery	5 611	5 905	–5%
Peugeot	5 514	4 931	12%
Porsche	5 118	4 578	12%
Honda	5 113	2 435	110%
Ravon	5 184	15 078	–66%
Infiniti	4 654	4 972	–6%
Citroen	3 710	4 377	–15%
Geely	3 352	2 234	50%
Haval	3 213	1 894	70%
Zotye	3 175	1 088	192%
Jaguar	2 537	2 173	17%
Mini	2 330	1 580	47%
Genesis	1 831	1 031	78%
Jeep	1 773	1 274	39%
Changan	1 510	1 411	7%
Dongfeng	1 445	913	58%
FAW	1 417	553	156%
Cadillac	1 176	1 365	–14%
Fiat	1 135	2 323	–51%
Isuzu	809	736	10%
smart	689	934	–26%
IVECO	547	469	17%
Foton	362	534	–32%
Brilliance	171	219	–22%
Hawtai	144	99	45%
SsangYong	142	123	15%
Chrysler	74	9	722%
BAW	0	91	—

11.6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов движимого имущества (транспортного средства)

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта движимого имущества и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта движимого имущества весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться,

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

На стоимость объектов движимого имущества влияют следующие ценообразующие факторы (первая группа элементов сравнения – «коммерческие корректировки»):

- Скидка на торг отражает реакцию рынка транспортных средств на мотивацию покупателя или продавца. Собственники автомобилей при ее реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуется автомобили, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Диапазон влияния данного ценообразующего фактора на цену предложений определялся в результате анализа данных «Справочник рыночных корректировок СРК-2018»[54], в соответствии с которым, значение корректировки на уторговывание для легкового автотранспорта импортного производства, находится в диапазоне 4-6%. Для дальнейших расчетов оценщик принял значение корректировки на уторговывание на уровне среднего значения 5%.

2.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ

Использование: в Сравнительном подходе при оценке МиО

Таблица 86. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Легковой автотранспорт отечественного производства	3 - 6	5 - 7	7 - 9	7 - 10		6 - 9		4 - 6		4 - 7
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства	10 - 13		11 - 13		12 - 15		10 - 13		12 - 14	9 - 12
3	Легковой автотранспорт импортного производства	4 - 10		8 - 12	10 - 14		8 - 11		5 - 7	4 - 6	
4	Грузовой автотранспорт импортного производства	5 - 12	8 - 11	10 - 13		9 - 10		8 - 10		7 - 9	5 - 8

Вторая группа элементов сравнения (на «техническую сопоставимость»):

- Типоразмер и комплектация: для исключения влияния данного ценообразующего фактора, оценщик принял решение в качестве аналогов подбирать объекты одной марки/модели в сопоставимой комплектации;
- Физический износ – реализация функционирующей техники с частично выработанным ресурсом предполагает снижение стоимости в зависимости от физического износа объектов, степень влияния данного ценообразующего фактора рассчитывается в соответствующем разделе (расчет износа объекта оценки).

[54] Источник информации: Справочник рыночных корректировок СРК-2018, Е.Е. Яскевич, 2018, таблица 86.

12.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ для земельного участка:

Юридическая правомочность: 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 колбасного цеха. То есть юридически участок можно использовать только для строительства производственно-складского здания.

Физическая возможность: площадь земельного участка позволяет возвести производственно-складское здание.

Экономическая приемлемость: участок находится в поселении рядом с крупным промышленным объектом с соответствующим окружением и возможностью строительства производственного здания. Стоимость участка будет максимальна при использовании его для промышленного строительства.

НЭИ для нежилого здания:

Юридическая правомочность: тип строения – нежилое здание. То есть его можно использовать в качестве производственно-складского здания.

Физическая возможность: архитектурное исполнение строения позволяет использовать его в качестве производственно-складского здания.

Экономическая приемлемость существующего производственно-складского здания соответствует окружающей застройке (рядом расположен крупный промышленный объект).

НЭИ для оборудования и транспортного средства:

Оцениваемое оборудование относится к рынку оборудования пищевой промышленности в сегменте мясного производства.

Оцениваемое транспортное средство относится к рынку транспортных средств в сегменте легковых автомобилей

Конструктивные особенности движимого имущества накладывают жесткие ограничения на возможность альтернативного использования, т.к. специфическая форма, размер, материал и конструкция, использованные при производстве данного оборудования и транспортного средства, направлены на обеспечение определенных работ. Выполнение других работ может сопровождаться некачественным исполнением и/или поломкой движимого имущества. Наиболее

эффективным использованием движимого имущества признается использованием его по прямому назначению – соответствующему вышеуказанному описанию.

Вывод по результатам анализа.

В результате анализа основных критериев использования земельного участка, нежилого здания и движимого имущества (оборудования и транспортного средства) оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием признается текущее (в соотвествии с назначением) использование имущества объектов оценки.

13.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1.Описание подходов к оценке недвижимого имущества

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (ФСО №1, п. 11).

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

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.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
2. Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение полной восстановительной стоимости объект.
3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
4. Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

а) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

б) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

в) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (ФСО №7).

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости (ФСО №7).

13.2. Выбор подходов и методов к оценке недвижимого имущества

Объектом оценки являются земельный участок промышленного назначения и нежилое здание производственного назначения, т. е. коммерческие объекты, которые предназначены для извлечения прибыли.

Рынок купли-продажи промышленных земельных участков и производственно-складской недвижимости достаточно развит, т. е. на рынке в достаточном объеме представлены объекты аналоги, отличающиеся на минимальное количество корректирующих коэффициентов. Согласно п.11 ФСО 1 «При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации». Исходя из этого положения, использование сравнительного подхода, основанного на данных рынка, наиболее соответствуют целям оценки.

В отчете принято решение отказаться от затратного подхода, так как оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания рынка. Сложность применения затратного подхода при определении рыночной стоимости заключается в определении величины прибыли предпринимателя и внешнего износа (экономического устаревания), что может внести существенную погрешность в итоговый результат оценки. Ввиду развитости рынка (купли-продажи) коммерческой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно. Таким образом, оценщиком принято решение об отказе от использования затратного подхода.

Вывод: с учетом вышесказанного, в настоящем отчете, при оценке недвижимого имущества, будет применен сравнительный (метод сравнения продаж) подход, а от применения затратного и доходного подходов было решено отказаться.

13.3.Описание подходов к оценке движимого имущества

Доходный подход

В соответствии с ФСО №1: «п. 15. **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

п. 16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

п. 17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Согласно ФСО10 п. 15: «При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу)».

Затратный подход

Согласно ФСО №1 «п. 18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

п. 19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

п. 20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Методы затратного подхода можно разделить на 2 группы:

1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:

1) метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;

2) метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

3) метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат. К ним относятся:

1) метод замещения, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

2) индексный метод (по трендам изменения цен);

3) метод удельных ценовых показателей, заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.[55]

Согласно ФСО №10 п. 14 «При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения

[55] Источник информации: https://www.ocenka-stoimosti.ru/methods.htm

при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные».

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1 «п. 12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

п. 13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

п. 14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.».

Согласно ФСО10 №13 «При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода».

13.4.Выбор подходов и методов к оценке движимого имущества

Ввиду того, что данных, позволяющих рассчитать стоимость доходным подходом, на рынке не представлено, Оценщик **отказался от применения методов доходного подхода**.

Рассмотрев условия применения Затратного подхода Оценщиком принято решение о **применении методов Затратного подхода**.

Ввиду того, что для транспортного средства Оценщиком были найдены сопоставимые аналоги, бывшие в эксплуатации, Оценщиком принято решение о **применении методов Сравнительного подхода**.

Вывод: с учетом вышесказанного, в настоящем отчете, при оценке движимого имущества, будет применен затратный подход (метод замещения) для оборудования, для которого имеется информация о стоимости аналогов в новом состоянии и сравнительный подход (метод сравнения продаж) для транспортного средства, для которых имеется рыночная информация о стоимости аналогов, бывших в эксплуатации/с пробегом. Доходный подход, при оценке движимого имущества, в настоящем отчете не применялся.

13.5.Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

— метод математического взвешивания;

— метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

14.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

14.1.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

14.1.1. Методология сравнительного подхода

Согласно ФСО №7 «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

— условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
— условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
— вид использования и (или) зонирование;
— местоположение объекта;
— физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
— экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
— наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
— другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов

В соответствии с Приложением №2 к договору №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года, кроме прочего имущества, оценке подлежат 1 земельный участок, 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 колбасного цеха и 1 нежилое здание без учета стоимости земельного участка на котором оно расположено. Оценка проводится исходя из данного анализа.

14.1.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условиями применения метода являются:

- наличие достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли в данном районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса).

Алгоритм расчета:

- отбор участков, сравниваемых с оцениваемым участком земли.
- определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- корректировка цен аналогов.
- определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик исследовал не только данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, но и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 сот. общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже земельных участков содержат показатель – цена предложения в рублях 1 сот. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков земельных участков, также содержат такой показатель как стоимость 1 сот. общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Анализ рынка показал, что в открытом доступе представлен достаточный объем рыночных данных об объектах-аналогах. Для расчета принимаются объекты-аналоги максимально сопоставимые с объектом оценки.

В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым, данные представлены в следующей таблице.

Таблица 22. Описание объектов – аналогов для земельных участков

Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Местоположение	Московская обл., Щелковский р-н, с. Петровское	Московская обл., Щелковский р-н, д. Огуднево	Московская обл., Пушкинский р-н, г. Красноармейск, ул. Трудопоселок, 3	Московская обл., Пушкинский р-н, пгт. Софрино, мкр. Софрино-1	Московская обл., Щелковский р-н, д. Гребнево
Назначение ЗУ	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование
Дата предложения (сделки)	25.02.2019	1 квартал 2019 года	1 квартал 2019 года	1 квартал 2019 года	1 квартал 2019 года
Наличие улучшений	условно свободный	нет	нет	нет	нет
Коммуникации	по границе, учитываются в улучшениях	по границе	по границе	по границе	по границе
Площадь земельного участка (ЗУ), кв.м	1 100,0	10 000,0	35 001,0	203 711,0	60 000,0
Права на ЗУ	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Источник информации	Заказчик	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100_kvm_ploschadyu_100_sotok_moskovskaya_oblast_schelkovo_moskovskaya_obl_schelkovskiy_rayon_poselen_6815712039/	https://krasnoarmeysk.cian.ru/sale/commercial/193038024/	https://pushkino.cian.ru/sale/commercial/196426671/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-fryazino-253515667
Стоимость предложения, руб.		**15 000 000**	**35 000 000**	**165 000 000**	**60 000 000**
Стоимость продажи, руб. за 1 кв.м		**1 500**	**1 000**	**810**	**1 000**

Источник: открытые данные сети Интернет (копии предложений о продаже аналогов представлены в приложении к настоящему отчету)

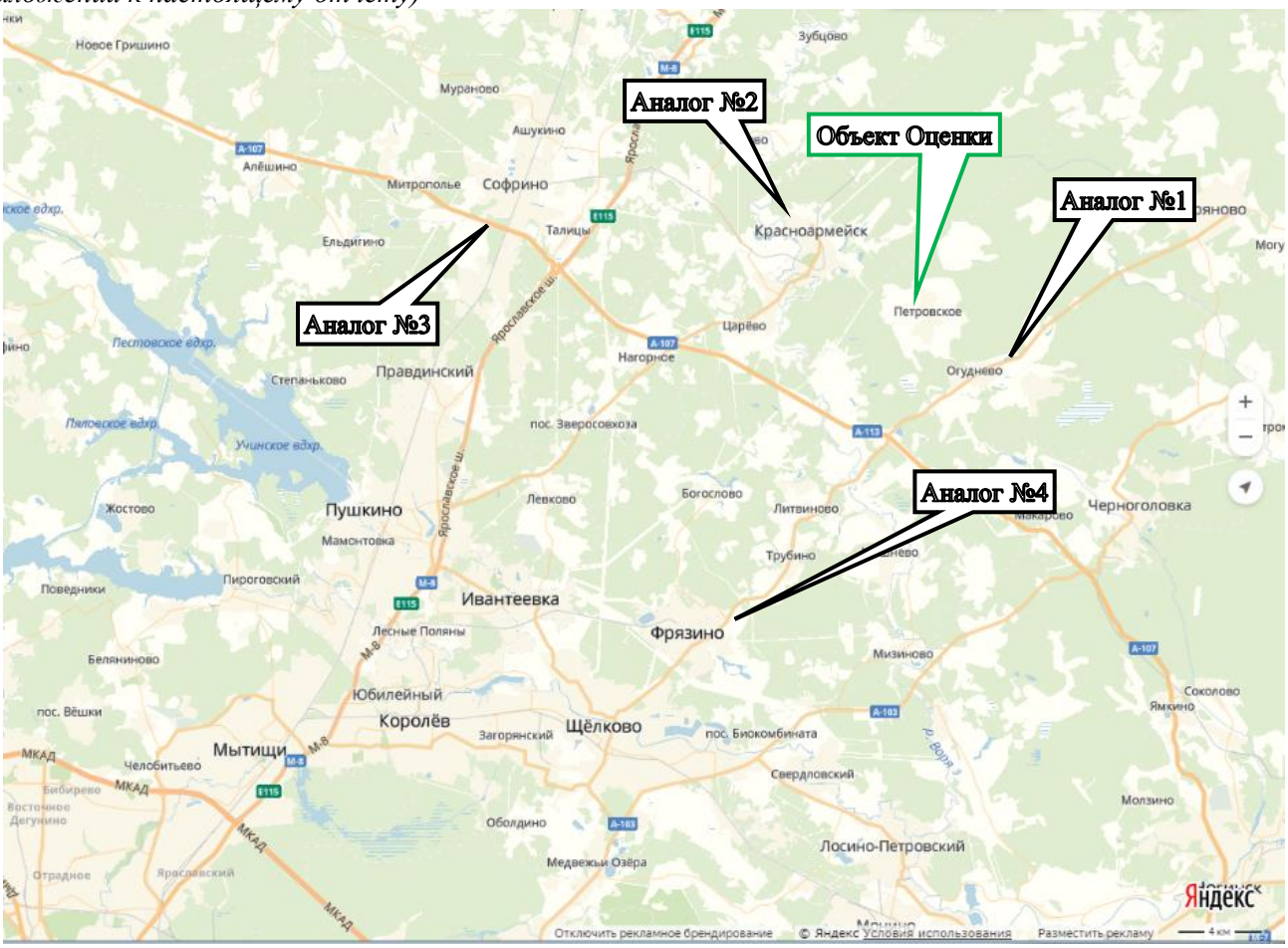


Рисунок 4. Карта расположения объектов-аналогов

14.1.3. Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Обоснование необходимости привлечения – В процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок недостаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- Условия сделки (торг);
- Состав передаваемых прав;
- Вид сделки и Условия финансирования;
- Дата предложения;
- Расположение;
- Площадь ЗУ;
- Наличие улучшений на праве собственности;
- Категория земли, назначение.

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как среднее значение скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Стоимость предложения	**руб. за кв.м.**		**1 500**	**1 000**	**810**	**1 000**
Условия сделки (торг)			**предложение**	**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	%		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
	руб. за кв.м.		-165	-110	-89	-110
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		1 335	890	721	890
Обоснование корректировки		По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Корректировка на торг принята по данным Ассоциация «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/), обоснование корректировки приведено ранее.				
Передаваемые права		**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**	**право собственности**
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		1 335	890	721	890
Обоснование корректировки		Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для недвижимости равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают право собственности.				
Вид сделки и Условия финансирования		**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		1 335	890	721	890

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Обоснование корректировки		При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается одинаковая форма оплаты).				
Дата предложения		**25.02.2019**	**1 квартал 2019 года**	**1 квартал 2019 года**	**1 квартал 2019 года**	**1 квартал 2019 года**
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		1 335	890	721	890
Обоснование корректировки		Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.				
Физические характеристики:						
Местоположение		Московская обл., Щелковский р-н, с. Петровское	Московская обл., Щелковский р-н, д. Огуднево	Московская обл., Пушкинский р-н, г. Красноармейск, ул. Трудопоселок, 3	Московская обл., Пушкинский р-н, пгт. Софрино, мкр. Софрино-1	Московская обл., Щелковский р-н, д. Гребнево
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		1 335	890	721	890
Обоснование корректировки		К факторам местоположения относятся: 1) Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей. 2) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами. 3) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.				
Площадь	**кв.м.**	**1 100,0**	**10 000,0**	**35 001,0**	**203 711,0**	**60 000,0**
Корректировка	%		0%	14%	36%	20%
	руб. за кв.м.		0	123	262	180
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		1 335	1 013	983	1 070
Обоснование корректировки		Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта. Описание расчета корректировки приведено ранее (см. выше), корректировка на размер земельного участка площадью до 10 000 кв.м не применялась, остальные площади сравнивались с ЗУ площадью 10 000 кв.м. Значение корректировки принято по данным "Справочнике оценщика недвижимости. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А., 2017.				
Наличие улучшений		**условно свободный**	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		1 335	1 013	983	1 070

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Обоснование корректировки		В стоимость предложения продажи объекта недвижимости могут быть включены вспомогательные улучшения (гараж, сарай, беседка и т.д.), расположенные на участке. Их наличие увеличивает стоимость объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.				
Наличие инженерных коммуникаций		**по границе, учитываются в улучшениях**	**по границе**	**по границе**	**по границе**	**по границе**
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		1 335	1 013	983	1 070
Обоснование корректировки		Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, а также на их расположение на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, данный факт снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.				
Назначение		**промышленное использование**	**промышленное использование**	**промышленное использование**	**промышленное использование**	**промышленное использование**
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0	0
Обоснование корректировки		Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает семь категорий земель, среди которых: земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности транспорта, связи, обороны и иного не сельскохозяйственного назначения, земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса. Категория использования земли имеет большое значение при оценке, так как она обуславливает правовой статус, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку. В данном случае корректировки не вносились, т.к. объекты сравнимы.				
Скорректированная цена	**руб. за кв.м.**		**1 335**	**1 013**	**983**	**1 070**
Итого (среднее):	**руб. за кв.м.**	**1 100**				
Рыночная стоимость	**руб.**	**1 210 341**				
Рыночная стоимость округленно	**руб.**	**1 200 000**				

Источник информации: расчет Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации (Cv) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{ср}} \bullet 100\,(\%),, \text{ где}$$

S – среднее квадратическое отклонение; Xср – средняя арифметическая.

Выборка считается однородной, если $C_v \le 30$ %.

Таблица 24. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	ср	1 100
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	25 789
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	**δ** (сигма)	161
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, **если V < 30%**	**V**	14,6%

В данном случае при расчете рыночной стоимости для объектов оценки C_v<30 % что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами.

14.1.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Анализ рынка показал, что в открытом доступе практически отсутствует объем рыночных данных об объектах-аналогах. Для расчета принимаются объекты-аналоги максимально сопоставимые с объектом оценки.

Все уточняющие параметры по объектам аналогам были получены в ходе телефонного интервьюирования продавцов.

В результате анализа рынка недвижимости Оценщиком был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым, данные представлены в следующей таблице.

Таблица 25. Описание объектов – аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
Назначение	Здание пищевого производственного назначения	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс	Производственно-складской комплекс
Местоположение	Московская обл., Щелковский р-н, с. Петровское	Московская обл., Щелковский р-н, Фрязино, Щелковское ш.	Московская обл., Пушкинский р-н, рп Правдинский, ул. Льва Толстого, 12	Московская обл., Пушкинский р-н, рп Правдинский, ул. Льва Толстого, 13
Дата предложения (сделки)	25.02.2019	1 квартал 2019 года	1 квартал 2019 года	1 квартал 2019 года
Тип здания	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Площадь ОКС, кв.м, в том числе:	1 121,2	1 900,0	2 492,6	1 137,0
Административные, кв.м	37,9	100,0	374,6	0,0
Производственные, кв.м	1 083,3	1 800,0	2 118,0	1 137,0
Площадь ОКС соотвествующая помещениям	1 140,2	1 950,0	2 679,9	1 137,0

Параметр	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		1	2	3
промышленного назначения, кв.м				
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	электричество, водопровод, канализация	электричество, водопровод, канализация	электричество, водопровод, канализация	электричество, водопровод, канализация
Площадь земельного участка (ЗУ), кв.м	1 100,0	6 500,0	3 500,0	1 714,0
Права на ЗУ	собственность	собственность	собственность	собственность
Источник информации	Заказчик	https://fryazino.cian.ru/sale/commercial/198230592/	https://www.avito.ru/pravdinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2492_m_1465269534	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1137_m_1207028761
Стоимость предложения с НДС, млн. руб.		**45,0**	**60,0**	**25,0**
Удельная стоимость ЗУ, руб. за кв.м		**1 100**	**1 100**	**1 100**
Корректировки на ЗУ				
Права на ЗУ		0	0	0
Местоположение		0	0	0
Площадь		0	0	0
Торг		-11%	-11%	-11%
Удельная рыночная стоимость ЗУ аналога без учета торга, руб. за кв.м		**1 221**	**1 221**	**1 221**
Рыночная стоимость ЗУ аналога, руб.		**7 938 739**	**4 274 706**	**2 093 385**
Стоимость предложения ОКС аналога без учета прав на ЗУ, руб. с учетом НДС		**37 061 261**	**55 725 294**	**22 906 615**
Стоимость предложения ОКС аналога без учета прав на ЗУ, руб. за кв.м с учетом НДС		**19 006**	**20 794**	**20 147**

Источник: данные Интернет (копии предложений о продаже аналогов представлены в приложении к настоящему отчету

**В соответствии с заданием на оценку (Приложение №2 к договору №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года следует определить рыночную стоимость земельного участка (как свободного или условно свободного от застройки) и ОКС (нежилого здания) без учета стоимости земельного участка на котором оно расположено. Вместе с тем цена предложения аналогов учитывает стоимость земельных участков, в связи с чем следует «очистить» цену предложения от стоимости земельных участков. Удельная стоимость 1 кв. м земельного участка объектов-аналогов принималась равной удельной стоимости 1 кв. м оцениваемого земельного участка (расчет стоимости земельного участка приводится выше, с соответствующими корректировками[56]):*

1. Корректировка на уторговывание. Удельная стоимость 1 кв. м земельного участка объекта оценки учитывает корректировку на торг в размере 11,0%. В данном случае производится расчет стоимости 1 кв. м земельного участка объектов-аналогов до корректировки на

[56] Следует отметить, что в данном случае происходит сравнение земельного участка объекта оценки с земельными участками объектов-аналогов (в составе ЕОН), поэтому все корректировки будут относиться к объектам-аналогам. Например, если по некоторому параметру земельный участок объекта оценки лучше земельного участка объекта-аналога, то корректировка для объекта-аналога будет понижащей.

уторговывание, в связи с чем следует провести обратную корректировку на торг. Т.о. удельная стоимость 1 кв. м земельного участка аналога составит: 1 100(1+11,0%) = 1221 руб./1 кв. м земельного участка (обоснование выбора величины корректировки приведено ранее).*

2. Корректировка на наличие помещений различного назначения: промышленных и административных. Корректировка принята по данным "Справочнике оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г. в размере 1,5. Таким образом, для корректного сравнения типа и количества площадей объекта оценки и выбранных аналогов, все площади были пересчитаны в площади промышленно-складской недвижимости. В Таблице выше «Площадь ОКС соотвествующая помещениям промышленного назначения, кв.м» определяет площадь промышленно-складской недвижимости рассматриваемого объекта плюс площадь административно-офисной недвижимости с коэффициентом 1,5. Далее все расчеты и сравнения (в т.ч. корректировки на площадь) проводятся исходя из рассчитанного значения Площади ОКС соотвествующей помещениям промышленного назначения.Корректировка на назначение помещений объекта оценки под пищевое производство учитывается в расчетной таблице, см. далее. Обоснование корректировки приведено выше.



Рисунок 5. Карта расположения объектов аналогов

14.1.5. Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента

сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

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

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

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

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

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

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Обоснование необходимости привлечения – В процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- Условия сделки (торг);
- Состав передаваемых прав;
- Вид сделки и Условия финансирования;

— Дата предложения;
— Площадь;
— Тип здания;
— Назначение здания;
— Наличие инженерных коммуникаций;
— Состояние помещений.

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средняя величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Стоимость предложения	**руб. за кв.м**		**19 006**	**20 794**	**20 147**
Условия сделки			**предложение**	**предложение**	**предложение**
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	-9,0%
	руб. за кв.м		-1 711	-1 871	-1 813
Обоснование корректировки		По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Зависимость цены от данного фактора анализируется согласно рыночным данным, приведенным в «Справочнике статистики рынка недвижимости на 01.01.2019 г.», опубликованном на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, https://statrielt.ru/.			
Скорректированная цена	руб. за кв.м		17 295	18 922	18 333
Передаваемые права		**улучшения и земельный участок собственность**	**улучшения и земельный участок собственность**	**улучшения и земельный участок собственность**	**улучшения и земельный участок собственность**
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. за кв.м		0	0	0
Обоснование корректировки		Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования (аренда) и право собственности имеют различную стоимость. В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для недвижимости равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают права собственности. В данном случае корректировки не вносились, все объекты сопоставимы.			
Скорректированная цена	руб. за кв.м		17 295	18 922	18 333
Условия финансирования		**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. за кв.м		0	0	0
Обоснование корректировки		При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась (предполагается одинаковая форма оплаты). В данном случае корректировки не вносились, все объекты сопоставимы.			
Скорректированная цена	руб. за кв.м		17 295	18 922	18 333
Дата предложения		**25.02.2019**	**1 квартал 2019 года**	**1 квартал 2019 года**	**1 квартал 2019 года**
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. за кв.м		0	0	0
Обоснование корректировки		Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один квартал. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос			

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
		на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. В данном случае корректировки не вносились, все объекты сопоставимы.			
Скорректированная цена	руб. за кв.м		17 295	18 922	18 333
Физические характеристики:					
Площадь	**кв.м.**	**1 140,2**	**1 950,0**	**2 679,9**	**1 137,0**
Корректировка	%		7%	12%	-0,04%
	руб. за кв.м.		1 250	2 224	-7
Обоснование корректировки		Корректировка рассчитывалась согласно формуле: $K = \{(So / Sa)^{-0,13} - 1\}*100\%$, где: So, Sa – площадь земельного участка рассматриваемого объекта и выбранного аналога, соотвественно; -0,13 – степенной коэффициент, учитывающий влияние размера площади на корректировку. Зависимость цены от данного фактора анализируется согласно рыночным данным, приведенным в "Справочнике оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г.			
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		18 545	21 146	18 327
Тип здания		**капитальное**	**капитальное**	**капитальное**	**капитальное**
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0
Обоснование корректировки		Корректировка учитывает различие конструктивных особенностей недвижимости (капитальное, некапитальное) здание. По данному параметру объект оценки и выбранные аналоги сравнимы, корректировка не применяется.			
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		18 545	21 146	18 327
Назначение		**Здание пищевого производственного назначения**	**Производственно-складской комплекс**	**Производственно-складской комплекс**	**Производственно-складской комплекс**
Корректировка	%		22%	22%	22%
	руб. за кв.м.		4 080	4 652	4 032
Обоснование корректировки		Зависимость цены от назначения помещений (производственно-складская недвижимость общего назначения и под пищевое производство) принята по данным «Справочника Оценщика Недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л. А. Корректировка принята в размере среднего значения 22%.			
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		22 625	25 798	22 359
Наличие инженерных коммуникаций		**электричество, водопровод, канализация**	**электричество, водопровод, канализация**	**электричество, водопровод, канализация**	**электричество, водопровод, канализация**
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0
Обоснование корректировки		Корректировка учитывает различие в коммуникациях. По данному параметру объект оценки и выбранные аналоги сравнимы, корректировка не применяется.			
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		22 625	25 798	22 359
Состояние помещений		**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**	**нормальное**
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб. за кв.м.		0	0	0
Обоснование корректировки		Поправки на состояние учитывают состояние основных конструктивных элементов здания, год строительства (реконструкции). По данному параметру объект оценки и выбранные аналоги сравнимы, корректировка не применяется.			
Скорректированная цена	**руб. за кв.м.**		**22 625**	**25 798**	**22 359**
Итого (среднее):	**руб. за кв.м.**	**23 594**			
Рыночная стоимость	**руб.**	**26 900 502**			
Рыночная стоимость округленно	**руб.**	**26 900 000**			

Источник информации: расчет Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации (C_v) выборки скорректированных цен:

$$C_v = \frac{S}{X_{ср}} \bullet 100\,(\%),, \text{ где}$$

S – среднее квадратическое отклонение; Хср – средняя арифметическая.

Выборка считается однородной, если $C_v \leq 30$ %.

Таблица 27. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	ср	23 594
Сумма квадратов отклонений значения х от средней ряда данных	дисперсия	3 661 369
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	**δ** (сигма)	1 913
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, **если V < 30%**	**V**	8,1%

Источник информации: расчет Оценщика

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии с Заданием на оценку, оценке подлежит 45 единиц, относящихся к движимому имуществу: 44 единицы оборудования и 1 транспортное средство. Перечень оцениваемого движимого имущества представлен в таблице ниже.

Таблица 28. Движимое имущество, подлежащее оценке

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100
5	Льдогенератор Geneglace FV90
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)
7	Волчок JR 130
8	Фаршемешалка Laska FM-120
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620
10	Клипсатор KH-24
11	Инъектор полосочный SHREDER
12	Льдогенератор Icematic 1000
13	Льдогенератор Icematic 1000
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500
15	Дробильная мельница Molistick 550
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60
22	Термоформирующая машина Multivac R105
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4
24	Сплит система Technoblock CBN
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992
26	Станция водоподготовки
27	Система видеонаблюдения
28	Система отопления
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder
32	Система охлаждения и кондиционирования
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010
37	Котел варочный 300л
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014
40	Пила ленточная М-Прис
41	Пресс-рама
42	Электросковорода СЭЧ-0,45
43	Электросковорода СЭЧ-0,45
44	Межэтажный грузовой подъемник
45	Межэтажный грузовой подъемник
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70
47	Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, цвет: черный

В зависимости от типа движимого имущества, наличия исходной и рыночной информации объекты оценивались затратным или сравнительным подходом. С учетом особенностей определения износа и ценообразующих факторов, транспортное средство

оценивается отдельно от остального движимого имущества. Расчет стоимости транспортного средства приводится после расчета стоимости оборудования.

15.1. Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества (оборудование) затратным подходом

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества на основе затратного подхода производился на базе цены новых объектов аналогов (полная восстановительная стоимость), выявленных на рынке в открытых источниках. В случае отсутствия актуальных рыночных данных о стоимости нового оборудования, полная стоимость воспроизводства/замещения нового оборудования, рассчитана на основании фактических цен приобретения по договорам поставки, накладным и другим документам, предоставленных Заказчиком.

Расчеты проводятся в несколько этапов (этапы 2-3 имеют место в случае индексации фактических цен приобретения):

1. Определяется полная восстановительная стоимость оцениваемого движимого имущества на основании рыночных данных о ценах нового оборудования сопоставимого с оцениваемым;
2. Расчет индекса изменения рыночных цен на товары и услуги с момента приобретения до даты оценки;
3. Индексирование фактических цен приобретения оцениваемого оборудования для учета изменения рыночных цен на товары и услуги с момента приобретения до даты оценки;
4. Определяется износ объектов оценки;
5. Определяется итоговая величина рыночной стоимости объектов, как полная стоимость воспроизводства/замещения за вычетом величины накопленного износа.

Рыночная стоимость оборудования на момент оценки с учетом износа определялась по формуле:

$$РС = ПСВ * К_{ВР} * (1 – И), \text{ где}$$

ПСВ – полная стоимость воспроизводства оборудования, определенная на базе вышеописанных предпосылок;

$К_{ВР}$ – Коэффициент перехода на вторичный рынок. После приобретения на первичном рынке практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу, продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удается, даже если они не были в эксплуатации. Причины этого, во многом лежат в области психологии (поведенческой мотивации участников рынка), поскольку с одной стороны покупатель осознает повышенный риск приобретения товара со скрытыми дефектами, а с другой — затруднительное положение продавца, который понимает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Согласно данным, приведенным в Справочнике рыночных корректировок СРК-2018 [57], значение скидки для пищевого оборудования составляет -10% (коэф. 0,9).

[57] Источник информации: «Справочник рыночных корректировок СРК-2018», Е.Е. Яскевич, 2018, таблица 85.

Таблица 85. Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

№ п/п	Наименование объекта, параметры	Коэффициент перехода объектов на вторичный рынок									
		СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Импортные легковые автомашины			0,934		0,925		0,928		0,930	
2.	Отечественные легковые автомашины			0,918		0,908			0,915		0,902
3.	Импортная бытовая техника			0,911			0,908		0,905		0,912
4.	Отечественная и СНГ бытовая техника			0,905		0,895		0,888		0,903	
5.	Отечественное станочное оборудование			0,891			0,902		0,896		0,900
6.	Мобильные телефоны			0,842		0,812		0,808		0,798	
7.	Водные суда				0,908				0,896	0,902	
8.	Воздушные суда					0,982				0,990	
9.	Импортная бытовая техника			0,929			0,931			0,916	
10.	Дорожная техника				0,896			0,876			0,892
11.	Пищевое оборудование						0,898			0,900	
12.	Электрооборудование				0,912				0,915		0,912
13.	Строительное оборудование			0,904			0,902			0,898	
14.	Оргтехника				0,902						0,895
15.	Станочное оборудование			0,912				0,918		0,902	
16.	Пищевое оборудование				0.926						0,932

И – износ, %.

Далее производится расчет полной восстановительной стоимости или стоимости замещения на базе цены новых объектов аналогов, выявленных на рынке в открытых источниках. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 29. Определение ПВС по рыночным данным[58]

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Марка, модель	Год выпуска	Страна производитель	Цена нового аналога, руб.	Источник информации
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	б/н	2008	Россия	182 194	http://wildfrost.ru/rasschitat-stoimost/
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	TreifFelix 100	2013	Германия	1 003 498*	https://tiu.ru/p8717019-shpigorezka-felix-100.html
5	Льдогенератор Geneglace FV90	F 90 V	2010	Франция	1 434 259*	http://www.geneglace.ru/download/Price2%20Geneglace%20180125.pdf
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	Л5 ФКМ	2012	Украина	1 980 000	http://promtehpost.ru/catalog/pererabotka-myasa/kuttery/item/kutter-l5-fkb-otkrytyj-dvukhskorostnoj
7	Волчок JR 130	JR 130	2007	Китай	1 167 327	https://t-sib.ru/catalog/myasopererabotka/volchki-myasorubki/oborudovanie/volchok-jr-130/
8	Фаршемешалка Laska FM-120	Laska ML-130-ZN1	2009	Австрия	375 656	http://ryazan.kobor.ru/farshemes-la-minerva-c-e-mb120.html
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	VF 620	2014	Германия	5 946 656*	http://tomag.biz/europameat.html
10	Клипсатор КН-24	КН-24	2010	Беларусь	729 681	https://teplotek-ug.ru/p315319765-klipsator-poluavtomaticheskij-24p.html
11	Инъектор полосочный SHREDER	Imax 280	2004	Германия	4 398 295*	Коммерческое предложение ЗАО «Аллътекс»
12	Льдогенератор Icematic 1000	Icematic 1000	2007	Италия	860 778*	https://agroserver.ru/b/ldogenerator-icematic-sfn-1000-973499.htm
13	Льдогенератор Icematic 1000	Icematic 1000	2010	Италия	860 778*	https://agroserver.ru/b/ldogenerator-icematic-sfn-1000-973499.htm
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	Termomat PX 500	2006	Испания	897 573*	https://agroserver.ru/b/vakuumnye-massazhery-gr-500-627142.htm
15	Дробильная мельница Molistick 550	Molistick 550	2006	Испания	422 000	http://promtehpost.ru/catalog/pererabotka-myasa/kolloidnye-melnitsy/item/kolloidnaya-melnitsa-k6-fkm
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	30-PC	2010	Испания	4 398 295*	Коммерческое предложение ЗАО «Аллътекс»
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500		2010	Испания	120 000	https://belgorod.flagma.ru/oprokidyvatel-konteynera-o2486024.html
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	Brinmix 500	2006	Испания	904 000	http://kvantmineral.com/oborudovanie/ustanovka-prigotovleniya-rastvorov-upr-500/stoimost-upr-500
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	Filogrind 360	2010	Испания	407 056	https://r-komplekt.ru/catalog/myasorykhlitel_tenderayzer/myasorykhlitel_kt_lp/

[58] В соответствии с Приложением №2 к договору №1/1402-19 от «14» февраля 2019 года, кроме прочего имущества, оценке подлежит следующее движимое имущество: Станция водоподготовки; Система видеонаблюдения; Система отопления; Система охлаждения и кондиционирования. Оценка указанных объектов не проводилась в связи с отсутствием основной идентифицирующей и ценообразующей информации: состав каждой позиции, марка, модель, технические характеристики, год производства и так далее. Принимая во внимание невозможность идентификации данных объектов, а также отсутствие дополнительной информации, указанные объекты не оценивались, а при оформлении результатов их стоимость условно принимается равной нулю. Таким образом, в данной таблице и далее данное оборудование не учитывается.

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Марка, модель	Год выпуска	Страна производитель	Цена нового аналога, руб.	Источник информации
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	Henkelman Falcon 2-60	2009	Голландия	732 543	http://www.entero.ru/item/42056
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	Henkelman Falcon 2-60	2012	Голландия	732 543	http://www.entero.ru/item/42057
22	Термоформирующая машина Multivac R105	R105	2015	Германия	6 100 000	https://www.equipnet.ru/equip/equip_60567.html
23	Полуавтоматический трейсиллер СТМАР-S-200-4		2015	Южная Корея	1 809 240	https://mt-etalon.satom.ru/p/174622563-cas-zapayshchik-konteynerov-ctmap-s200-40-4/
24	Сплит система Technoblock CBN	Technoblock CBM200YNT	2008	Италия	319 524	http://www.holod-led.ru/catalog/bi_bloki_srednetemperaturnye/bi_blok_srednetemperaturnyy_technoblok_cbn200/
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992		1992	Германия	969 697	http://euro-cont.com/poleznaya-informaciya/refrizheratornye-konteynery-thermo-king#item=405
26	Станция водоподготовки	н/д		н/д	-	оборудование не оценвалось, см. сноску выше 58
27	Система видеонаблюдения	н/д		н/д	нет модели	оборудование не оценвалось, см. сноску выше 58
28	Система отопления	н/д		н/д	нет модели	оборудование не оценвалось, см. сноску выше 58
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S		2015	Италия	303 000	https://www.teplosvarka.ru/product/ferroli-pegasus-f3-n-2s-221/
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S		2015	Италия	303 000	https://www.teplosvarka.ru/product/ferroli-pegasus-f3-n-2s-221/
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder		2010	Китай	1 167 327	https://t-sib.ru/catalog/myasopererabotka/volchki-myasorubki/oborudovanie/volchok-jr-130/
32	Система охлаждения и кондиционирования	н/д		н/д	нет модели	оборудование не оценвалось, см. сноску выше 58
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)	Bock HA34P/315-4	2010	Германия	92 173	http://holod-magazin.ru/compressors/kompressor-spiralnyj-zf-18-k4e-tfd-551-copeland.html
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	КПЭМ-160-ОР	2014	Россия	134 900	https://www.whitegoods.ru/goods/53248.htm
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	Ultracool 0180 SP	2012	Испания	913 900	https://moskva.tiu.ru/p326724404-chiller-u20t-53320.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%87%D0%B8%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%80%D1%8B%3B%D0%A7%D0%B8%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%80+DL-U20T%2C+53320+%D0%BA%D0%9A%D0%B0%D0%BB%2F%D1%87%D0%B0%D1%81%3Btag

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Марка, модель	Год выпуска	Страна производитель	Цена нового аналога, руб.	Источник информации
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	КОН 5	2010	Россия	410 000	http://moscow.promportal.su/goods/7842175/termokamera-kon-5-novaya.htm
37	Котел варочный 300л			н/д	180 000	http://oborudovanie.agroserver.ru/pishhevoe-oborudovanie/kotel-varochnyy-elektro-na-300l-s-meshalkoy-144848.htm
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка			Германия	1 003 498	https://tiu.ru/p8717019-shpigorezka-felix-100.html
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	DT 60	2014	Нидерланды	508 662	https://www.refro.ru/product/vakuumnyy_upakovshchik_henkelman_schrumptank_dt_60/
40	Пила ленточная М-Прис	н/д		Россия	175 000	http://promtehpost.ru/catalog/pererabotka-myasa/pily-lentochnye/item/pila-lentochnaya-pm-fpl-460
41	Пресс-рама	н/д		Россия	100 000	https://moscow.flagma.ru/press-bashnya-dlya-kolbas-i-delikatesov-o2378040.html
42	Электросковорода СЭЧ-0,45			Россия	79 970	https://www.triol1.ru/catalog/oborudovanie-dlya-obshhepita/elektroskovorody-promyshlennye/elektroskovoroda-sech-0,45n/
43	Электросковорода СЭЧ-0,45			Россия	79 970	https://www.triol1.ru/catalog/oborudovanie-dlya-obshhepita/elektroskovorody-promyshlennye/elektroskovoroda-sech-0,45n/
44	Межэтажный грузовой подъемник	balcancarpodem MH30521H6V8	2006	Болгария	152 000	http://lift-zavod.ru/prices/
45	Межэтажный грузовой подъемник	ПГ-ПВ-250-4,42	2007	Болгария	152 000	http://lift-zavod.ru/prices/
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	Henkelman Falcon 2-70	2014	Голландия	992 395	https://restoran-service.ru/catalog/vakuumnye_upakovshchiki/vakuumnyy_upakovshchik_henkelman_falcon_2_70_dvukhkamernye/

Источник информации: данные рынка, расчет Оценщика

*В объявлении о продаже цена указана в Евро. В таблице приводится рублевый эквивалент, пересчитанный по официальному курсу ЦБР на дату оценки (1 Евро = 74,33 руб., http://www.cbr.ru/currency_base/daily/?date_req=27.02.2019).

Определение износа оцениваемого оборудования.

Далее приводится таблица с износом оцениваемого оборудования.[59]

Таблица 30. Расчет накопленного износа оцениваемого оборудования

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Год выпуска	Техническое состояние	Физический износ, принятый к расчету, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	2008	рабочее состояние	44%	0%	0%	44%
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	2013	рабочее состояние	50%	0%	0%	50%
5	Льдогенератор Geneglace FV90	2010	рабочее состояние	61%	0%	0%	61%
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	2012	не рабочее состояние	91%	0%	0%	91%
7	Волчок JR 130	2007	рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
8	Фаршемешалка Laska FM-120	2009	рабочее состояние	61%	0%	0%	61%
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	2014	рабочее состояние	42%	0%	0%	42%
10	Клипсатор КН-24	2010	рабочее состояние	48%	0%	0%	48%
11	Инъектор полосочный SHREDER	2004	рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
12	Льдогенератор Icematic 1000	2007	рабочее состояние	81%	0%	0%	81%
13	Льдогенератор Icematic 1000	2010	рабочее состояние	90%	0%	0%	90%
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	2006	рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
15	Дробильная мельница Molistick 550	2006	рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	2010	рабочее состояние	48%	0%	0%	48%
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500	2010	рабочее состояние	75%	0%	0%	75%
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	2006	рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	2010	рабочее состояние	48%	0%	0%	48%
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	2009	рабочее состояние	83%	0%	0%	83%
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	2012	рабочее состояние	58%	0%	0%	58%
22	Термоформирующая машина Multivac R105	2015	рабочее состояние	33%	0%	0%	33%
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	2015	рабочее состояние	33%	0%	0%	33%
24	Сплит система Technoblock CBN	2008	рабочее состояние	71%	0%	0%	71%
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	1992	рабочее состояние	67%	0%	0%	67%
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	2015	рабочее состояние	42%	0%	0%	42%
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	2015	рабочее состояние	42%	0%	0%	42%
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	2010	не рабочее состояние	91%	0%	0%	91%
33	"Комплект холодильной машины	2010	рабочее состояние	48%	0%	0%	48%
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	2014	рабочее состояние	42%	0%	0%	42%

[59] Расчет износа представлен в п.10.2.4.3 настоящего отчета об оценке

№ п/п	Наименование в соответствии с Заданием на оценку	Год выпуска	Техническое состояние	Физический износ, принятый к расчету, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	2012	рабочее состояние	28%	0%	0%	28%
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	2010	рабочее состояние	75%	0%	0%	75%
37	Котел варочный 300л		рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка		рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	2014	рабочее состояние	42%	0%	0%	42%
40	Пила ленточная М-Прис		рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
41	Пресс-рама		не рабочее состояние	91%	0%	0%	91%
42	Электросковорода СЭЧ-0,45		рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
43	Электросковорода СЭЧ-0,45		не рабочее состояние	91%	0%	0%	91%
44	Межэтажный грузовой подъемник	2006	рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
45	Межэтажный грузовой подъемник	2007	рабочее состояние	80%	0%	0%	80%
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	2014	рабочее состояние	42%	0%	0%	42%

Источник информации: расчет Оценщика

**Визуальный осмотр показал, что часть оцениваемого оборудования имеет признаки значительного физического износа и исключена из производственного процесса: Куттер-мешалка ЧМЗ (250л); Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder; Пресс-рама; Электросковорода СЭЧ-0,45. Принимая во внимание условия хранения и внешний вид данного оборудования, оценка проводится в предположении, что данное оборудование находится в нерабочем состоянии с соответствующим износом*

Далее проводится расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования.

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости оцениваемого оборудования

№ п/п	Наименование/номенклатура	Ед. изм.	Кол-во	ПВС, руб.	КВР, коэф.	ПВС с учетом корректировок, руб.	Ин, %	Рыночная стоимость, руб.
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	шт.	1	182 194	0,9	163 974	44%	91 826
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	шт.	1	1 003 498	0,9	903 148	50%	451 574
5	Льдогенератор Geneglace FV90	шт.	1	1 434 259	0,9	1 290 833	61%	503 425
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	шт.	1	1 980 000	0,9	1 782 000	91%	160 380
7	Волчок JR 130	шт.	1	1 167 327	0,9	1 050 594	80%	210 119
8	Фаршемешалка Laska FM-120	шт.	1	375 656	0,9	338 090	61%	131 855
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	шт.	1	5 946 656	1,0	5 946 656	42%	3 468 883
10	Клипсатор КН-24	шт.	1	729 681	0,9	656 713	48%	341 491
11	Инъектор полосочный SHREDER	шт.	1	4 398 295	0,9	3 958 466	80%	791 693
12	Льдогенератор Icematic 1000	шт.	1	860 778	0,9	774 701	81%	147 193
13	Льдогенератор Icematic 1000	шт.	1	860 778	0,9	774 701	90%	77 470
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	шт.	1	897 573	0,9	807 816	80%	161 563
15	Дробильная мельница Molistick 550	шт.	1	422 000	0,9	379 800	80%	75 960
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	шт.	1	4 398 295	0,9	3 958 466	48%	2 058 402

№ п/п	Наименование/номенклатура	Ед. изм.	Кол-во	ПВС, руб.	КВР, коэф.	ПВС с учетом корректировок, руб.	Ин, %	Рыночная стоимость, руб.
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500	шт.	1	120 000	0,9	108 000	75%	27 000
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	шт.	1	904 000	0,9	813 600	80%	162 720
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	шт.	1	407 056	0,9	366 350	48%	190 502
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	шт.	1	732 543	0,9	659 289	83%	109 881
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	шт.	1	732 543	0,9	659 289	58%	274 704
22	Термоформирующая машина Multivac R105	шт.	1	6 100 000	0,9	5 490 000	33%	3 660 000
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	шт.	1	1 809 240	0,9	1 628 316	33%	1 085 544
24	Сплит система Technoblock CBN	шт.	1	319 524	0,9	287 572	71%	84 834
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	шт.	1	969 697	0,9	872 727	67%	288 000
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	шт.	1	303 000	0,9	272 700	42%	157 879
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	шт.	1	303 000	0,9	272 700	42%	157 879
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	шт.	1	1 167 327	0,9	1 050 594	91%	94 553
33	"Комплект холодильной машины	шт.	1	92 173	0,9	82 955	48%	43 137
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	шт.	1	134 900	0,9	121 410	42%	70 823
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	шт.	1	913 900	0,9	822 510	28%	592 207
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	шт.	1	410 000	0,9	369 000	75%	92 250
37	Котел варочный 300л	шт.	1	180 000	0,9	162 000	80%	32 400
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка	шт.	1	1 003 498	0,9	903 148	80%	180 630
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	шт.	1	508 662	0,9	457 796	42%	267 048
40	Пила ленточная М-Прис	шт.	1	175 000	0,9	157 500	80%	31 500
41	Пресс-рама	шт.	1	100 000	0,9	90 000	91%	8 100
42	Электросковорода СЭЧ-0,45	шт.	1	79 970	0,9	71 973	80%	14 395
43	Электросковорода СЭЧ-0,45	шт.	1	79 970	0,9	71 973	91%	6 478
44	Межэтажный грузовой подъемник	шт.	1	152 000	0,9	136 800	80%	27 360
45	Межэтажный грузовой подъемник	шт.	1	152 000	0,9	136 800	80%	27 360
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	шт.	1	992 395	0,9	893 156	42%	521 007

Источник информации: расчет Оценщика

15.2.Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества (транспортное средство) сравнительным подходом

Классическая методика расчета автотранспорта и спецтехники представлена ниже.

На основе этой методики будет показано, что экономическая целесообразность ремонта оцениваемого объекта, находящегося:

- в удовлетворительном состоянии присутствует;
- в неудовлетворительном состоянии отсутствует.

Расчет рыночной стоимости автотранспорта проводится по следующей формуле:

$$РС = \frac{\sum_{i=1}^{N} (Ai + РКi) * (1 - Т) * Ki}{N} + Здоп, \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость единицы оцениваемого имущества, рублей;

N – количество выбранных аналогов;

Ai – стоимость предложения аналога с НДС, рублей (данные приведены по состоянию на дату оценки).

РКi – корректировки на различия в комплектации оцениваемого имущества и выбранных аналогов, руб.

Т – поправка на уторговывание;

Кi – корректировка на различие в техническом состоянии оцениваемого имущества и выбранного аналога,

$З_{доп}$ – итоговая поправка на дополнительные затраты:

- на потребный ремонт для приведения в рабочее состояние; для объектов в рабочем состоянии равна 0;
- при отрицательной или низкой итоговой стоимости, объект оценки проверяется на целесообразность продажи на запчасти или лом.

Отбор аналогов

Отбор аналогов производился по критериям:

- производитель, марка (модель)
- год выпуска,
- комплектация,
- объем двигателя,
- физические характеристики

Отбирались аналоги, находящиеся в продаже на дату оценки.

<u>Обоснование применяемых корректировок</u>

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов. Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю.

Условия финансирования и особые условия сделки

Условия сделки с объектами–аналогами и объектом оценки одинаковы, особые условия отсутствуют. Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю.

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки. Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю.

Условия рынка – Отличие цены предложения от цены сделки.

Данная поправка учитывает рыночные условия сделки, т.е. возможность торга. Корректировка вводится согласно рыночным данным, приведенным в «Сборнике рыночных

данных СРД-2018», март 2018 года, под ред. Яскевича Е. Е., табл. 86. Для легковых автомобилей импортного производства интервал значений скидок на торг составляет от 4 до 6%. Учитывая тип, марку, состояние и год производства объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что данный автомобиль является востребованным на рынке, в связи с чем корректировка на торг принимается на уровне среднего значения интервала – 5%

2.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ

Использование: в Сравнительном подходе при оценке МиО

Таблица 86. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.	СРК-2018 март 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Легковой автотранспорт отечественного производства	3 - 6	5 - 7	7 - 9	7 - 10		6 - 9		4 - 6		4 - 7
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства	10 - 13		11 - 13		12 - 15		10 - 13		12 - 14	9 - 12
3	Легковой автотранспорт импортного производства	4 - 10		8 - 12	10 - 14		8 - 11		5 - 7	4 - 6	
4	Грузовой автотранспорт импортного производства	5 - 12	8 - 11	10 - 13		9 - 10		8 - 10		7 - 9	5 - 8

Корректировка на различие в техническом состоянии.

Различия в техническом состоянии наиболее полно проявляют себя через износы и устаревания. Поскольку в качестве аналогов приняты автомобили той же модели, функциональное и экономическое устаревание можно не рассматривать, а корректировку определять на основании сравнения физического износа.

Расчет физического износа, связанного с возрастом и пробегом, приводился в п. 10.2.4.4 и составил 46%.

Расчет корректирующего коэффициента проведен по формуле:

$$K_i = (1 - K_{ФИо}) / (1 - K_{ФИаi})$$

где:

$K_{ФИо}$, $K_{Фиаi}$ – коэффициент физического износа соответственно объекта оценки и выбранного аналога, %.

Корректировка на комплектацию

Аналоги выбраны в той же комплектации, что и объекты оценки. Корректировка для всех аналогов равна нулю.

Корректировка на объем двигателя

Расчет корректировки на различия в основном ценообразующем параметре[60] проводился по формуле:

$$(Po / Pa)Np$$

где Po – ценообразующий параметр объекта оценки (грузоподъемность).

Pa – ценообразующий параметр аналога (грузоподъемность).

Np – коэффициент торможения цены параметра, (в данном отчете 0,5[61])

Расчет среднего значения скорректированных цен проводился методом среднего арифметического.

Расчет рыночной стоимости автотранспортного средства методом сравнения продаж представлен в следующей таблице.

[60] Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005. – 254с

[61] Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005. – 254с

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		Заказчик	https://auto.ru/cars/used/sale/lexus/lx/1083334866-94b9409a/?sort=price-asc&geo_id=213	https://auto.ru/cars/used/sale/lexus/lx/1079758576-48c1a6/?sort=price-asc&geo_id=213	https://auto.ru/cars/used/sale/lexus/lx/1080838426-ef52/?sort=price-asc&geo_id=213
Идентификационный номер (VIN)		JTJHY00W004117633	JTJHY00W*04****32	JTJHY00W*04****74	JTJHY00W*04****37
Год выпуска		2013	2013	2013	2013
Пробег	тыс. км	198,3	143,1	104,0	144,0
Предложение	**руб.**		**2 848 186**	**2 850 000**	**2 850 000**
Корректировка на торг	%		-5%	-5%	-5%
Корректировка на торг	руб.		-142 409	-142 500	-142 500
Скорректированная цена	**руб.**		**2 705 777**	**2 707 500**	**2 707 500**
Износ автотранспорта в исправном состоянии	%	49%	43%	38%	43%
Корректировка на износ автотранспорта в исправном состоянии	%		-10%	-17%	-10%
Корректировка на износ автотранспорта в исправном состоянии	руб.		-282 654	-465 246	-278 495
Скорректированная цена	**руб.**		**2 423 123**	**2 242 254**	**2 429 005**
Затраты на ремонт	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	**руб.**		**2 423 123**	**2 242 254**	**2 429 005**
Среднее значение	**руб.**	**2 364 794**			
РС округленно	**руб.**	**2 360 000**			

Источник: расчет Оценщика

16.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном Отчете об оценке при расчете рыночной стоимости земельного участка был использован один подход - сравнительный подход (метод сравнения продаж), т.е. согласование не требуется. При расчете рыночной стоимости нежилого здания были использованы два подхода: сравнительный подход (метод сравнения продаж) и доходный подход (метод прямой капитализации) - согласование проводилось в п. 15 настоящего отчета, таким образом, дополнительного согласования не требуется. При расчете рыночной стоимости движимого имущества, был применен затратный подход (метод замещения) для оборудования, для которого имеется информация о стоимости аналогов в новом состоянии (40 единиц) и сравнительный подход (метод сравнения продаж) для оборудования (4 единицы) и транспортного средства, для которых имеется рыночная информация о стоимости аналогов, бывших в эксплуатации/с пробегом. С учетом того, что затратный и сравнительный подходы применялись для разных позиций движимого имущества, согласование не требуется. Результаты согласования приведены в таблице ниже:

При расчете рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости земельного участка был использован один подход - сравнительный подход:

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб.	не применялся	0%
Сравнительный подход, руб.	1 200 000	100%
Доходный подход, руб.	не применялся	0%
Средневзвешенная стоимость, руб.	**1 200 000**	**Один миллион двести тысяч**

При расчете рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости ОКС (нежилого здания) был использован один подход - сравнительный подход:

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб.	не применялся	0%
Сравнительный подход, руб.	26 900 000	100%
Доходный подход, руб.	не применялся	0%
Средневзвешенная стоимость, руб.	**26 900 000**	**Двадцать шесть миллионов девятьсот тысяч**

При расчете рыночной стоимости движимого имущества (44 единицы оборудования), для которого имеется информация о стоимости аналогов в новом состоянии, был использован один подход - затратный подход:

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб. за 35 единиц оборудования	16 880 025	100%
Сравнительный подход, руб. за 35 единиц оборудования	не применялся	0%
Доходный подход, руб. за 35 единиц оборудования	не применялся	0%
Средневзвешенная стоимость, руб. за 35 единиц оборудования	**16 880 025**	**Шестнадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч двадцать пять**

При расчете рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости транспортного средства был использован один подход - сравнительный подход:

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб.	не применялся	0%

Сравнительный подход, руб.	2 360 000	100%
Доходный подход, руб.	не применялся	0%
Средневзвешенная стоимость, руб.	**2 360 000**	**Два миллиона триста шестьдесят тысяч**

Согласно п. 26 ФСО №1 после проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Учитывая цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки без приведения суждения о возможных границах интервала, интервал в отчете не определялся.

17.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В Задании на оценку содержатся требования к оформлению результатов оценки:

1. В отчете оценщика необходимо определить стоимость в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств. Эта оценка производится в целях продажи предприятия должника единым лотом. Информация об обязательствах предоставляется отдельно.

2. В отчете оценщика необходимо определить стоимость имущества, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции (имущество с п. 1 по п. 46), ее хранения, переработки, реализации (далее - производственно-технологический комплекс должника) без учета текущих обязательств. Эта оценка производится в целях продажи производственно-технологического комплекса должника единым лотом.

3. В отчете оценщика необходимо определить стоимость имущества, в котором оценивается все имущество должника пообъектно без учета текущих обязательств.

18.1. Определение стоимости в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств и в предположении продажи имущества единым лотом

Данный пункт Задания на оценку требует соблюдения двух требований:

- оценка выполняется в предположении, что все имущество будет продано единым лотом;
- оценка выполняется с учетом обязательств собственника перед третьими лицами.

Принимая во внимание первое условие о том, что оценка выполняется исходя из допущения, что оцениваемое имущество будет продано единым лотом, при расчете рыночной стоимости учитывалась скидка на оптовую продажу имущества. Согласно данным, приведенным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (Сборник оценщика машин и оборудования, под ред. Лейфера Л. А., 2015, размер оптово-розничной скидки для более дешевых объектов составляет 35%, а для более дорогих объектов находится в диапазоне от 15% до 25%. Оцениваемое имущество относится ко второй группе товаров, в связи с чем скидка на опт рассчитана как среднее значение для второй группы и составила 20% (расчет: (15%+25%)/2 = 20%).

Данные из разных источников по скидке «на опт»

Таблица 2.3.5

Группа	Значения,%	Источник
Для дешевых объектов при партии больше 100 шт.	35	Исследования методом парных продаж ООО «ПЦФКО-Орион»
Для более дорогих объектов при партии больше 100 шт.	15-25	Исследования методом парных продаж ООО «ПЦФКО-Орион»

Источник информации: Сборник оценщика машин и оборудования, под ред. Лейфера Л. А., 2015

Сумма текущих обязательств собственника определялась на основании информации Заказчика на 27.02.2019 года [62] . Текущие обязательства собственника составили 279 452 859,29 руб.

[62] Копия документа представлена в приложении к настоящему отчету.

Далее проводится расчет стоимости в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств и в предположении продажи имущества единым лотом.

Таблица 33. Определение стоимости в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств и в предположении продажи имущества единым лотом

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (нежилое – колбасный цех) 50:14:0000000:6795 МО, Щелковский район, с. Петровское, площадь: 863,2 кв. м[63]	26 900 000
2	Земельный участок (для размещения колбасного цеха) 50:14:020206:21 МО, Щелковский район, с. Петровское,	1 200 000
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	91 826
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	451 574
5	Льдогенератор Geneglace FV90	503 425
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	160 380
7	Волчок JR 130	210 119
8	Фаршемешалка Laska FM-120	131 855
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	3 468 883
10	Клипсатор КН-24	341 491
11	Инъектор полосочный SHREDER	791 693
12	Льдогенератор Icematic 1000	147 193
13	Льдогенератор Icematic 1000	77 470
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	161 563
15	Дробильная мельница Molistick 550	75 960
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	2 058 402
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500	27 000
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	162 720
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	190 502
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	109 881
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	274 704
22	Термоформирующая машина Multivac R105	3 660 000
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	1 085 544
24	Сплит система Technoblock CBN	84 834
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	288 000
26	Станция водоподготовки	-
27	Система видеонаблюдения	-
28	Система отопления	-
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	94 553
32	Система охлаждения и кондиционирования	-
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)	43 137
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	70 823
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	592 207
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	92 250
37	Котел варочный 300л	32 400
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка	180 630

[63] В результирующей таблице площадь здания указывается в соответствии с Заданием на оценку (863,2 кв. м). Однако корректная площадь здания, которая была учтена при оценке, составляет 1 121,2 кв. м. Таким образом, рыночная стоимость, указанная в таблице, рассчитана для здания площадью **Ошибка! Источник ссылки не найден.** кв. м. Далее по тексту отчета, кроме таблиц, где указываются наименования в соотвтетствии с Заданием на оценку, указывается корректная площадь здания – **Ошибка! Источник ссылки не найден.** кв. м. Более подробная информация раскрыта в п. 6 настоящего отчета об оценке.

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	267 048
40	Пила ленточная М-Прис	31 500
41	Пресс-рама	8 100
42	Электросковорода СЭЧ-0,45	14 395
43	Электросковорода СЭЧ-0,45	6 478
44	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
45	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	521 007
47	Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, цвет: черный	2 360 000
	Итого, руб.	**47 340 025**
	Скидка на продажу единым лотом (опт), %	20%
	Итого с учетом скидки на продажу единым лотом (опт), руб.	**37 872 020**
	Текущие обязательства (округленно), руб.	279 452 859,29
	Рыночная стоимость объекта оценки в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств, руб.	**-241 580 839**

18.2. Определение стоимости в ситуации, при которой имущество, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции, (имущество с п. 1 по п. 46) ее хранения, переработки, реализации без учета текущих обязательств и в предположении продажи имущества единым лотом

Принимая во внимание то, что оценка выполняется исходя из допущения, что оцениваемое имущество будет продано единым лотом, при расчете рыночной стоимости учитывалась скидка на оптовую продажу имущества с п. 1 по п. 46. Обоснование выбора скидки на опт приводилось в п. 17.1.

Далее проводится расчет стоимости в ситуации, при которой имущество, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции, (имущество с п. 1 по п. 46) ее хранения, переработки, реализации без учета текущих обязательств и в предположении продажи имущества единым лотом.

Таблица 34. Определение стоимости в ситуации, при которой имущество, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции, (имущество с п. 1 по п. 46) ее хранения, переработки, реализации без учета текущих обязательств и в предположении продажи имущества единым лотом

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание (нежилое – колбасный цех) 50:14:0000000:6795 МО, Щелковский район, с. Петровское, площадь: 863,2 кв. м[64]	26 900 000
2	Земельный участок (для размещения колбасного цеха) 50:14:020206:21 МО, Щелковский район, с. Петровское,	1 200 000
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)	91 826
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	451 574
5	Льдогенератор Geneglace FV90	503 425
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	160 380

[64] В результирующей таблице площадь здания указывается в соответствии с Заданием на оценку (863,2 кв. м). Однако корректная площадь здания, которая была учтена при оценке, составляет 1 121,2 кв. м. Таким образом, рыночная стоимость, указанная в таблице, рассчитана для здания площадью **Ошибка! Источник ссылки не найден.** кв. м. Далее по тексту отчета, кроме таблиц, где указываются наименования в соотвтетствии с Заданием на оценку, указывается корректная площадь здания – **Ошибка! Источник ссылки не найден.** кв. м. Более подробная информация раскрыта в п. 6 настоящего отчета об оценке.

№ п/п	Наименование в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
7	Волчок JR 130	210 119
8	Фаршемешалка Laska FM-120	131 855
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	3 468 883
10	Клипсатор KH-24	341 491
11	Инъектор полосочный SHREDER	791 693
12	Льдогенератор Icematic 1000	147 193
13	Льдогенератор Icematic 1000	77 470
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	161 563
15	Дробильная мельница Molistick 550	75 960
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	2 058 402
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500	27 000
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	162 720
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	190 502
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	109 881
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	274 704
22	Термоформирующая машина Multivac R105	3 660 000
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	1 085 544
24	Сплит система Technoblock CBN	84 834
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	288 000
26	Станция водоподготовки	-
27	Система видеонаблюдения	-
28	Система отопления	-
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	94 553
32	Система охлаждения и кондиционирования	-
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)	43 137
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	70 823
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	592 207
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	92 250
37	Котел варочный 300л	32 400
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка	180 630
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	267 048
40	Пила ленточная М-Прис	31 500
41	Пресс-рама	8 100
42	Электросковорода СЭЧ-0,45	14 395
43	Электросковорода СЭЧ-0,45	6 478
44	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
45	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	521 007
47	Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, цвет: черный	2 360 000
	Итого, руб.	**47 340 025**
	Скидка на продажу единым лотом (опт), %	20%
	Рыночная стоимость объекта оценки в ситуации, при которой имущество, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции, (имущество с п. 1 по п. 46) ее хранения, переработки, реализации без учета текущих обязательств и в предположении продажи имущества единым лотом	**37 872 020**

18.3. Определение стоимости имущества пообъектно без учета текущих обязательств

В данном случае никаких дополнительных корректировок не требуется.

18.4. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная

стоимость объектов движимого и недвижимого имущества в соответствии с Заданием на оценку №2, по состоянию на 25.02.2019 г., округленно составляет:

№ п/п	Вопрос в соответствии с заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
1	**Рыночная стоимость объекта оценки в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств**	**-241 580 839**
2	**Рыночная стоимость имущества, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции, (имущество с п. 1 по п. 46) ее хранения, переработки, реализации (далее - производственно-технологический комплекс должника) без учета текущих обязательств**	**35 984 020**
3	**Рыночная стоимость имущества, в котором оценивается все имущество должника пообъектно без учета текущих обязательств (пообъектная стоимость указана в таблице ниже)**	**47 340 025**

3.1 в том числе:

№ п/п	Наименование в соответствии *с* заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
1	**Здание (нежилое – колбасный цех) 50:**14:0000000:6795 МО, Щелковский район, с. Петровское, площадь: 863,2 кв. м	26 900 000
2	Земельный участок (для размещения колбасного цеха) 50:14:020206:21 МО, Щелковский район, с. Петровское,	1 200 000
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 x 3,80 x 2,85h)	91 826
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100	451 574
5	Льдогенератор Geneglace FV90	503 425
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)	160 380
7	Волчок JR 130	210 119
8	Фаршемешалка Laska FM-120	131 855
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620	3 468 883
10	Клипсатор КН-24	341 491
11	Инъектор полосочный SHREDER	791 693
12	Льдогенератор Icematic 1000	147 193
13	Льдогенератор Icematic 1000	77 470
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500	161 563
15	Дробильная мельница Molistick 550	75 960
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC	2 058 402
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500	27 000
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500	162 720
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360	190 502
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	109 881
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60	274 704
22	Термоформирующая машина Multivac R105	3 660 000
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4	1 085 544
24	Сплит система Technoblock CBN	84 834
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992	288 000
26	Станция водоподготовки	-
27	Система видеонаблюдения	-
28	Система отопления	-
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S	157 879
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder	94 553
32	Система охлаждения и кондиционирования	-
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)	43 137
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л	70 823
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP	592 207
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010	92 250
37	Котел варочный 300л	32 400
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка	180 630

№ п/п	Наименование в соответствии *с* заданием на оценку	Рыночная стоимость, руб.
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014	267 048
40	Пила ленточная М-Прис	31 500
41	Пресс-рама	8 100
42	Электросковорода СЭЧ-0,45	14 395
43	Электросковорода СЭЧ-0,45	6 478
44	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
45	Межэтажный грузовой подъемник	27 360
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70	521 007
47	Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, цвет: черный	2 360 000

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299, от 25.09.2014 г. № 611 и от 01.06.2015 №328.

Оценщик **Харитонов И. В.**

18.СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 1126 г.;

2. Гражданский кодекс РФ

3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

4. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

5. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

6. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;

7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

8. Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;

9. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.

10. Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.

11. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999. 180 с.

12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.

13. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.

14. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98.

15. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005.

16. Информация, полученная с сайтов Интернет.

19.ПРИЛОЖЕНИЯ

20.1.Фотографии объекта оценки

Недвижимое имущество.

Здание (нежилое – колбасный цех) кад. номер 50:14:0000000:6795, расположенное на земельном участке кад. номер 50:14:020206:21















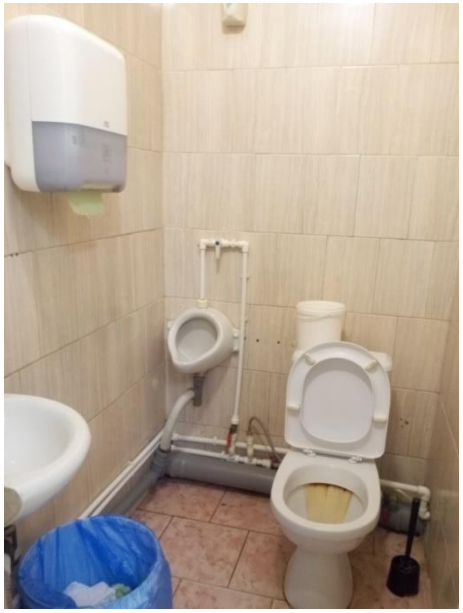






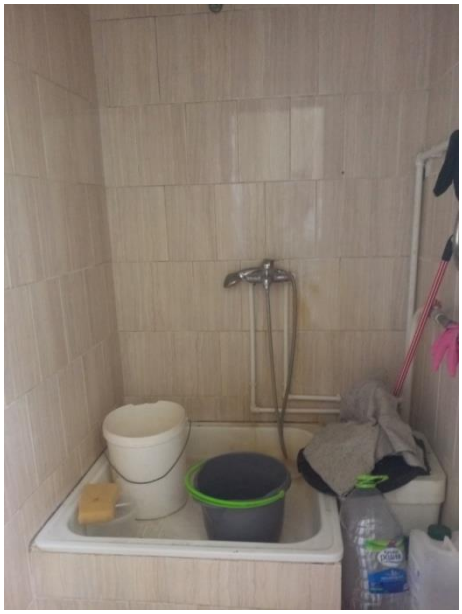












Движимое имущество. Оборудование





Холодильная камера среднетемпературная (8,00 x 3,80 x 2,85h)





Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100




Льдогенератор Geneglace FV90




Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)



Волчок JR 130









Фаршемешалка Laska FM-120



Шприц вакуумный Handtmann VF 620









Клипсатор КН-24





Инъектор полосочный SHREDER





Льдогенератор Icematic 1000



Льдогенератор Icematic 1000





Вакуумный массажер Termomat PX 500



Дробильная мельница Molistick 550

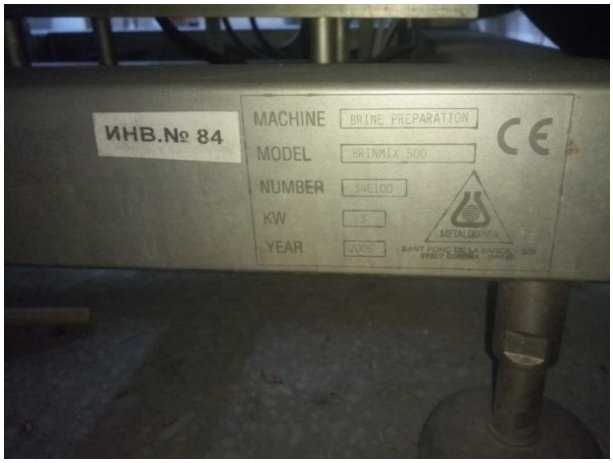


Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC



Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500





Система для приготовление рассолов Brinmix 500



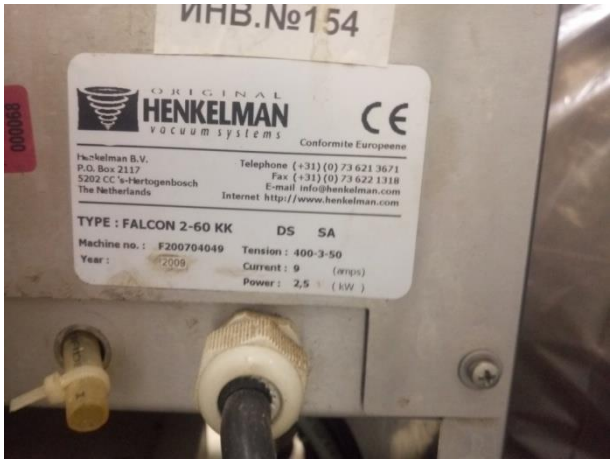
Тендеризатор мяса Filogrind 360





Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60





Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60









Термоформирующая машина Multivac R105



Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4



Сплит система Technoblock CBN





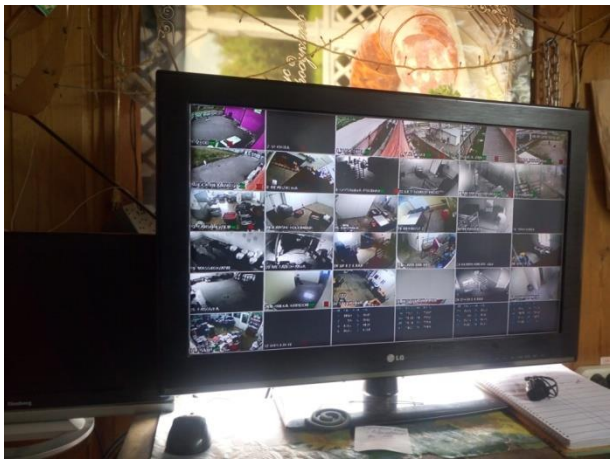




Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992



Станция водоподготовки



Система видеонаблюдения




Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S

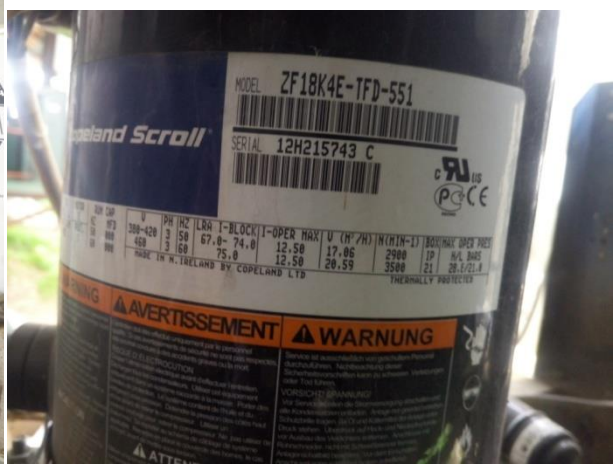



Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S



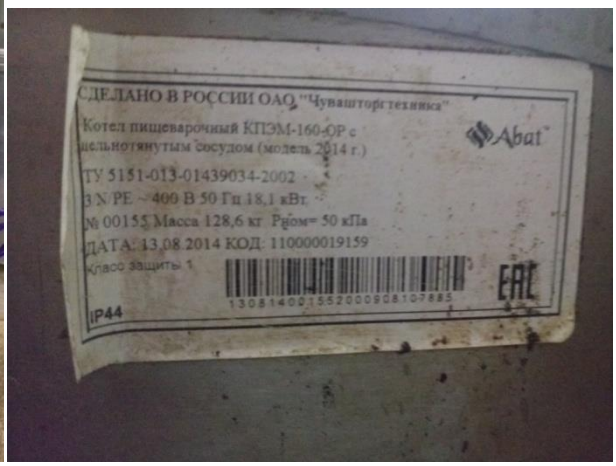

Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder





Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)





Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л




Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP




Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010



Котел варочный 300л




Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка




Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014




Пила ленточная М-Прис




Пресс-рама



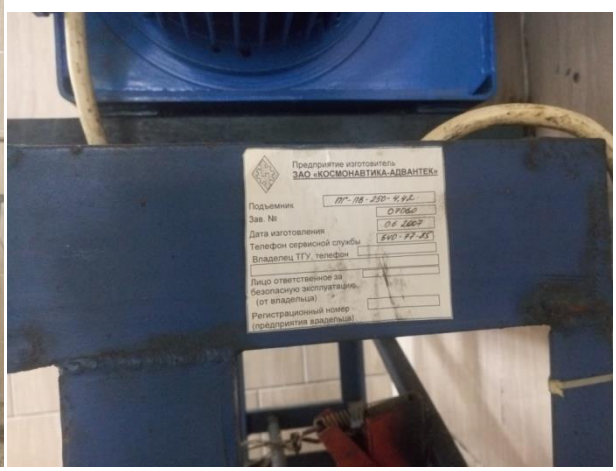
Электросковорода СЭЧ-0,45



Электросковорода СЭЧ-0,45




Межэтажный грузовой подъемник

Межэтажный грузовой подъемник




Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70

Транспортное средство – автомобиль Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633















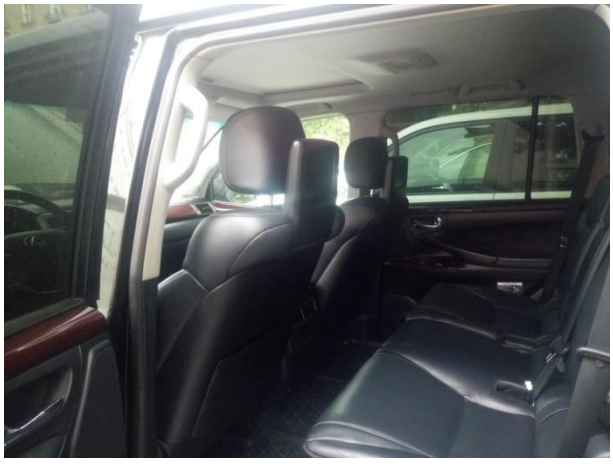


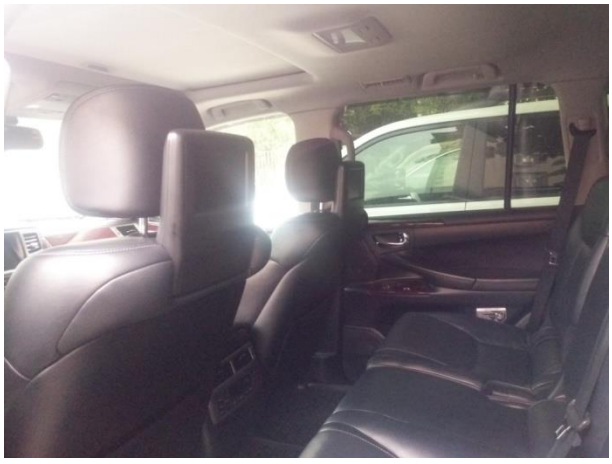

TOYOTA MOTOR CORPORATION
JTJHYOOW004117633
3350 kg
2575 kg
1-1830kg
2-1950kg
MODEL URJ201L-GNTGKW
716











20.2. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов

Задание на оценку

Приложение №2
к договору №1/1402-19
от «18» февраля 2019 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ№2

1. Объект оценки.

Комплекс имущества в составе движимого и недвижимого имущества:

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
1	Здание (нежилое – колбасный цех) 50:14:0000000:6795 МО, Щелковский район, с. Петровское, площадь: 1 121,2 кв. м
2	Земельный участок (для размещения колбасного цеха) 50:14:020206:21 МО, Щелковский район, с. Петровское,
3	Холодильная камера среднетемпературная (8,00 х 3,80 х 2,85h)
4	Шпигорезка универсальная, рамкаTreifFelix 100
5	Льдогенератор Geneglace FV90
6	Куттер-мешалка ЧМЗ (250л)
7	Волчок JR 130
8	Фаршемешалка Laska FM-120
9	Шприц вакуумный Handtmann VF 620
10	Клипсатор КН-24
11	Инъектор полосочный SHREDER
12	Льдогенератор Icematic 1000
13	Льдогенератор Icematic 1000
14	Вакуумный массажер Termomat PX 500
15	Дробильная мельница Molistick 550
16	Многоигольчатый инъектор Movistick 30PC
17	Опрокидыватель для баков к массажеру Termomat PX 500
18	Система для приготовление рассолов Brinmix 500
19	Тендеризатор мяса Filogrind 360
20	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60
21	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-60
22	Термоформирующая машина Multivac R105
23	Полуавтоматический трейсиллер CTMAP-S-200-4
24	Сплит система Technoblock CBN
25	Контейнер рефрижератор «Термокинг» HD-HA-AR148, гв 1992
26	Станция водоподготовки
27	Система видеонаблюдения
28	Система отопления
29	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S
30	Котел напольный газовый Pegasus F3 N2S
31	Волчок JRI 130 Frozen Meat Grinder
32	Система охлаждения и кондиционирования
33	Комплект холодильной машины SH-AA-1*315-4L (Комплект холодильной машины COPELAND SC ROLL Mod:18K4E)
34	Котел пищеварочный КПЭМ-160-ОР с цельнотянутым сосудом (модель 2014г.), 160л
35	Система охлаждения глюколя ULTRAFILTERS.L. модель ulrtacool 0180SP
36	Термокамера (камера обработки нагревом) «КОН 5», г/в 2010
37	Котел варочный 300л
38	Шпигорезка MHS 850 универсальная + вставка-рамка
39	Термоусадочная емкость Henkelman, DT60, гв 2014
40	Пила ленточная М-Прис
41	Пресс-рама
42	Электросковорода СЭЧ-0,45
43	Электросковорода СЭЧ-0,45
44	Межэтажный грузовой подъемник
45	Межэтажный грузовой подъемник
46	Вакуумная упаковочная машина Henkelman Falcon 2-70
47	Лексус LX 570, VIN JTJHY00W004117633, г.р.з. Н503КО750, цвет: черный

2. Имущественные права на объект оценки.
Право собственности принадлежит ООО "Мясоперерабатывающее предприятие "РУССКИЙ СОРТ", ИНН 7715384076, КПП 505001001, ОГРН 1037715050735. На момент оценки собственник имущества является должником и находится в процедуре банкротства.

3. Цель оценки.
Определение стоимости объекта оценки без приведения суждения о возможных границах интервала.

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

Для принятия финансово-управленческих решений, в том числе для целей сделки купли-продажи и судебных разбирательств.

4.1. В отчете оценщика необходимо определить стоимость в ситуации, при которой имущество должника оценивается как предприятие, то есть весь имущественный комплекс с учетом текущих обязательств. Эта оценка производится в целях продажи предприятия должника единым лотом. Информация об обязательствах предоставляется отдельно.

4.2. В отчете оценщика необходимо определить стоимость имущества, которое может использоваться в целях производства сельскохозяйственной продукции (имущество с п. 1 по п. 46), ее хранения, переработки, реализации (далее - производственно-технологический комплекс должника) без учета текущих обязательств. Эта оценка производится в целях продажи производственно-технологического комплекса должника единым лотом.

4.3. В отчете оценщика необходимо определить стоимость имущества, в котором оценивается все имущество должника пообъектно без учета текущих обязательств.

5. Вид стоимости.
Рыночная стоимость.

6. Дата оценки.
Текущая.

7. Срок проведения оценки.

7(семь) рабочих дней.

8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.
8.1.Составляемый отчет достоверен в полном объеме лишь в целях, указанных в Задании на оценку.
8.2.Оценщики исходят из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и ее проверка не проводится.
8.3.В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект не проводится.
8.4.Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально.
8.5.Оценщики не несут ответственности за результаты оценки объектов, имеющих скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Предполагается, что техническое состояние объекта оценки адекватно его внешнему виду и техническому описанию, представленному Заказчиком.
8.6.Оценка Объекта оценки производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №№1,2,3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№297, 298, 299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611 и ФСО №10 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №328.
8.7.Составляемый отчет содержит обоснованное мнение профессиональных Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
8.8.Если в ходе оказания услуг по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.

От Заказчика:	**От Исполнителя:**
«ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (Акционерное общество)	**ООО «Прайс Информ»**
Заместитель Председателя Правления	Генеральный директор
_____ **М.Ю. Савиных**	_____ **С.А. Тарсания**
М.П.	М.П.

Выписка из ЕГРН об ОН

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.06.2018 № 99/2018/120312458			
Кадастровый номер:		**50:14:0000000:6795**	

Номер кадастрового квартала:	50:14:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 337:099-4338
Адрес:	Московская область, р-н Щелковский, с Петровское
Площадь, м²:	1121.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	колбасный цех
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2006
Кадастровая стоимость, руб.:	10941534.76

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об ОН Стр. 2 из 3

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.06.2018 № 99/2018/120312458			
Кадастровый номер:		50:14:0000000:6795	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Нежилое здание производственного назначения: колбасный цех», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	"ИНТЕРПРОГРЕССБАНК" (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7724096412

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об ОН

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.06.2018 № 99/2018/120312458					
Кадастровый номер:				50:14:0000000:6795	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Мясоперерабатывающее предприятие"РУССКИЙ СОРТ", ИНН: 7715384076	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 50-01/14-35/2004-225 от 28.12.2004	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	3.1.1	вид:		Ипотека, Весь объект	
		дата государственной регистрации:		04.04.2017	
		номер государственной регистрации:		50:14:0000000:6795-50/014/2017-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.01.2013 по 05.09.2017	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "ИНТЕРПРОГРЕССБАНК", ИНН: 7724096412	
		основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества (здания, сооружения, нежилых помещений) и земельного участка (права аренды) от 19.12.2012 №30-3/ЗН, дата регистрации 14.01.2013, №50-50-14/111/2012-283; Договор об уступке прав (требований) от 28.02.2017 №060-001-Ц-2017	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			Удалена запись о наличии правопритязаний на данный объект. удалена запись правопритязаний на данный объект недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязания в отношении данного объекта недвижимого имущества.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЖ № 005450 , дата выдачи 28.12.2004

Дата выдачи: "14" января 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества и земельного участка от 08.12.2004г., заключили Общество с ограниченной ответственностью "ПЕТРОВСКОЕ-7" и ООО "Мясоперерабатывающее предприятие"РУССКИЙ СОРТ", зарегистрирован МОРП 28.12.2004г. за №50-01/14-35/2004-224

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мясоперерабатывающее предприятие"РУССКИЙ СОРТ", ИНН: 7715384076, ОГРН: 1037715050735, дата гос.регистрации: 30.06.2003, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №15 по Северо-Восточному административному округу г.Москвы, КПП: 771501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Щелковский район, село Петровское

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок для размещения колбасного цеха, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, общая площадь 1100кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, с.Петровское

Кадастровый (или условный) номер: 50:14:020206:0021

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" декабря 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/14-35/2004-226

Регистратор Шотикова Н.В.

М.П.

(подпись)

50-АДН 686015

12.01.2018 13:39:01 Качкин С.А.

Карточка учета транспортных средств

Код формы документа	Код субъекта
0351805	1146

Код подразделения ГИБДД 46432
Код должностного лица ГИБДД 0017

ГРЗ
Н503КО750

Введено в автоматизированный учет

рег. номер	код оператора	дата
461006973299	Барташевич А.С.	22.03.16

1: Код технологической опер. 47
Наложение ограничения
2: Дата операции (дд.мм.гг) 22.03.2016
3: ГРЗ Н503КО750
4: Прежний ГРЗ А255ВТ50
5: Идентификационнный номер (VIN) JTJHY00W004117633
6: Марка, модель ЛЕКСУС LX570
7: Код типа 29
8: Орг.-изготовитель

9: Категория B
10: Расположение руля (0-лев.,1-прав) 0
11: Год выпуска 2013
12: Модель, номер двигателя 3UR*3157871
13: Номер шасси (рамы) JTJHY00W004117633
14: Номер кузова (прицепа) ОТСУТСТВУЕТ
15: Код цвета кузова (кабины)
16: Полное наим. цв. куз. (каб.) ЧЕРНЫЙ
17: Мощность двигателя л.с. (кВт) 367 / 270
18: Рабочий объем двигателя (куб.см) 5663
19: Разрешенная макс. масса, кг 3350
20: Масса без нагрузки (кг) 2635
21: Стоимость
22: Серия, № паспорта ТС 78УТ342370
23: Дата выд.пасп. ТС (дд.мм.гг) 27.03.2013

24: Код регистр. документа 60
25: Серия, номер регистр. док-та 5032868256
26: Код формы собственности 16
27: Код док-та, подтв.право собств. 50
28: Сер., № докум., подтв.право собств. 2687 от 16.03.2015

Владелец транспортного средства

30:Код лица (юр.лицо - 1, физ.лицо - 2) 1
31: Фамилия/предприятие МПП РУССКИЙ СОРТ ООО
32: Имя/Код предприятия 70123595
33: Отчество/Ведомство
34: Дата рождения (дд.мм.гг) 03-11-2010
35: Код места рожд. (наим.ин.гос.)
36: Код докум., удостов. личность (паспорт - 1, у.л. - 2)
37: Серия, № докум., удост. личн.
38: Дата выд. докум.,удост.личность

Адрес места жительства (места прибывания)

39: Субъект Российской Федерации МОСКОВСКАЯ
40: Район, нас.пункт ЩЕЛКОВСКИЙ Р-Н ПЕТРОВСКОЕ С.
41: Улица, дом, корпус, квартира ПРОМЫШЛЕННАЯ д.4 стр.1
42: Контактный телефон: 84956600460

Регистрация по месту жительства иных лиц или бронирования жилплощади (1), временная регистрация по месту пребывания ТС (2):

43: Код субъекта, где зарегистрировано ТС
44: Фамилия/Предприятие
45: Имя/Код предприятия
46: Отчество/ведомство
47: Респ.,край,область
48: Район, населенный пункт
49: Улица, дом, корпус, квартира
50: Контактный телефон

51: Особые отметки

СТС: . ПТС:. КУТС:. Запреты:1. Инициатор: фнс россии щелково. Основание: решение N 12/5 от 16.03.2016г. Формулировка: наложение ограничения..

Государственные технические осмотры

Дата осмотра	Результат (1-испр.,0-неиспр.)	Серия, номер талона о прохождении государственного технич. осмотра	Код субъекта	Код подразд. ГИБДД	Код должн.
				46432	

Конкурсный управляющий ООО «Мясоперерабатывающее предприятие «РУССКИЙ СОРТ» Михеев Олег Михайлович
123458, г. Москва, ул. Твардовского, 19/2-277

Реестр требований кредиторов

ООО «Мясоперерабатывающее предприятие «РУССКИЙ СОРТ»

на 26 марта 2018 года

Раздел 1. Требования кредиторов первой очереди

Требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, а также требования по компенсации морального вреда

Таблица 1

Сведения о кредиторах первой очереди

№ п/п	Дата внесения записи о кредиторе в реестр	№ кредитора по реестру	Фамилия, Имя, Отчество кредитора	Паспортные данные (серия, №, дата выдачи, выдавшие органы)	Адрес для направления почтовых уведомлений, контактные телефоны	Банковские реквизиты (при их наличии)	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8
—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 2

Сведения о требованиях кредиторов первой очереди

№ п/п	Дата внесения записи о требовании в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Вид обязательства	Реквизиты документа, являющегося основанием возникновения требования	Дата возникновения требования	Размер требования в рублях, определенный арбитражным судом	Реквизиты определения арбитражного суда о включении требования в реестр	Ссылка на часть1 раздела 3 реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Таблица 3

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов первой очереди и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения записи о погашении	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Реквизиты документа, на основании которого осуществляется погашение требований данной очереди	Сумма погашения в рублях	Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Размер непогашенного требования (в случае частичного погашения)	Ссылка на запись о следующем этапе погашения требования (в случае частичного погашения)	Дата внесения записи об исключении требования из реестра	Реквизиты документа, являющегося основанием для исключения требования из реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов

_____
(Ф.И.О. арбитражного управляющего, передающего реестр,

_____
Ф.И.О. арбитражного управляющего, принимающего реестр, дата передачи реестра)

Итоговые записи на дату передачи по разделу 1 реестра:
Всего кредиторов —
Всего требований кредиторов —
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 2) — руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 3) — руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —
Дата закрытия реестра требований кредиторов: 22.12.2017
Итоговые записи на дату закрытия по разделу 1 реестра:
Всего кредиторов — 0
Всего требований кредиторов — 0
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 2) — 0,00 руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 3) — 0,00 руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0
Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____ /

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Раздел 2. Требования кредиторов второй очереди

Требования по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений по авторским договорам

Таблица 4

Сведения о кредиторах второй очереди

№ п/п	Дата внесения записи о кредиторе в реестр	№ кредитора по реестру	Фамилия, Имя, Отчество кредитора	Паспортные данные (серия, №, дата выдачи, выдавшие органы)	Адрес для направления почтовых уведомлений, контактные телефоны	Банковские реквизиты (при их наличии)	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	01.09.2017	№ 2К, № 3Р, № 2Ч, № 11Т	Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы России № 16 по Московской области	—	141100, Российская Федерация, Московская область, г. Щелково, ул .Советская д.4	УФК по Московской области ГУ Банка России по ЦФО БИК: 044525000 Счет получателя: 40101810845250010102	—

Таблица 5

Сведения о требованиях кредиторов, второй очереди

№ п/п	Дата внесения записи о требовании в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Вид обязательства	Реквизиты документа, являющегося основанием возникновения требования	Дата возникновения требования	Размер требования в рублях, определенный арбитражным судом	Реквизиты определения арбитражного суда о включении требования в реестр, либо представления арбитражного управляющего	Ссылка на часть1 раздела 3 реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	01.09.2017	№ 2К, № 3Р, № 2Ч, № 11Т	1	Обязательные платежи	Решения налогового органа о взыскании № № 4360 от 27.07.2016, 4203 от 21.07.2016, 5720 от 02.09.2016, 5892 от 13.09.2016, 6803 от 25.10.2016, 7022 от 09.11.2016, 7554 от 25.11.2016, 7727 от 02.12.2016,	20.02.2017	1 887 548,00	Определение Арбитражного суда Московской области от 01.09.2017 по делу № А41-11578/17	—	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

					188 от 10.01.2017, 405 от 12.01.2017, 905 от 04.02.2017, 4672 от 15.03.2017, 4977 от 21.03.2017, 6767 от 21.04.2017, 7203 от 03.05.2017, 7362 от 15.05.2017, 7960 от 31.05.2017					

Таблица 6

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов второй очереди и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения записи о погашении	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Реквизиты документа, на основании которого осуществляется погашение требований данной очереди	Сумма погашения в рублях	Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Размер непогашенного требования (в случае частичного погашения)	Ссылка на запись о следующем этапе погашения требования (в случае частичного погашения)	Дата внесения записи об исключении требования из реестра	Реквизиты документа, являющегося основанием для исключения требования из реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов

_____

(Ф.И.О. арбитражного управляющего, передающего реестр,

_____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, принимающего реестр, дата передачи реестра)

Итоговые записи на дату передачи по разделу 2 реестра:

Всего кредиторов —

Всего требований кредиторов —

Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 5) — руб.

Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 6) — руб.

Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —

Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____ /

Дата закрытия реестра требований кредиторов: 22.12.2017

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Итоговые записи на дату закрытия по разделу 2 реестра:
Всего кредиторов — 1
Всего требований кредиторов — 1
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 5) — 1 887 548,00 руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 6) — 0,00 руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

5

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Раздел 3. Требования кредиторов третьей очереди

Часть 1. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника

Таблица 7

Сведения о кредиторах по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника

№ п/п	Дата внесения записи о кредиторе в реестр	№ кредитора по реестру	Фамилия, Имя, Отчество кредитора - физического лица, полное наименование кредитора - юридического лица	Паспортные данные кредитора - физического лица (серия, №, дата выдачи, выдавшие органы)	Местонахождение (адрес) (для кредитора - юридического лица)	Адрес для почтовых уведомлений, контактные телефоны	Ф.И.О. руководителя (уполномоченного представителя) кредитора - юридического лица	Банковские реквизиты (при их наличии)	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	31.09.2017	№ 1К, № 3Р, № 1Ч, № 7Т	Акционерное общество «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК»	—	115201, Российская Федерация, г. Москва, Старокаширское шоссе, д. 2, корп.1, стр. 1	115201, Российская Федерация, г. Москва, Старокаширское шоссе, д. 2, корп.1, стр. 1	Председатель Совета директоров – Соболев Николай Александрович	ГУ Банка России по ЦФО к/с 30101810100000000402 БИК 044525402 КПП 772401001	
2	01.10.2017	№ 2К, № 3Р, № 1Ч, № 7Т	Коммерческий банк «ПРИСКО КАПИТАЛ БАНК» (акционерное общество)	—	123022, Российская Федерация, г. Москва, Б. Предтеченский переулок, д.22	127055, Российская Федерация, г. Москва, ул. Лесная, д. 59, стр. 2.	Генеральный директор Госкорпорации «Агентство по страхованию вкладов» – Исаев Юрий Олегович	—	—

Таблица 8

Сведения о требованиях кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника

№ п/п	Дата внесения записи о требовании в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Вид обязательства	Реквизиты документа, являющегося основанием возникновения требования	Дата возникновения требования	Размер требования в рублях, определенный арбитражным судом	Реквизиты определения арбитражного суда о включении требования в реестр	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	31.09.2017	№ 1К, № 3Р,	1	Кредитные обязательства	Договоры о предоставлении кредитной линии	20.02.2017	280 288 959,29	Определение Арбитражного суда	Определение Арбитражного суда Московской области от 28.07.2017

6

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

		№ 1Ч, № 7Т			№73-к/14 от 30.06.2014 г. №91-к/14 от 01.08.2014 г., №116-к/14 от 17.10.2014 г., №80-к/15 от 31.08.2015 г., №80-к/15 от 31.08.2015 г., №109-к/15 от 27.11.2015 г., №25-к/14 от 01.04.2014 г., №30-3 от 19.12.2012 г			Московской области от 28.07.2017 по делу № А41-11578/17	по делу № А41-11578/2017 (№ 3 № 8Т № 1Ч № 3Р) О.М. Михеев
2	01.10.2017	№ 2К, № 3Р, № 1Ч, № 7Т	2	Кредитные обязательства	Кредитные договоры №57/14ЮР от 21.08.2014 г. №96/14ЮР от 26.12.2014 г. №98/14ЮР от 29.12.2014 г.	20.02.2017	38 804 886,00	Определение Арбитражного суда Московской области от 25.09.2017 по делу № А41-11578/17	
3	09.01.2018	№ 1К, № 3Р, № 1Ч, № 7Т	1	Кредитные обязательства	Договоры о предоставлении кредитной линии №73-к/14 от 30.06.2014 г. №91-к/14 от 01.08.2014 г., №116-к/14 от 17.10.2014 г., №80-к/15 от 31.08.2015 г., №109-к/15 от 27.11.2015 г., №30-3 от 19.12.2012 г	20.02.2017	279 452 859,29	Определение Арбитражного суда Московской области от 09.01.2018 по делу № А41-11578/17	

Таблица 9

Сведения о залоговых обязательствах, обеспечивающих требования кредиторов

№ п/п	Дата внесения записи о залоговом обязательстве в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Реквизиты договора залога (№, дата заключения договора)	Размер залогового обеспечения (стоимость предмета залога) в рублях	Процентное отношение размера залогового обеспечения к размеру требования кредитора, обеспеченного залогом	Ссылка на раздел 1 реестра	Ссылка на раздел 2 реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	31.09.2017	№ 1К, № 3Р, № 1Ч, № 7Т	1	Договор залога №73/3-з/14 от 22.07.2014 г., №73/2-з/14 от 22.07.2014 г., №73/1-з/14 от 30.07.2014 г., №91-з/14 от 01.08.2014 г., №116-з/14 от 17.10.2014 г., №80-з/15 от 25.11.2015 г., №109/1-з/15 от 27.11.2015 г., №109/2-з/15 от 27.11.2015 г., №25/2-3/14 от 29.08.2016 г.,	279 452 859,29	100%	—	—	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

				№30-3 от 19.12.2012 г.					
2	01.10.2017	№ 2К, № 3Р, № 1Ч, № 7Т	1	Договор залога товаров в обороте №57/ЮР-ЗТО от 21.08.2014 г., №96/ЮР-ЗТО от 26.12.2014 г. и №98/14ЮР- ЗТО от 29.12.2014 г	38 804 886,00	100%	—	—	—

Таблица 10

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения записи о погашении	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Реквизиты документа, на основании которого осуществляется погашение требований данной очереди	Сумма погашения в рублях	Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Размер непогашенного требования (в случае частичного погашения)	Ссылка на запись о следующем этапе погашения требования (в случае частичного погашения)	Дата внесения записи об исключении требования из реестра	Реквизиты документа, являющегося основанием для исключения требования из реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов

_____
(Ф.И.О. арбитражного управляющего, передающего реестр,

_____
Ф.И.О. арбитражного управляющего, принимающего реестр, дата передачи реестра)

Итоговые записи на дату передачи по части 1 раздела 3 реестра:

Всего кредиторов —

Всего требований кредиторов —

Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 8) — руб.

Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 10) — руб.

Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —

Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____ /

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Дата закрытия реестра требований кредиторов: 22.12.2017
Итоговые записи на дату закрытия по части 1 раздела 3 реестра:
Всего кредиторов — 2
Всего требований кредиторов — 2
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 8) —318 257 745,29 руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 10) — 0,00 руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — 0,00%
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

9

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Часть 2. Требования кредиторов (за исключением требований, учитываемых в разделе 1, 2 и в частях 1, 3, 4 Раздела 3 реестра)

Таблица 11

Сведения о кредиторах по требованиям, учитываемым в части 2 раздела 3 реестра

№ п/п	Дата внесения записи о кредиторе в реестр	№ кредитора по реестру	Фамилия, Имя, Отчество кредитора - физического лица, полное наименование кредитора - юридического лица	Паспортные данные кредитора - физического лица (серия, №, дата выдачи, выдавшие органы)	Место нахождения (адрес) (для кредитора - юридического лица)	Адрес для почтовых уведомлений, контактные телефоны	Ф.И.О. руководителя (уполномоченного представителя) кредитора - юридического лица	Банковские реквизиты (при их наличии)	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	03.06.2017	№ 1К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	Акционерное общество «ИНТЕРПРОГРЕСС БАНК»	—	115201, Российская Федерация, г. Москва, Старокаширское шоссе, д. 2, корп.1, стр. 1	115201, Российская Федерация, г. Москва, Старокаширское шоссе, д. 2, корп.1, стр. 1	Председатель Совета директоров – Соболев Николай Александрович	ГУ Банка России по ЦФО к/с 30101810100000000402 БИК 044525402 КПП 772401001	Определение Арбитражного суда Московской области от 28.07.2017 по делу № А41-11578/2017 (№ 1 № 7Т № 1Ч № 3Р) _____ О.М. Михеев
2	01.09.2017	№ 2К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы России № 16 по Московской области	—	141100, Российская Федерация, Московская область, г. Щелково, ул .Советская д.4	141100, Российская Федерация, Московская область, г. Щелково, ул .Советская д.4	Начальник - Пустовалова Влада Олеговна	УФК по Московской области ГУ Банка России по ЦФО БИК: 044525000 Счет получателя: 40101810845250010102	—
3	01.10.2017	№ 3К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	Акционерное общество «Агропромышленный комплекс «Дубинино»	—	141508, Российская Федерация, Московская обл., Солнечногорский р-н, Дубинино д. 57	141508, Российская Федерация, Московская обл., Солнечногорский р-н, Дубинино д. 57	Генеральный директор - Аракелов Арминак Гургенович	ПАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225 р/с 40702810740190101257	—
4	01.10.2017	№ 4К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	Адвокатское бюро «Юс Аурeум»	—	107113, Российская Федерация, г. Москва, 1-я Рыбинская ул., д. 3, эт. 5	107113, Российская Федерация, г. Москва, 1-я Рыбинская ул., д. 3, эт. 5	Директор – Молчанова Галина Анатольевна	ПАО «РОСБАНК» г. Москва БИК 044525256 к/с 30101810000000000256 р/с 40703810697630000003	—
5	12.02.2018	№ 5К, № 3Р,	ООО «ИКМА»	—	125599, г. Москва, ул. Ижорская, 3	125599, г. Москва, ул. Ижорская, 3	Генеральный Директор	—	—

10

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

		№ 2Ч, № 7Т					Бычков Петр Васильевич		
6	14.03.2018	№ 2К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы России № 16 по Московской области	—	141100, Российская Федерация, Московская область, г. Щелково, ул Советская д.4	141100, Российская Федерация, Московская область, г. Щелково, ул Советская д.4	Начальник - Пустовалова Влада Олеговна	УФК по Московской области ГУ Банка России по ЦФО БИК: 044525000 Счет получателя: 40101810845250010102	—

Таблица 12

Сведения о требованиях кредиторов, учитываемых в части 2 раздела 3 реестра

№ п/п	Дата внесения записи о требовании в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Вид обязательства, обязанности	Реквизиты документа, являющегося основанием возникновения требования	Дата возникновения требования	Размер требования в рублях, определенный арбитражным судом	Реквизиты определения арбитражного суда о включении требования в реестр	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	03.06.2017	№ 1К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	1	Договорные обязательства	Договоры о предоставлении кредитной линии №73-к/14 от 30.06.2014 г. №91-к/14 от 01.08.2014 г., №116-к/14 от 17.10.2014 г., №80-к/15 от 31.08.2015 г., №80-к/15 от 31.08.2015 г., №109-к/15 от 27.11.2015 г., №25-к/14 от 01.04.2014 г., №30-3 от 19.12.2012 г	20.02.2017	27 840 122,41	Определение Арбитражного суда города Москвы от 02.06.2017 г. по делу № А41-11578/2017	Определение Арбитражного суда Московской области от 28.07.2017 по делу № А41-11578/2017 (№ 1 № 8Т № 1Ч № 3Р) О.М. Михеев
2	01.09.2017	№ 2К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	1	Обязательные платежи	Решения налогового органа о взыскании № № 4360 от 27.07.2016, 4203 от 21.07.2016, 5720 от 02.09.2016, 5892 от 13.09.2016, 6803 от 25.10.2016, 7022 от 09.11.2016, 7554 от 25.11.2016, 7727 от 02.12.2016, 188 от 10.01.2017, 405 от 12.01.2017, 905 от 04.02.2017, 4672 от 15.03.2017, 4977 от 21.03.2017, 6767 от 21.04.2017, 7203 от 03.05.2017, 7362 от 15.05.2017, 7960 от 31.05.2017	20.02.2017	8 036 769,11	Определение Арбитражного суда Московской области от 01.09.2017 по делу № А41-11578/17	—
3	01.10.2017	№ 3К,	1	Договорные	Товарные накладные № 3347 от 02.06.2016,	20.02.2017	955 760,06	Определение	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

		№ 3Р, № 2Ч, № 7Т		обязательства	№ 3361 от 03.06.2016, № 3500 от 07.06.2016, № 4149 от 23.06.2016, № 4148 от 23.06.2016, № 4252 от 25.06.2016			Арбитражного суда Московской области от 25.09.2017 по делу № А41-11578/17	
4	01.10.2017	№ 4К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	1	Договорные обязательства	Договор об оказании юридических услуг № 07/07/16 от 09.06.2016 Акт № 7/07/16-1 от 21.12.2016, счет на оплату № 7/07/16-02 от 21.12.2016	21.12.2016	500 000,00	Определение Арбитражного суда Московской области от 25.09.2017 по делу № А41-11578/17	—
5	12.02.2018	№ 5К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	1	Договорные обязательства	Договор купли-продажи №02/15 от 02.07.2015 г	02.07.2015 г	62 679 157,29	Определение Арбитражного суда Московской области от 12.02.2018 по делу № А41-11578/17	—
6	14.03.2018	№ 2К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	2	Обязательные платежи	—	20.12.2017	14 905,00	Определение Арбитражного суда Московской области от 14.03.2018 по делу № А41-11578/17	—

Таблица 13

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения записи о погашении	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Реквизиты документа, на основании которого осуществляется погашение требований данной очереди	Сумма погашения в рублях	Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Размер непогашенного требования (в случае частичного погашения)	Ссылка на запись о следующем этапе погашения требования (в случае частичного погашения)	Дата внесения записи об исключении требования из реестра	Реквизиты документа, являющегося основанием для исключения требования из реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов

_____
(Ф.И.О. арбитражного управляющего, передающего реестр,

_____
Ф.И.О. арбитражного управляющего, принимающего реестр, дата передачи реестра)

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Итоговые записи на дату передачи по части 2 раздела 3 реестра:
Всего кредиторов —
Всего требований кредиторов —
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 12) — руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 13) — руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —
Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____ /

Дата закрытия реестра требований кредиторов: 22.12.2017
Итоговые записи на дату закрытия по части 2 раздела 3 реестра:
Всего кредиторов — 3;
Всего требований кредиторов — 3;
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 12) — 9 492 529,17 руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 13) — 0,00 руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — 0,00%
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

13

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Часть 3. Требования кредиторов по процентам, начисленным на сумму требований кредиторов в ходе процедур банкротства

Таблица 15

Сведения о требованиях кредиторов по процентам, начисленным на сумму требований кредиторов в ходе процедур банкротства

№ п/п	Дата внесения записи о требовании в реестр	№ кредитора по реестру (со ссылкой на № раздела реестра, № части раздела реестра, № таблицы)	№ требования по реестру, на сумму которого начисляются проценты (со ссылкой на № раздела реестра, № части раздела реестра, № таблицы)	Размер требования кредитора, на которое начисляются проценты	Ставка начисляемого процента	Период начисления процентов	№ требования по процентам по реестру	Размер требования кредитора по процентам	Реквизиты документа, являющегося основанием внесения требования в реестр	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 16

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов по процентам, начисленным на сумму требований кредиторов в ходе процедур банкротства и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения записи о погашении	№ кредитора по реестру (со ссылкой на № Раздела реестра, № части Раздела реестра	№ требования по реестру	Реквизиты документа, на основании которого осуществляется погашение требований данной очереди	Сумма погашения в рублях	Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди)	Дата погашения	Размер непогашенного требования (в случае частичного погашения	Ссылка на запись о следующем этапе погашения требования в случае частичного погашения	Дата внесения записи об исключении требования из реестра	Реквизиты документа, являющегося основанием для исключения требования из реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов

14

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

_____
(Ф.И.О. арбитражного управляющего, передающего реестр,

_____
Ф.И.О. арбитражного управляющего, принимающего реестр, дата передачи реестра)

Итоговые записи на дату передачи по части 3 раздела 3 реестра:
Всего кредиторов —
Всего требований кредиторов —
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 9 таблицы 15) — руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 16) — руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —
Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____ /

Дата закрытия реестра требований кредиторов: 22.12.2017
Итоговые записи на дату закрытия по части 3 раздела 3 реестра:
Всего кредиторов — 0
Всего требований кредиторов — 0
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 9 таблицы 15) — 0,00 руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 16) — 0,00 руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — 0,00%
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Часть 4. Требования кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

Таблица 17

Сведения о кредиторах по требованиям кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

№ п/п	Дата внесения записи о кредиторе в реестр	№ кредитора по реестру	Фамилия, Имя, Отчество кредитора - физического лица, полное наименование кредитора - юридического лица	Паспортные данные кредитора - физического лица (серия, №, дата выдачи, выдавшие органы)	Место нахождения (адрес) (для кредитора - юридического лица)	Адрес для почтовых уведомлений, контактные телефоны	Ф.И.О. руководителя (уполномоченного представителя) кредитора - юридического лица	Банковские реквизиты (при их наличии)	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	01.09.2017	№ 2К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы России № 16 по Московской области	—	141100, Российская Федерация, Московская область, г. Щелково, ул .Советская д.4	141100, Российская Федерация, Московская область, г. Щелково, ул .Советская д.4	Начальник - Пустовалова Влада Олеговна	УФК по Московской области ГУ Банка России по ЦФО БИК: 044525000 Счет получателя: 40101810845250010102	—

Таблица 18

Сведения о требованиях кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

№ п/п	Дата внесения записи о требовании в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Вид требования (убытки, неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции)	Реквизиты документа, являющегося основанием возникновения требования	Дата возникновения требования	Размер требования в рублях, определенный арбитражным судом	Реквизиты определения арбитражного суда о включении требования в реестр	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	01.09.2017	№ 2К,	2	Финансовые	Решения налогового органа о	20.02.2017	3 841 917,83	Определение	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

		№ 3Р, № 2Ч, № 7Т		санкции	взыскании № № 4360 от 27.07.2016, 4203 от 21.07.2016, 5720 от 02.09.2016, 5892 от 13.09.2016, 6803 от 25.10.2016, 7022 от 09.11.2016, 7554 от 25.11.2016, 7727 от 02.12.2016, 188 от 10.01.2017, 405 от 12.01.2017, 905 от 04.02.2017, 4672 от 15.03.2017, 4977 от 21.03.2017, 6767 от 21.04.2017, 7203 от 03.05.2017, 7362 от 15.05.2017, 7960 от 31.05.2017			Арбитражного суда Московской области от 01.09.2017 по делу № А41-11578/17	
	14.03.2018	№ 2К, № 3Р, № 2Ч, № 7Т	2	Финансовые санкции	—	20.12.2017	311 748,36	Определение Арбитражного суда Московской области от 14.03.2018 по делу № А41-11578/17	—

Таблица 19

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения записи о погашении	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Реквизиты документа, на основании которого осуществляется погашение требований данной очереди	Сумма погашения в рублях	Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Размер непогашенного требования (в случае частичного погашения)	Ссылка на запись о следующем этапе погашения требования (в случае частичного погашения)	Дата внесения записи об исключении требования из реестра	Реквизиты документа, являющегося основанием для исключения требования из реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов

_____

(Ф.И.О. арбитражного управляющего, передающего реестр,

17

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

_____

Ф.И.О. арбитражного управляющего, принимающего реестр, дата передачи реестра)

Итоговые записи на дату передачи по части 4 раздела 3 реестра:
Всего кредиторов —
Всего требований кредиторов —
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 18) — руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 19) — руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —
Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____ /

Дата закрытия реестра требований кредиторов: 22.12.2017
Итоговые записи на дату закрытия по части 4 раздела 3 реестра:
Всего кредиторов — 1
Всего требований кредиторов — 1
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 18) — 3 841 917,83 руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 19) — 0,00 руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — 0,00%
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

18

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Требования кредиторов, заявленные после закрытия реестра требований кредиторов
Раздел 3/1. Требования кредиторов, подлежащие удовлетворению в порядке, определенном п. 4 ст. 142 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Часть 2/1. Требования кредиторов (за исключением требований, учитываемых в разделе 1/1, 2/1 и в частях 1/1, 3/1, 4/1 раздела 3/1 реестра)

Таблица 20

Сведения о кредиторах по требованиям, учитываемым в части 2/1 раздела 3/1

№ п/п	Дата внесения записи о кредиторе в реестр	№ кредитора по реестру	Фамилия, Имя, Отчество кредитора - физического лица, полное наименование кредитора - юридического лица	Паспортные данные кредитора - физического лица (серия, №, дата выдачи, выдавшие органы)	Место нахождения (адрес) (для кредитора - юридического лица)	Адрес для почтовых уведомлений, контактные телефоны	Ф.И.О. руководителя (уполномоченного представителя) кредитора - юридического лица	Банковские реквизиты (при их наличии)	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 21

Сведения о требованиях кредиторов, учитываемых в части 2/1 раздела 3/1

№ п/п	Дата внесения записи о требовании в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Вид обязательства, обязанности	Реквизиты документа, являющегося основанием возникновения требования	Дата возникновения требования	Размер требования в рублях, определенный арбитражным судом	Реквизиты определения арбитражного суда о включении требования в реестр	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 22

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения записи о погашении	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Реквизиты документа, на основании которого осуществляется погашение требований данной очереди	Сумма погашения в рублях	Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Размер непогашенного требования (в случае частичного погашения)	Ссылка на запись о следующем этапе погашения требования (в случае частичного погашения)	Дата внесения записи об исключении требования из реестра	Реквизиты документа, являющегося основанием для исключения требования из реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Отметка о передаче реестра требований кредиторов

_____
(Ф.И.О. арбитражного управляющего, передающего реестр,

_____
Ф.И.О. арбитражного управляющего, принимающего реестр, дата передачи реестра)

Итоговые записи на дату передачи по части 2/1 раздела 3/1 реестра:
Всего кредиторов —
Всего требований кредиторов —
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 21) — руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 22) — руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —
Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____ /

Дата закрытия реестра требований кредиторов 22.12.2017
Итоговые записи на дату закрытия по части 2/1 раздела 3/1 реестра:
Всего кредиторов — 0
Всего требований кредиторов — 0
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 21) — 0,00 руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 22) — 0,00 руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Часть 4/1. Требования кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

Таблица 23

Сведения о кредиторах по требованиям кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

№ п/п	Дата внесения записи о кредиторе в реестр	№ кредитора по реестру	Фамилия, Имя, Отчество кредитора - физического лица, полное наименование кредитора - юридического лица	Паспортные данные кредитора - физического лица (серия, №, дата выдачи, выдавшие органы)	Место нахождения (адрес) (для кредитора - юридического лица)	Адрес для почтовых уведомлений, контактные телефоны	Ф.И.О. руководителя (уполномоченного представителя) кредитора - юридического лица	Банковские реквизиты (при их наличии)	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Таблица 24

Сведения о требованиях кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей

№ п/п	Дата внесения записи о требовании в реестр	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Вид требования (убытки, неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции)	Реквизиты документа, являющегося основанием возникновения требования	Дата возникновения требования	Размер требования в рублях, определенный арбитражным судом	Реквизиты определения арбитражного суда о включении требования в реестр	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

Таблица 25

Сведения о погашении (частичном погашении) требований кредиторов по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и применению иных финансовых санкций, в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей и их исключении из реестра

№ п/п	Дата внесения записи о погашении	№ кредитора по реестру	№ требования по реестру	Реквизиты документа, на основании которого осуществляется погашение требований данной очереди	Сумма погашения в рублях	Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди	Дата погашения	Размер непогашенного требования (в случае частичного погашения)	Ссылка на запись о следующем этапе погашения требования (в случае частичного погашения)	Дата внесения записи об исключении требования из реестра	Реквизиты документа, являющегося основанием для исключения требования из реестра	Отметка о внесении изменений (№ п/п измененной записи; реквизиты документа, на основании которого вносятся изменения, подпись арбитражного управляющего)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Отметка о передаче реестра требований кредиторов

_____
(Ф.И.О. арбитражного управляющего, передающего реестр,

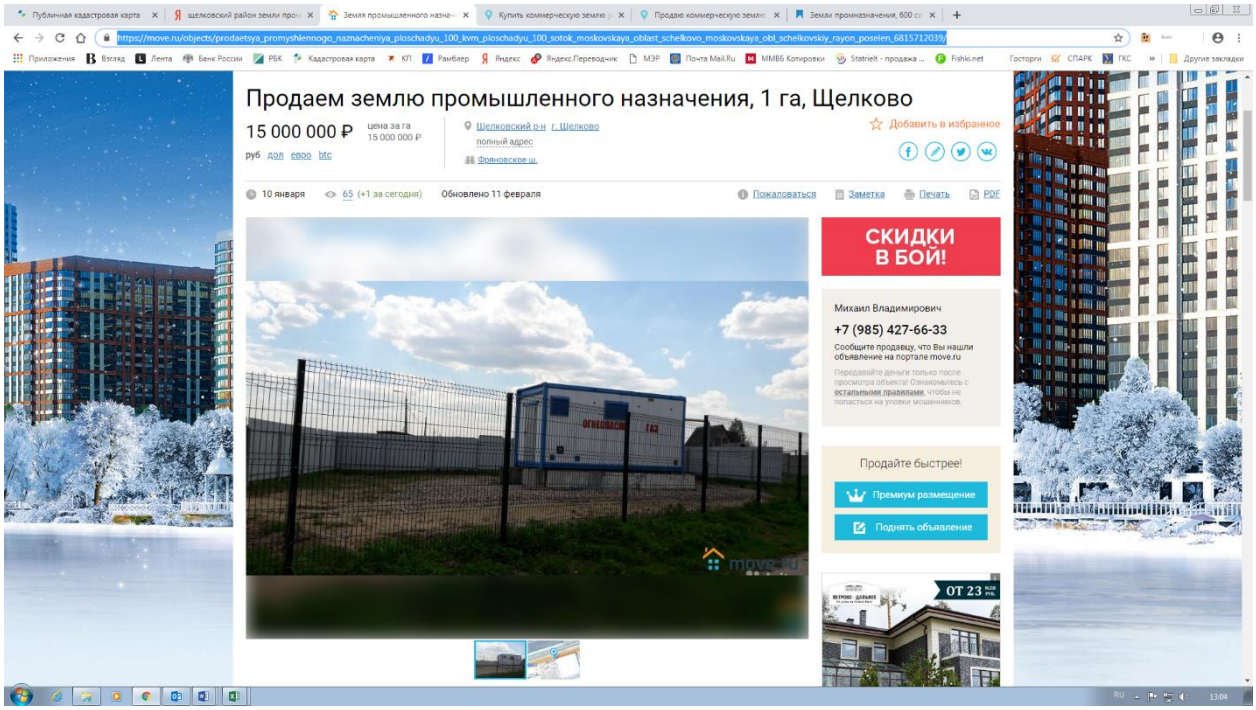
_____
Ф.И.О. арбитражного управляющего, принимающего реестр, дата передачи реестра)

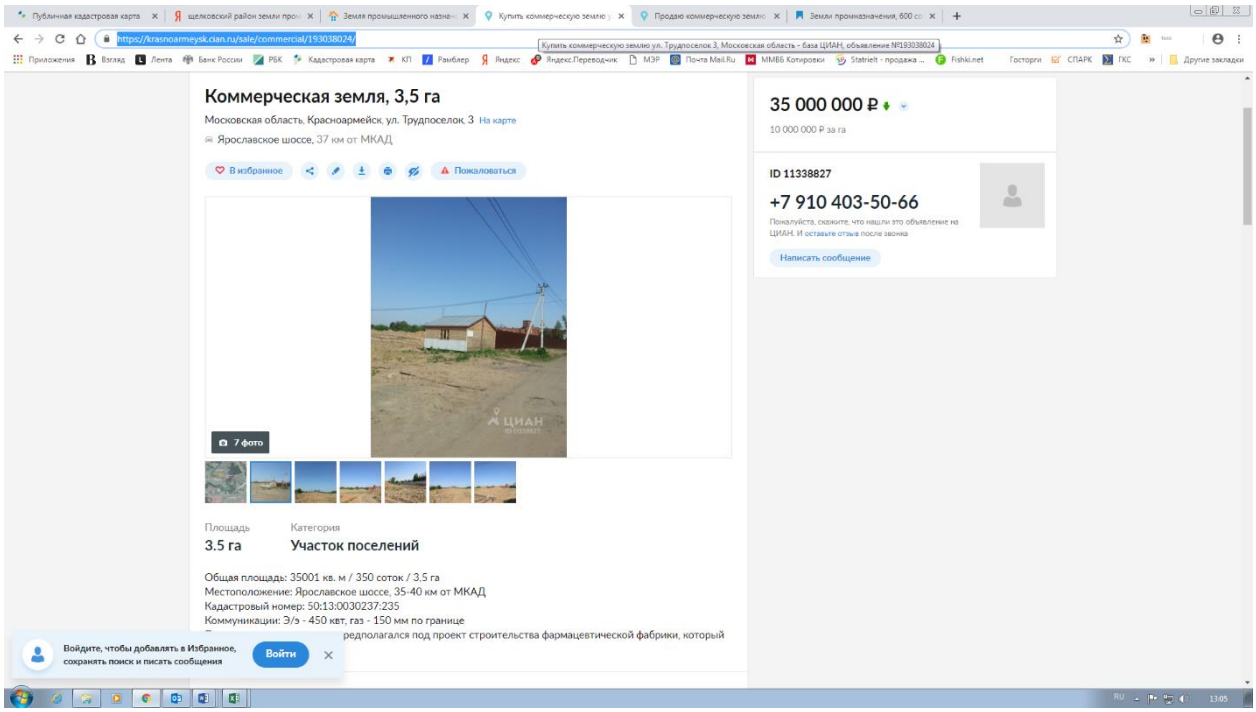
Итоговые записи на дату передачи по части 4/1 раздела 3/1 реестра:
Всего кредиторов —
Всего требований кредиторов —
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 24) — руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 25) — руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра —
Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего, передающего реестр _____ / _____ /
Дата закрытия реестра требований кредиторов: 22.12.2017
Итоговые записи на дату закрытия по части 4/1 раздела 3/1 реестра:
Всего кредиторов — 0
Всего требований кредиторов — 0
Суммарный размер требований кредиторов (итог по столбцу № 8 таблицы 24) — 0,00 руб.
Общая сумма погашения требований кредиторов (итог по столбцу № 6 таблицы 25) — 0,00 руб.
Процентное отношение погашенной суммы к общей сумме требований кредиторов данной очереди — —
Всего требований кредиторов, исключенных из реестра — 0

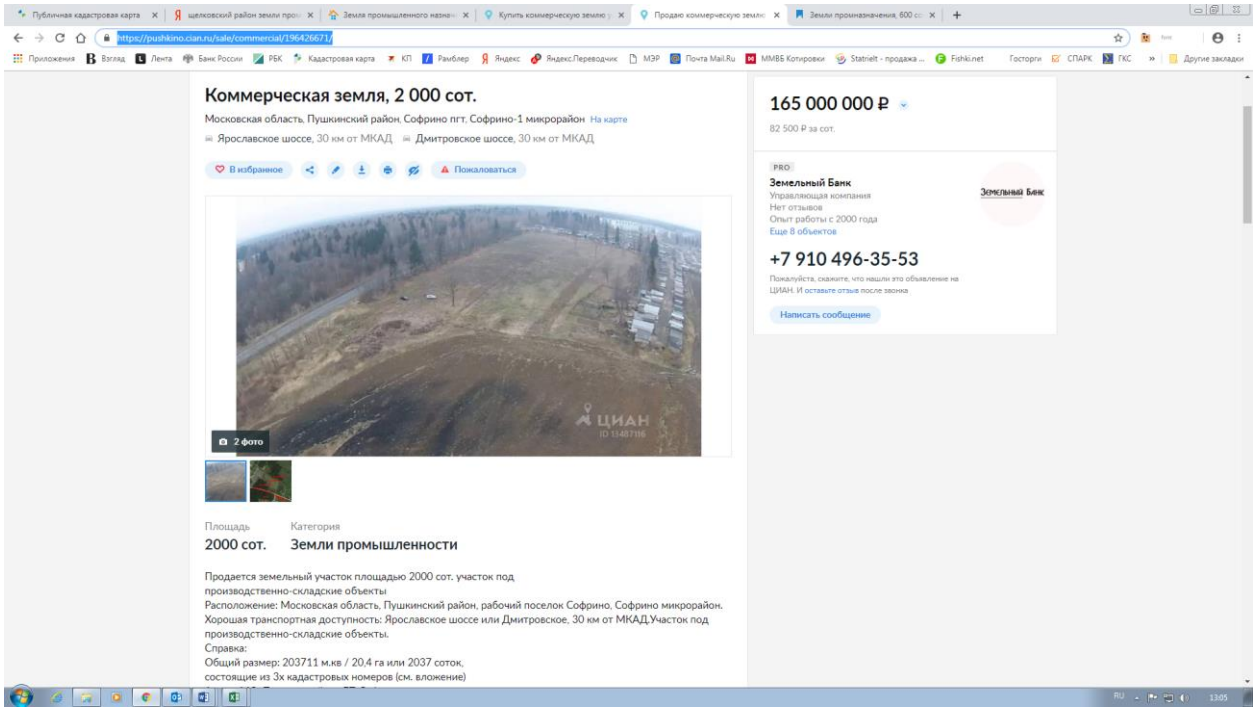
Ф.И.О. и подпись арбитражного управляющего _____ / Михеев Олег Михайлович / **Дата** 26 марта 2018 года

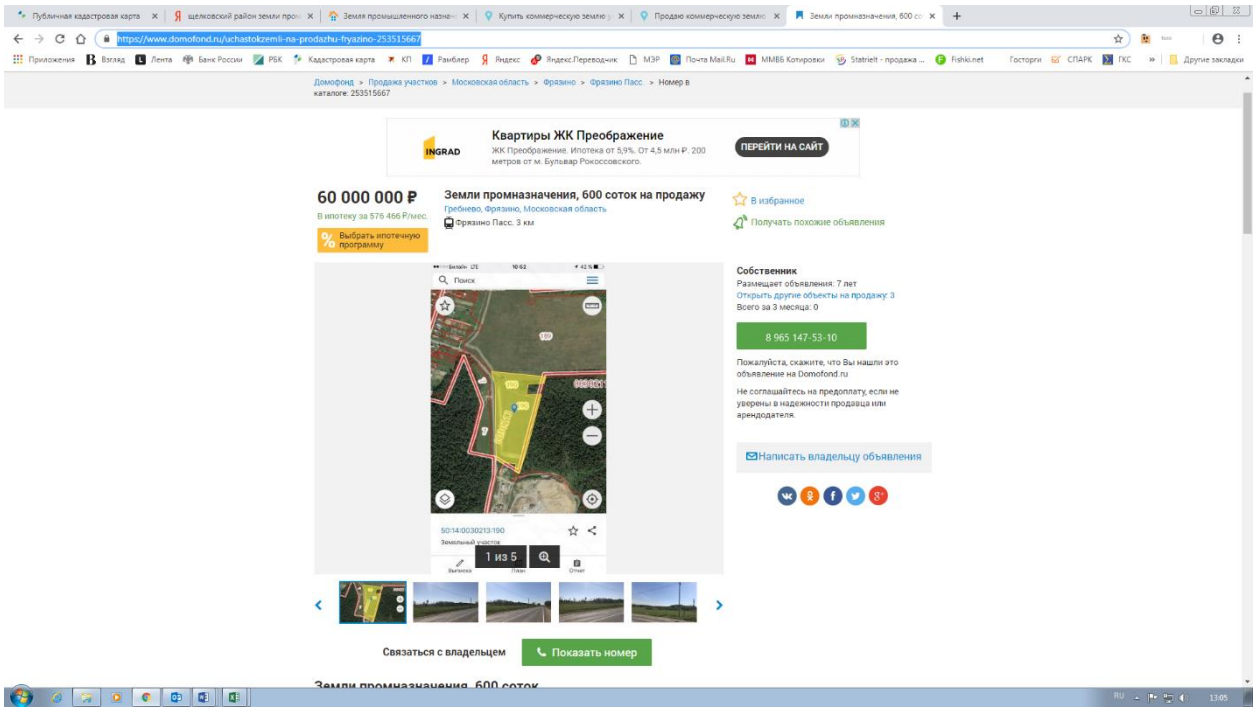
20.3. Копии предложений о продаже аналогов

Аналоги ЗУ Петровское

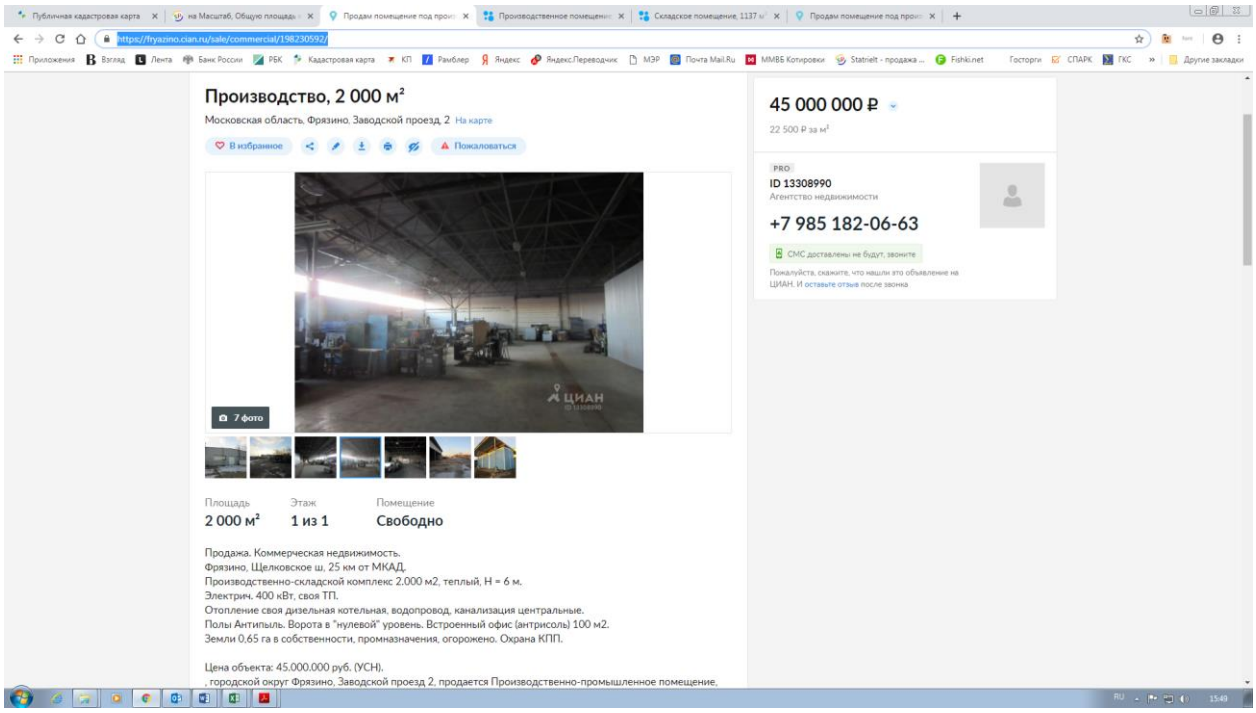


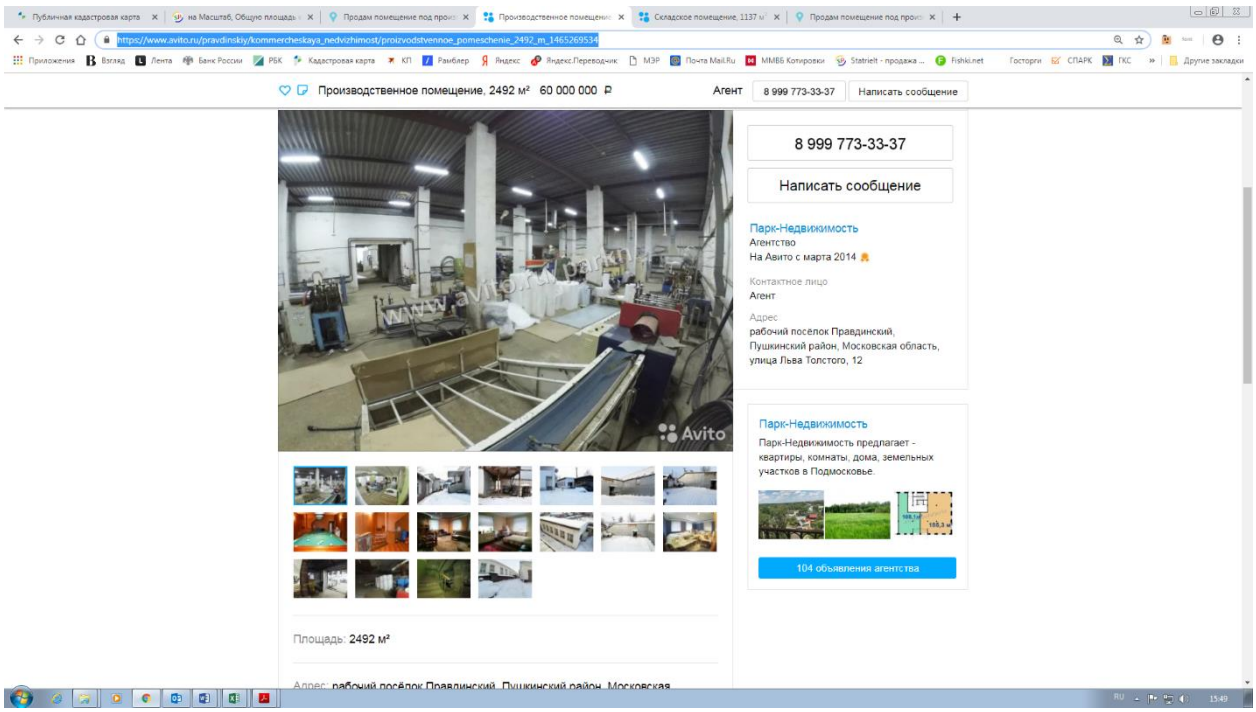


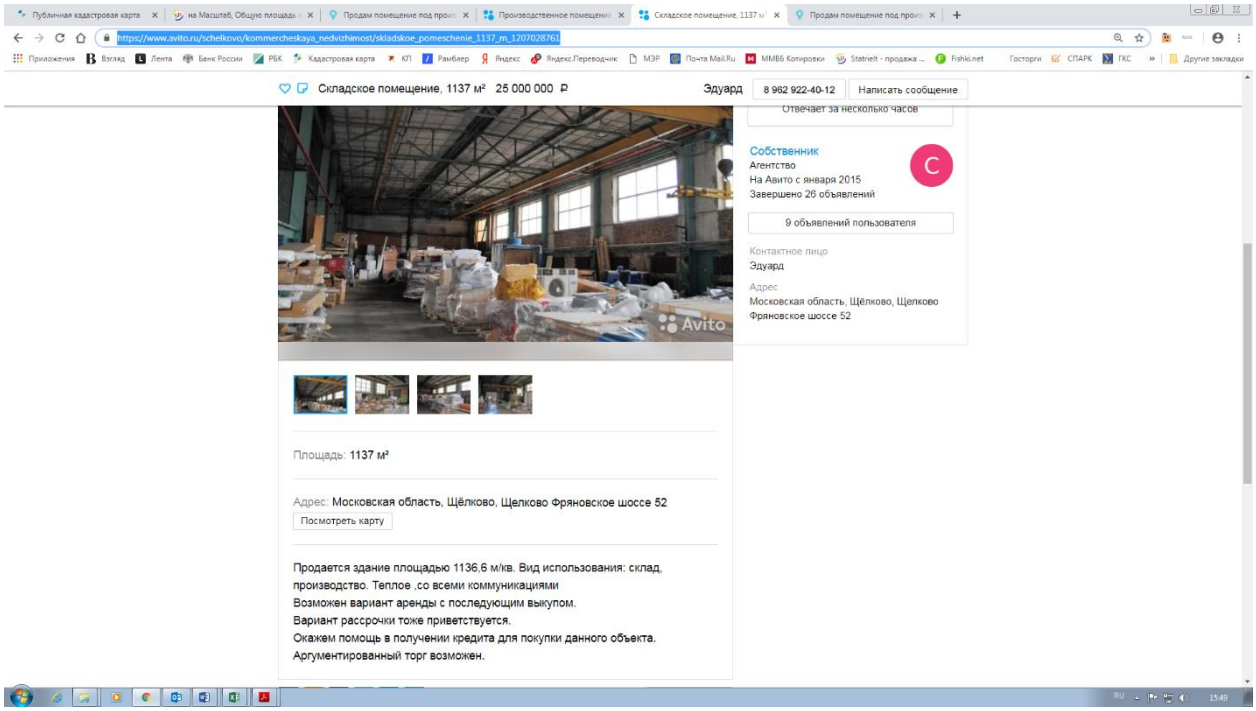

Коммерческая земля, 2 000 сот.
Московская область, Пушкинский район, Софрино пгт, Софрино-1 микрорайон На карте
Ярославское шоссе, 30 км от МКАД Дмитровское шоссе, 30 км от МКАД
В избранное Пожаловаться
2 фото
Площадь
2000 сот.
Категория
Земли промышленности
Продается земельный участок площадью 2000 сот. участок под производственно-складские объекты
Расположение: Московская область, Пушкинский район, рабочий поселок Софрино, Софрино микрорайон.
Хорошая транспортная доступность: Ярославское шоссе или Дмитровское, 30 км от МКАД.Участок под производственно-складские объекты.
Справка:
Общий размер: 203711 м.кв / 20,4 га или 2037 соток,
состоящие из 3х кадастровых номеров (см. вложение)
165 000 000 ₽
82 500 ₽ за сот.
PRO
Земельный Банк
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2000 года
Еще 8 объектов
+7 910 496-35-53
Написать сообщение


Квартиры ЖК Преображение
ЖК Преображение. Ипотека от 5,9%. От 4,5 млн ₽. 200 метров от м. Бульвар Рокоссовского.
ПЕРЕЙТИ НА САЙТ
60 000 000 ₽
В ипотеку за 576 466 ₽/мес.
Выбрать ипотечную программу
Земли промназначения, 600 соток на продажу
Гребнево, Фрязино, Московская область
Фрязино Пасс. 3 км
В избранное
Получать похожие объявления
Собственник
Размещает объявления: 7 лет
Открыть другие объекты на продажу: 3
Всего за 3 месяца: 0
8 965 147-53-10
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
Написать владельцу объявления
1 из 5
Связаться с владельцем
Показать номер

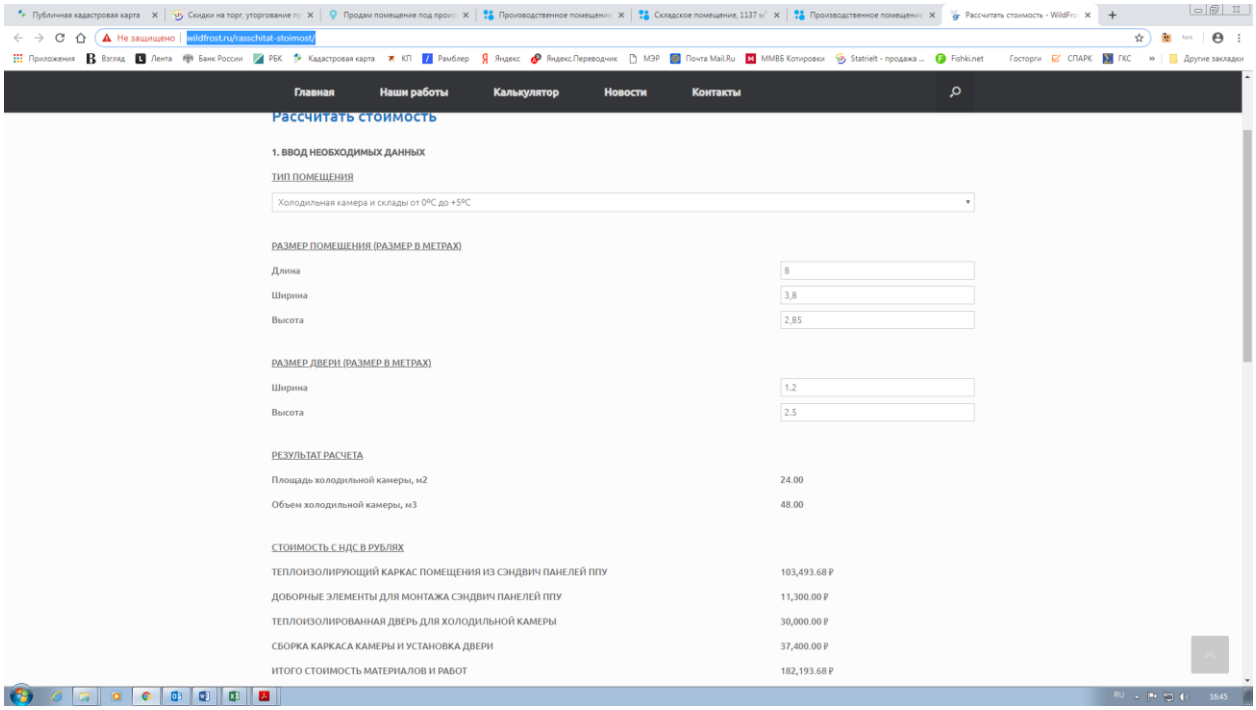
Аналоги здания (ОКС-объекты капитального строительства)

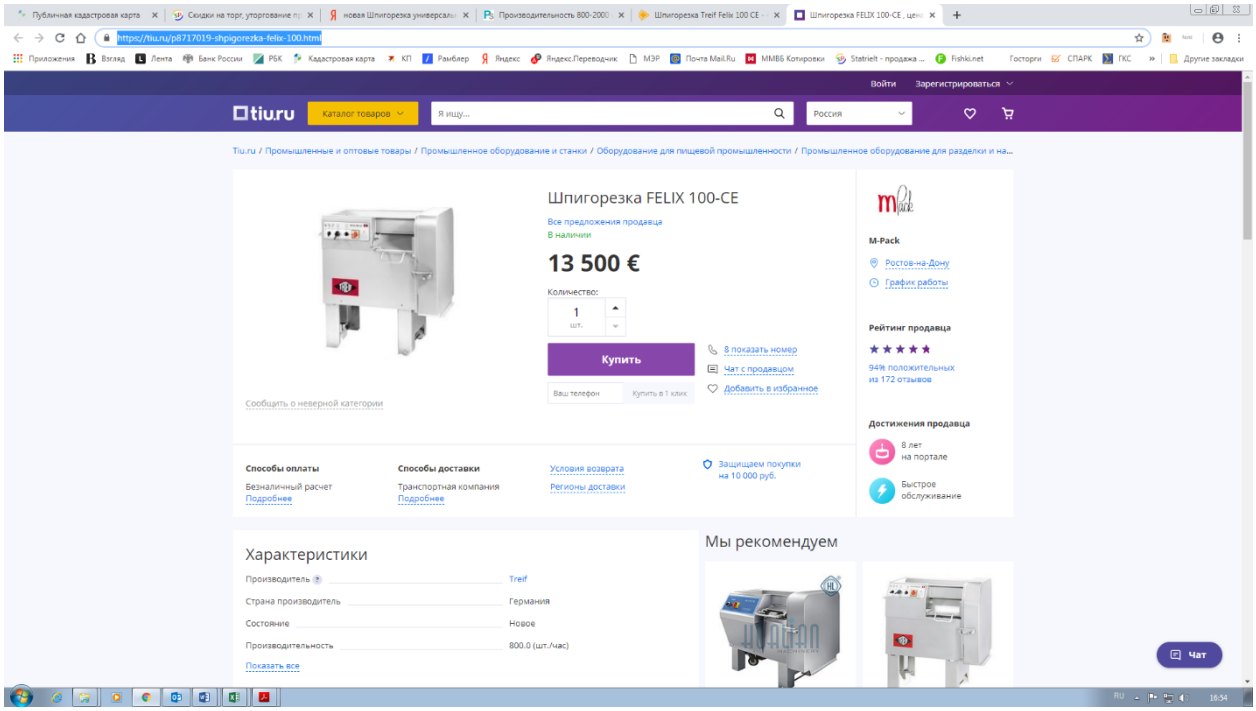


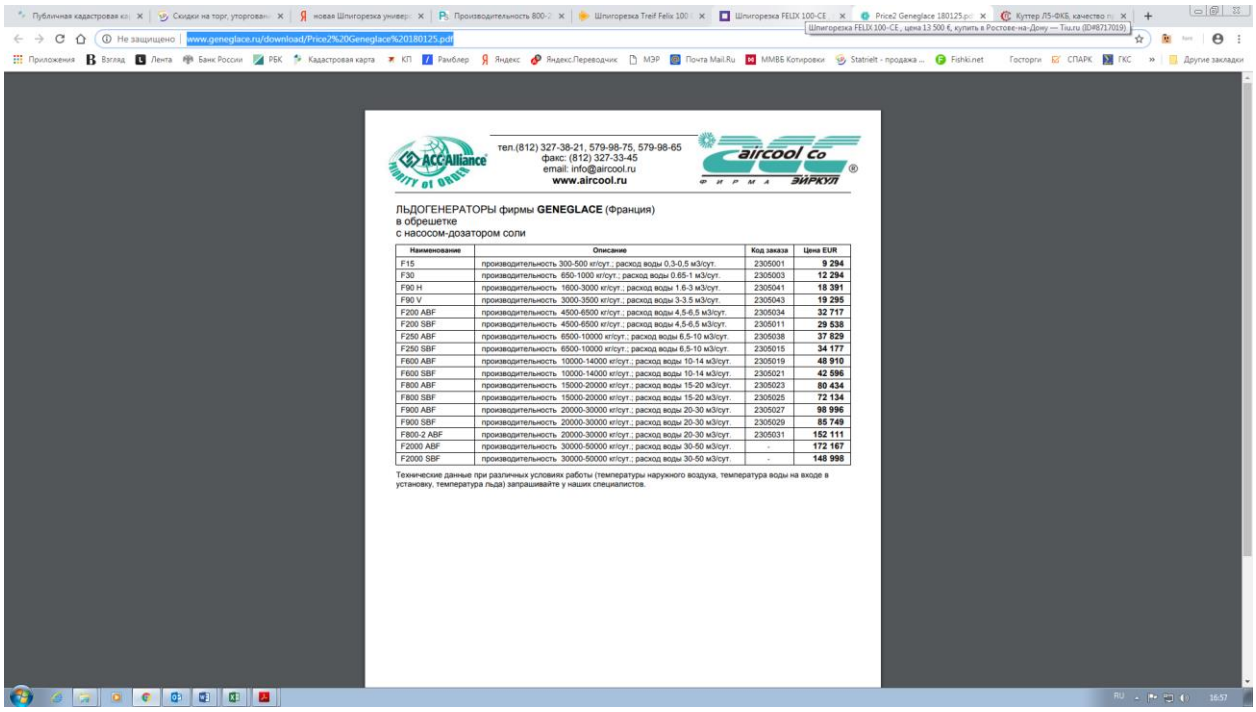




Аналоги движимое имущество

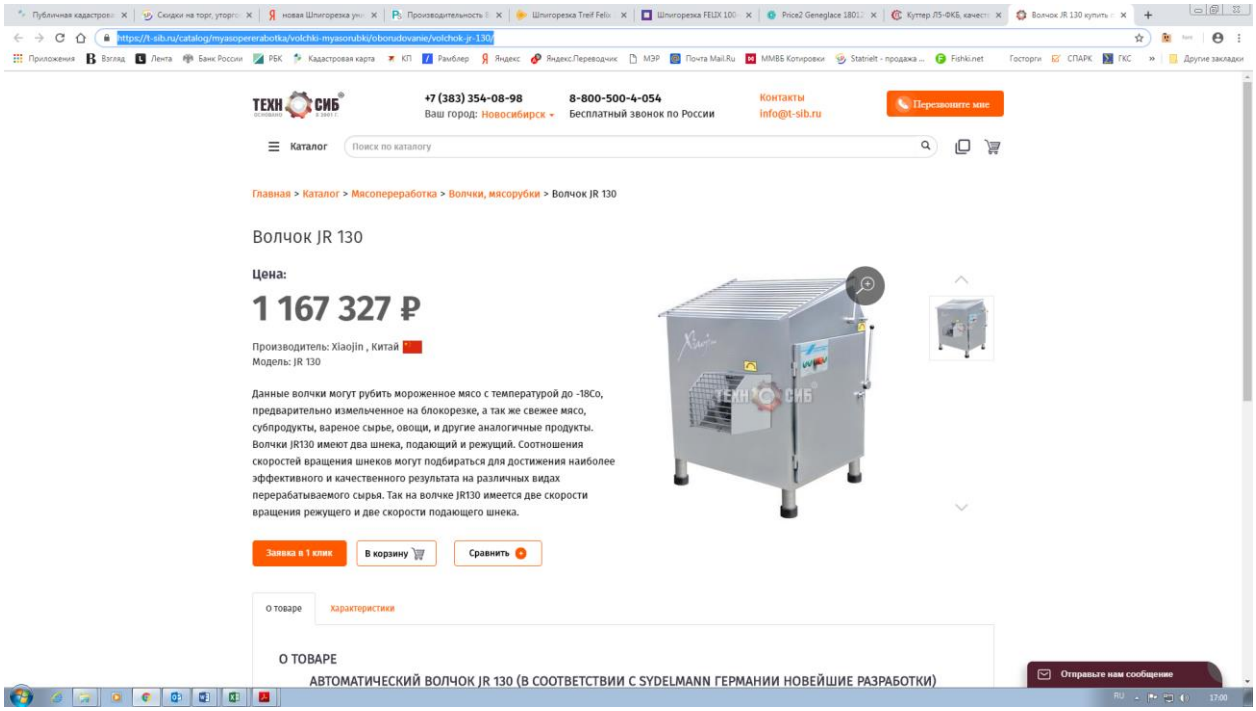


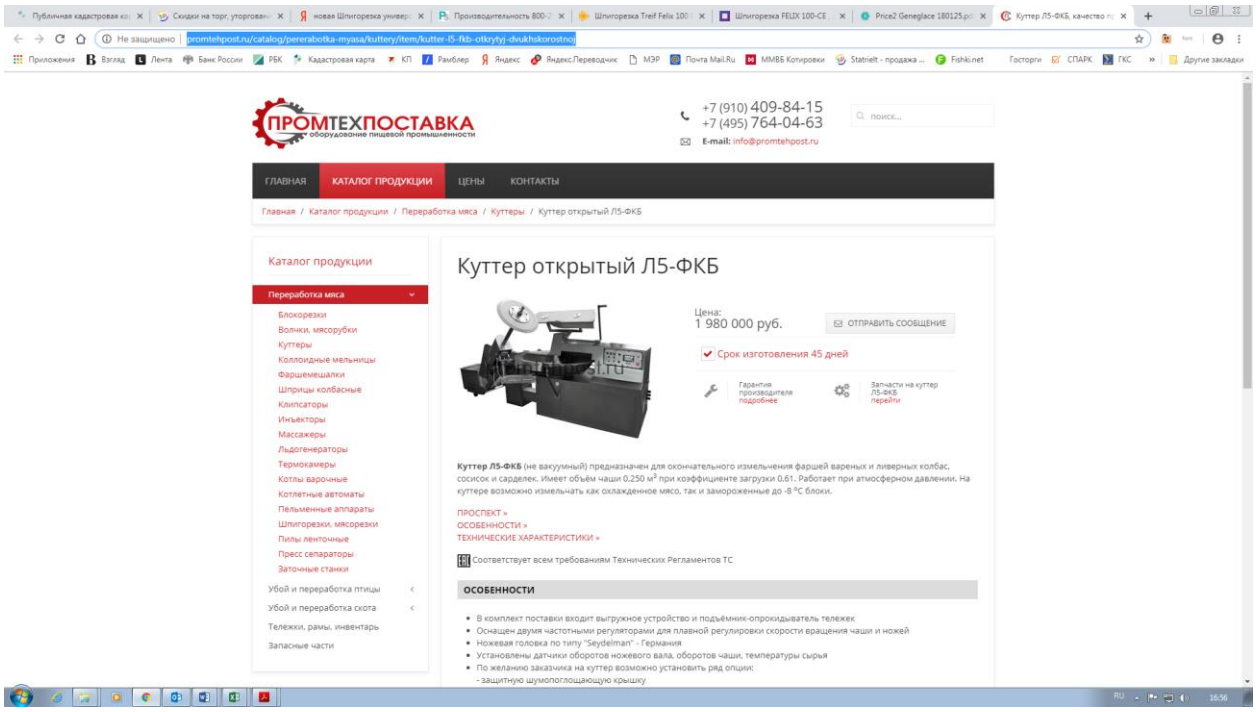


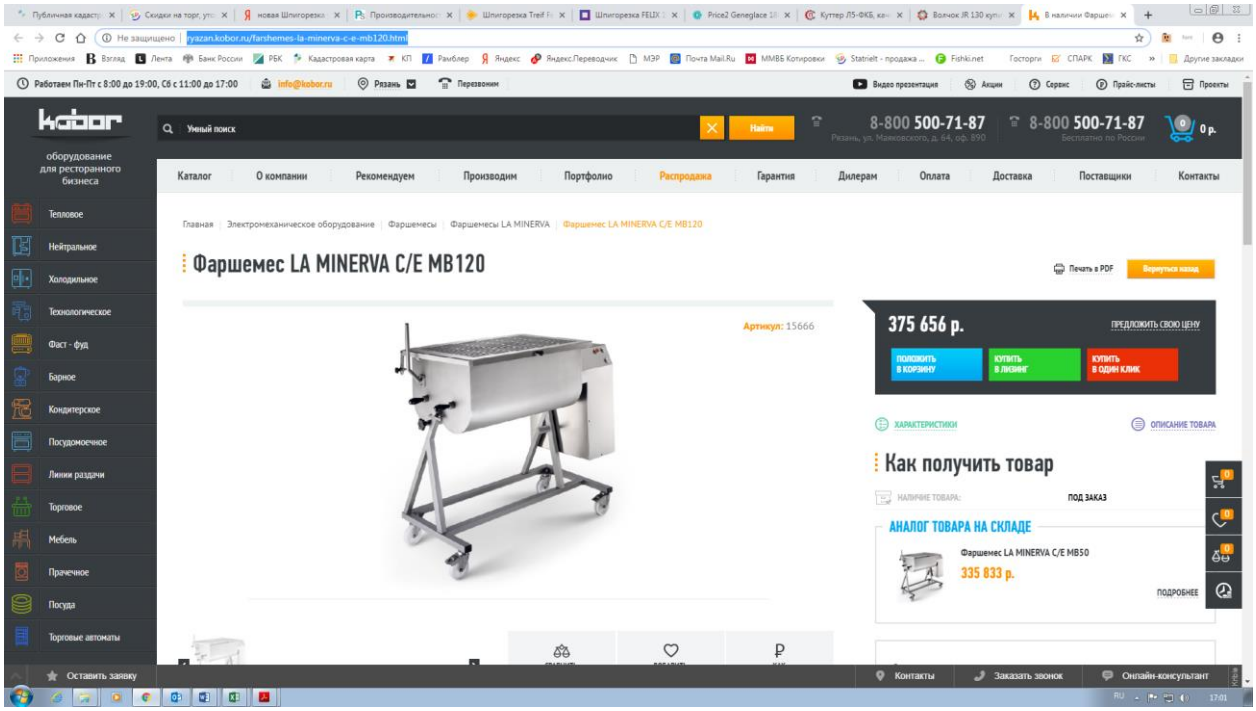


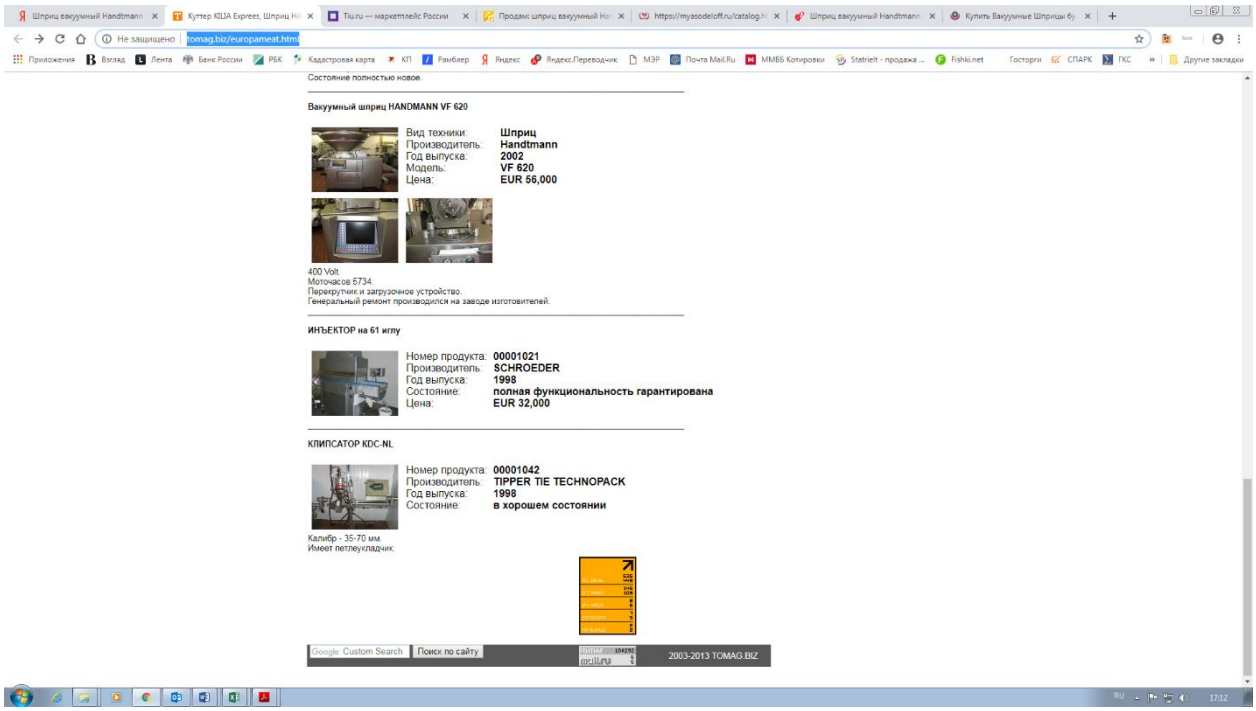
Наименование	Описание	Код заказа	Цена EUR
F15	производительность 300-500 кг/сут.; расход воды 0,3-0,5 м3/сут.	2305001	9 294
F30	производительность 650-1000 кг/сут.; расход воды 0,65-1 м3/сут.	2305003	12 294
F90 H	производительность 1600-3000 кг/сут.; расход воды 1,6-3 м3/сут.	2305041	18 391
F90 V	производительность 3000-3500 кг/сут.; расход воды 3-3,5 м3/сут.	2305043	19 295
F200 ABF	производительность 4500-6500 кг/сут.; расход воды 4,5-6,5 м3/сут.	2305034	32 717
F200 SBF	производительность 4500-6500 кг/сут.; расход воды 4,5-6,5 м3/сут.	2305011	29 538
F250 ABF	производительность 6500-10000 кг/сут.; расход воды 6,5-10 м3/сут.	2305038	37 829
F250 SBF	производительность 6500-10000 кг/сут.; расход воды 6,5-10 м3/сут.	2305015	34 177
F600 ABF	производительность 10000-14000 кг/сут.; расход воды 10-14 м3/сут.	2305019	48 910
F600 SBF	производительность 10000-14000 кг/сут.; расход воды 10-14 м3/сут.	2305021	42 596
F800 ABF	производительность 15000-20000 кг/сут.; расход воды 15-20 м3/сут.	2305023	80 434
F800 SBF	производительность 15000-20000 кг/сут.; расход воды 15-20 м3/сут.	2305025	72 134
F900 ABF	производительность 20000-30000 кг/сут.; расход воды 20-30 м3/сут.	2305027	98 996
F900 SBF	производительность 20000-30000 кг/сут.; расход воды 20-30 м3/сут.	2305029	85 749
F800-2 ABF	производительность 20000-30000 кг/сут.; расход воды 20-30 м3/сут.	2305031	152 111
F2000 ABF	производительность 30000-50000 кг/сут.; расход воды 30-50 м3/сут.	-	172 167
F2000 SBF	производительность 30000-50000 кг/сут.; расход воды 30-50 м3/сут.	-	148 998

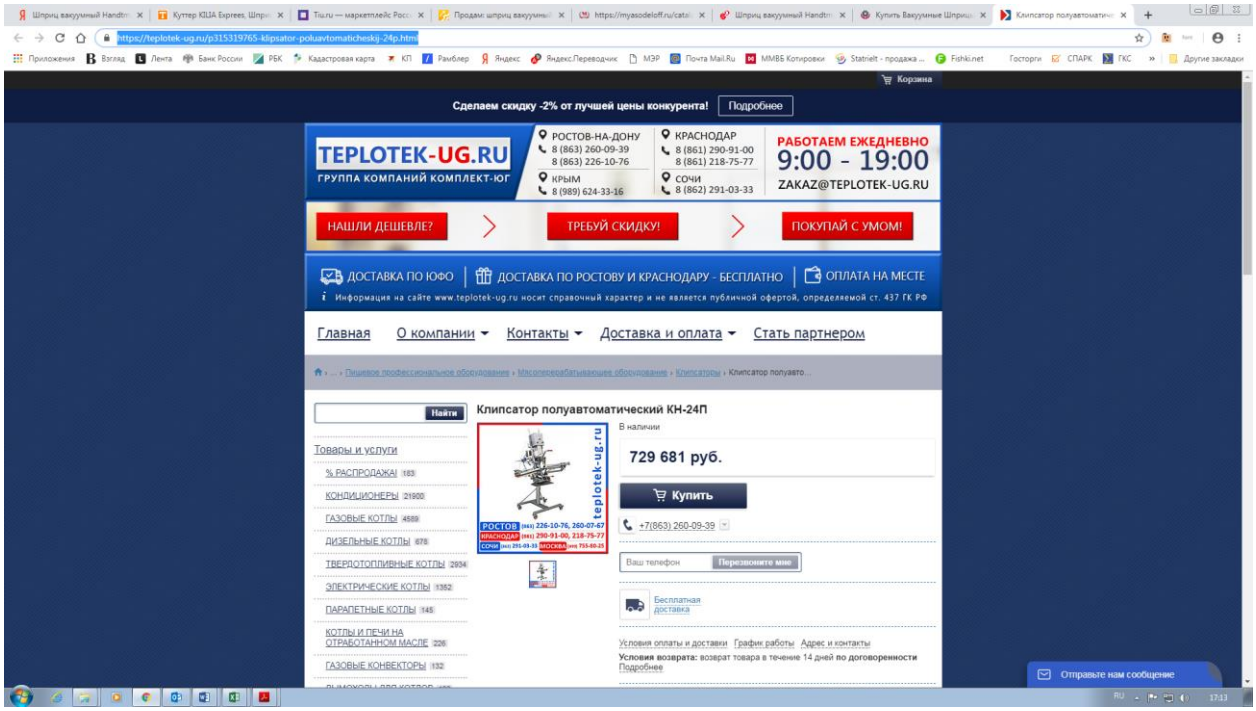
Технические данные при различных условиях работы (температуры наружного воздуха, температура воды на входе в установку, температура льда) запрашивайте у наших специалистов.

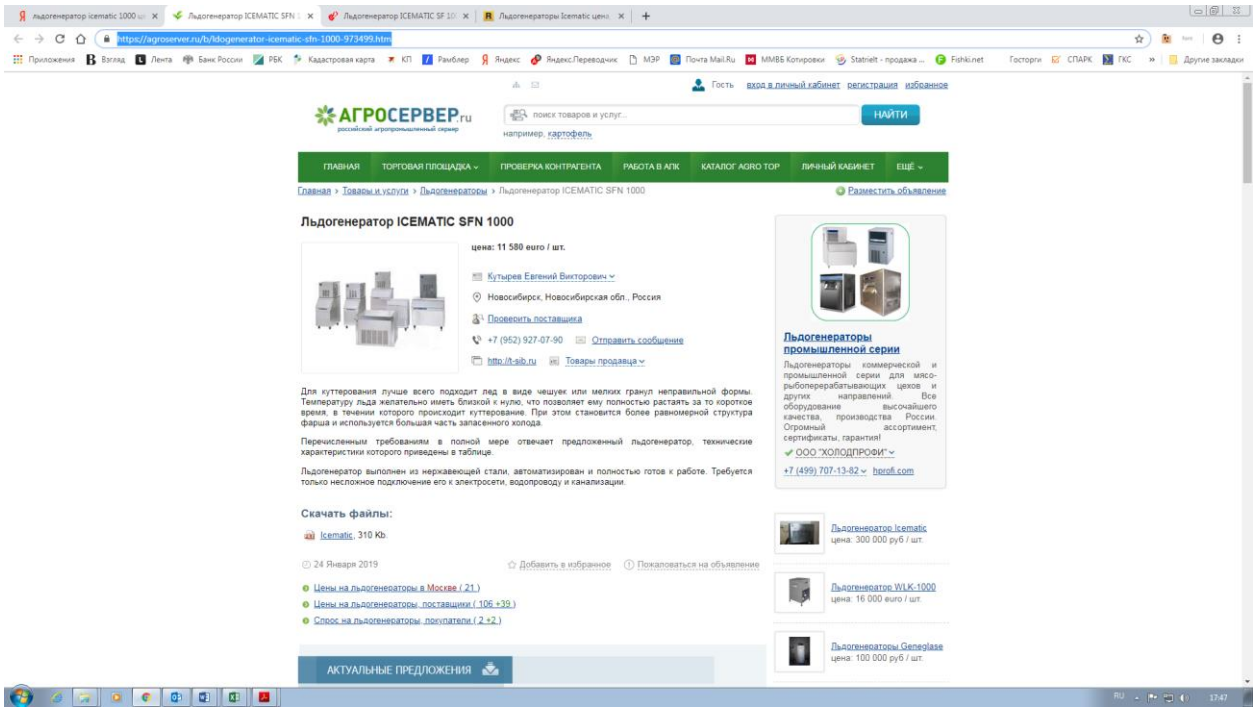

ТЕХНОСИБ
+7 (383) 354-08-98
Ваш город: Новосибирск
8-800-500-4-054
Бесплатный звонок по России
Контакты
info@t-sib.ru
Перезвоните мне
Каталог
Поиск по каталогу
Главная > Каталог > Мясопереработка > Волчки, мясорубки > Волчок JR 130
Волчок JR 130
Цена:
1 167 327 ₽
Производитель: Xiaojin , Китай
Модель: JR 130
Данные волчки могут рубить мороженное мясо с температурой до -18Со, предварительно измельченное на блокорезке, а так же свежее мясо, субпродукты, вареное сырье, овощи, и другие аналогичные продукты. Волчки JR130 имеют два шнека, подающий и режущий. Соотношения скоростей вращения шнеков могут подбираться для достижения наиболее эффективного и качественного результата на различных видах перерабатываемого сырья. Так на волчке JR130 имеется две скорости вращения режущего и две скорости подающего шнека.
Заявка в 1 клик
В корзину
Сравнить
О товаре
Характеристики
О ТОВАРЕ
АВТОМАТИЧЕСКИЙ ВОЛЧОК JR 130 (В СООТВЕТСТВИИ С SYDELMANN ГЕРМАНИИ НОВЕЙШИЕ РАЗРАБОТКИ)
Отправьте нам сообщение

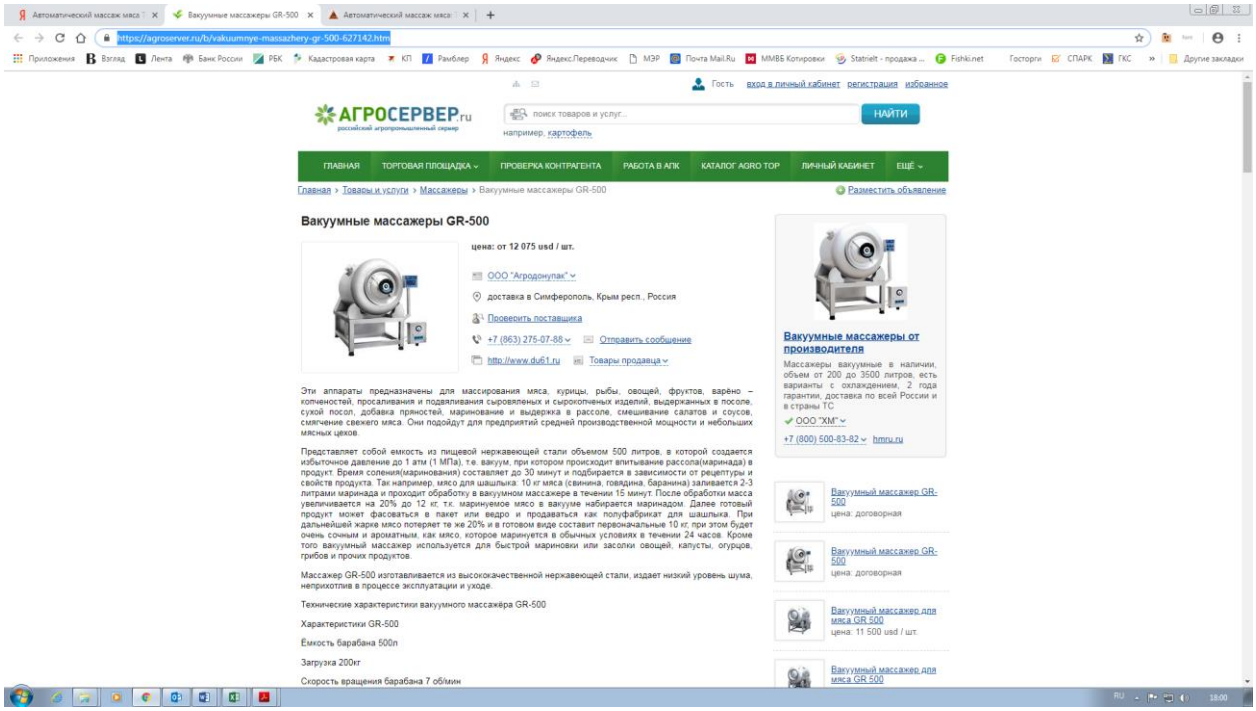

ПРОМТЕХПОСТАВКА
оборудование пищевой промышленности
+7 (910) 409-84-15
+7 (495) 764-04-63
E-mail: info@promtehpost.ru
ГЛАВНАЯ
КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ
ЦЕНЫ
КОНТАКТЫ
Главная / Каталог продукции / Переработка мяса / Куттеры / Куттер открытый Л5-ФКБ
Каталог продукции
Переработка мяса
Блокорезки
Волчки, мясорубки
Куттеры
Коллоидные мельницы
Фаршемешалки
Шприцы колбасные
Клипсаторы
Инъекторы
Массажеры
Льдогенераторы
Термокамеры
Котлы варочные
Котлетные автоматы
Пельменные аппараты
Шлигорезки, мясорезки
Пилы ленточные
Пресс сепараторы
Заточные станки
Убой и переработка птицы
Убой и переработка скота
Тележки, рамы, инвентарь
Запасные части
Куттер открытый Л5-ФКБ
Цена:
1 980 000 руб.
ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ
Срок изготовления 45 дней
Куттер Л5-ФКБ (не вакуумный) предназначен для окончательного измельчения фаршей вареных и ливерных колбас, сосисок и сарделек. Имеет объём чаши 0.250 м³ при коэффициенте загрузки 0.61. Работает при атмосферном давлении. На куттере возможно измельчать как охлажденное мясо, так и замороженные до -8 °С блоки.
ПРОСПЕКТ »
ОСОБЕННОСТИ »
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ »
Соответствует всем требованиям Технических Регламентов ТС
ОСОБЕННОСТИ
В комплект поставки входит выгружное устройство и подъёмник-опрокидыватель тележек
Оснащен двумя частотными регуляторами для плавной регулировки скорости вращения чаши и ножей
Ножевая головка по типу "Seydelman" - Германия
Установлены датчики оборотов ножевого вала, оборотов чаши, температуры сырья
По желанию заказчика на куттер возможно установить ряд опции:
- защитную шумопоглощающую крышку

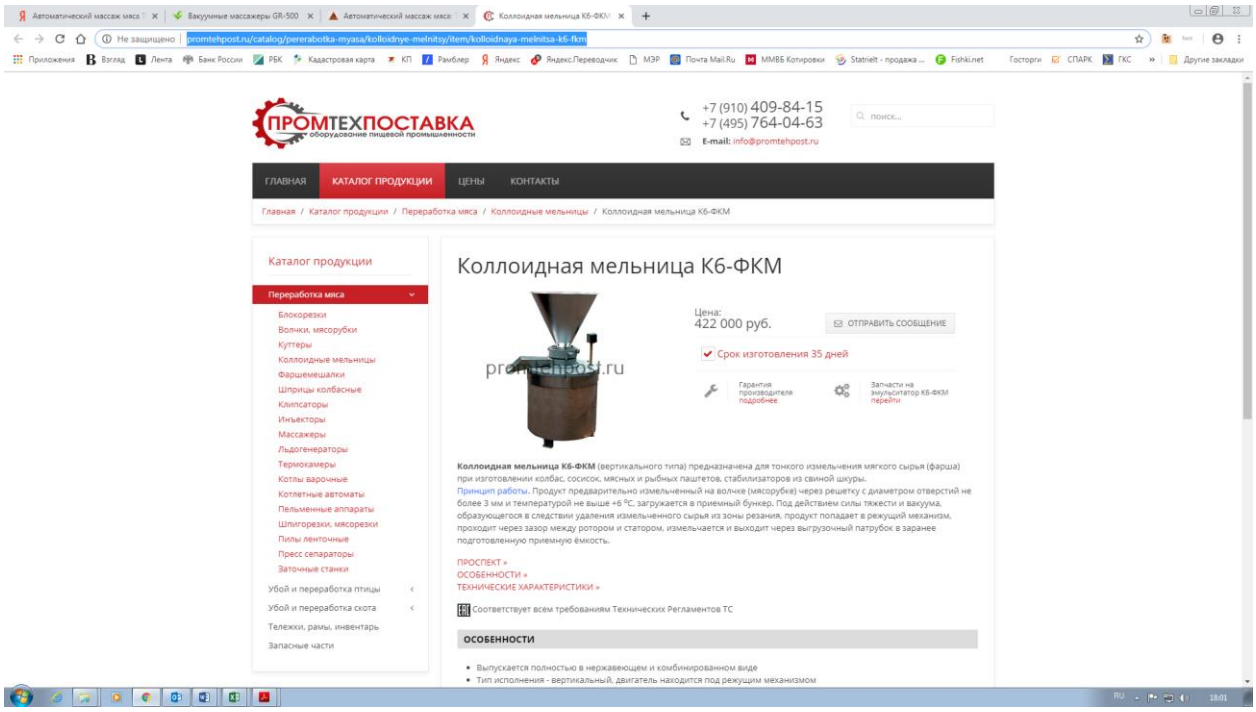

Фаршемес LA MINERVA C/E MB120
Артикул: 15666
375 656 р.
Как получить товар
АНАЛОГ ТОВАРА НА СКЛАДЕ
Фаршемес LA MINERVA C/E MB50
335 833 р.

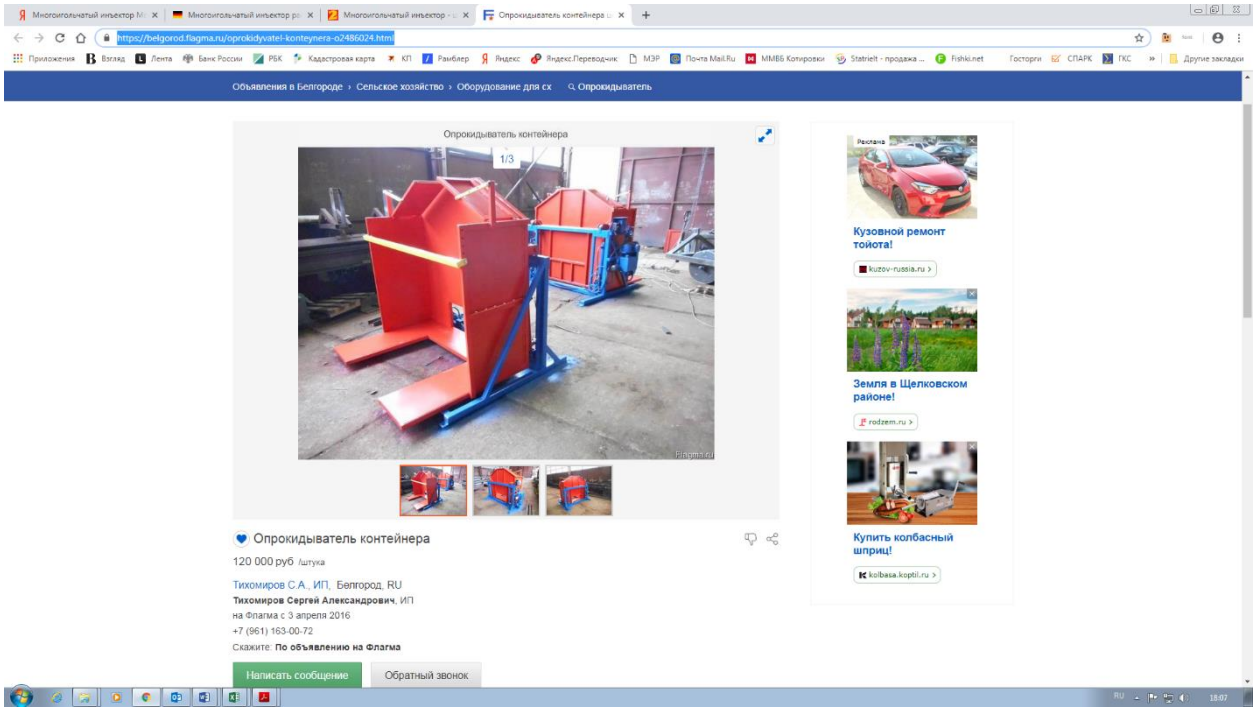

Состояние полностью новое.
Вакуумный шприц HANDMANN VF 620
Вид техники: Шприц
Производитель: Handtmann
Год выпуска: 2002
Модель: VF 620
Цена: EUR 56,000
400 Volt.
Моточасов 5734.
Перекрутчик и загрузочное устройство.
Генеральный ремонт производился на заводе изготовителей.
ИНЪЕКТОР на 61 иглу
Номер продукта: 00001021
Производитель: SCHROEDER
Год выпуска: 1998
Состояние: полная функциональность гарантирована
Цена: EUR 32,000
КЛИПСАТОР KDC-NL
Номер продукта: 00001042
Производитель: TIPPER TIE TECHNOPACK
Год выпуска: 1998
Состояние: в хорошем состоянии
Калибр - 35-70 мм.
Имеет петлеукладчик.
Поиск по сайту
2003-2013 TOMAG.BIZ

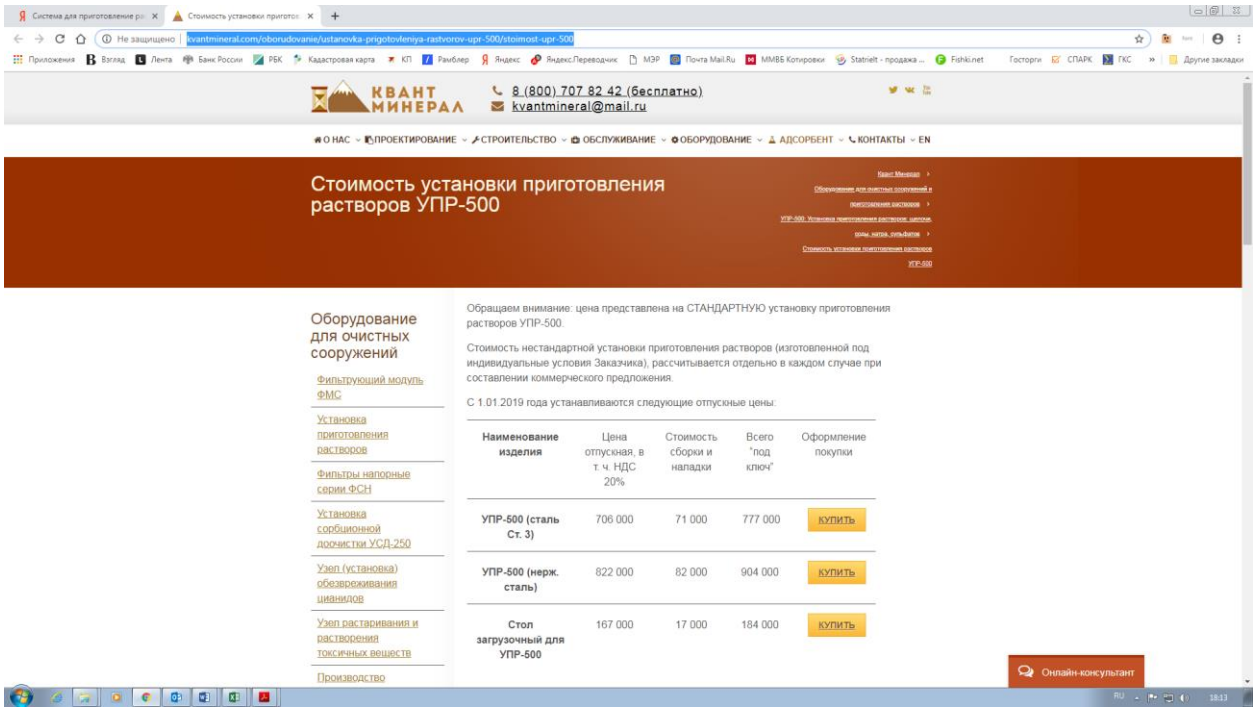

Сделаем скидку -2% от лучшей цены конкурента!
Подробнее
TEPLOTEK-UG.RU
ГРУППА КОМПАНИЙ КОМПЛЕКТ-ЮГ
РОСТОВ-НА-ДОНУ
8 (863) 260-09-39
8 (863) 226-10-76
КРЫМ
8 (989) 624-33-16
КРАСНОДАР
8 (861) 290-91-00
8 (861) 218-75-77
СОЧИ
8 (862) 291-03-33
РАБОТАЕМ ЕЖЕДНЕВНО
9:00 - 19:00
ZAKAZ@TEPLOTEK-UG.RU
НАШЛИ ДЕШЕВЛЕ?
ТРЕБУЙ СКИДКУ!
ПОКУПАЙ С УМОМ!
ДОСТАВКА ПО ЮФО
ДОСТАВКА ПО РОСТОВУ И КРАСНОДАРУ - БЕСПЛАТНО
ОПЛАТА НА МЕСТЕ
Главная
О компании
Контакты
Доставка и оплата
Стать партнером
Клипсатор полуавтоматический КН-24П
В наличии
729 681 руб.
Купить
Товары и услуги
% РАСПРОДАЖА!
КОНДИЦИОНЕРЫ
ГАЗОВЫЕ КОТЛЫ
ДИЗЕЛЬНЫЕ КОТЛЫ
ТВЕРДОТОПЛИВНЫЕ КОТЛЫ
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ КОТЛЫ
ПАРАПЕТНЫЕ КОТЛЫ
КОТЛЫ И ПЕЧИ НА ОТРАБОТАННОМ МАСЛЕ
ГАЗОВЫЕ КОНВЕКТОРЫ
Отправьте нам сообщение

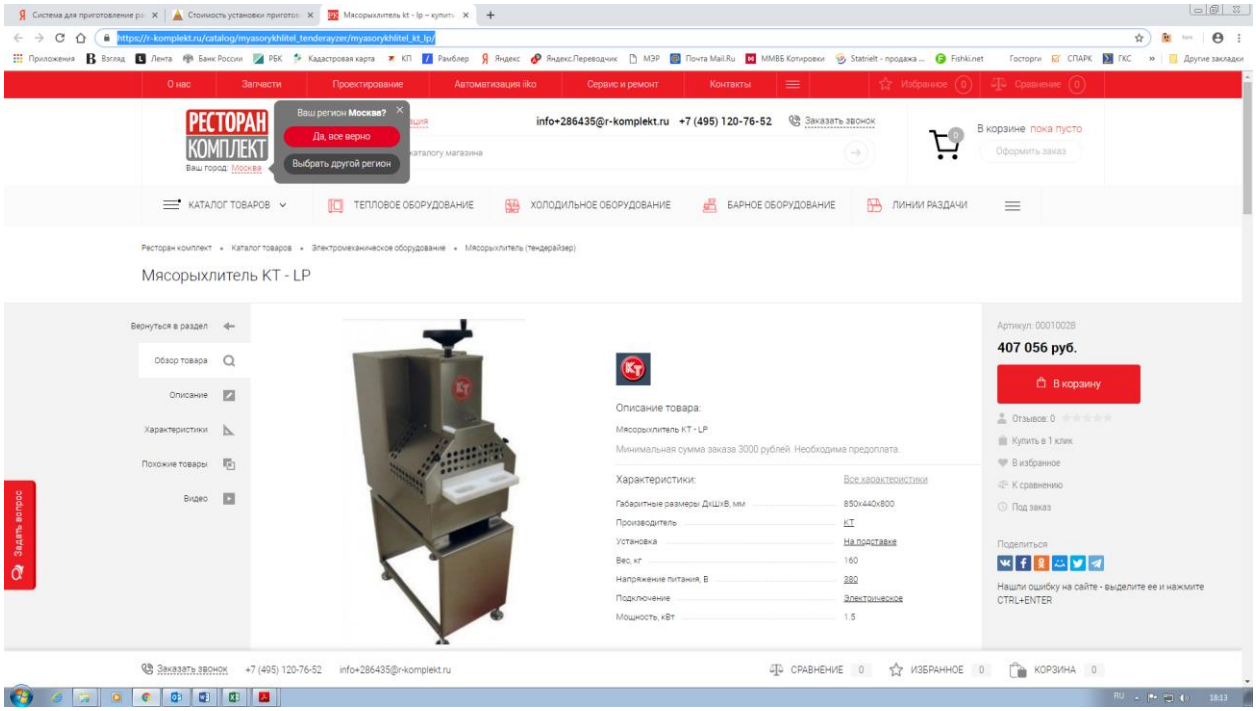

АГРОСЕРВЕР.ru
НАЙТИ
ГЛАВНАЯ
ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА
ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА
РАБОТА В АПК
КАТАЛОГ AGRO TOP
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ
ЕЩЁ
Льдогенератор ICEMATIC SFN 1000
цена: 11 580 euro / шт.
Кутырев Евгений Викторович
Новосибирск, Новосибирская обл., Россия
Проверить поставщика
+7 (952) 927-07-90
Отправить сообщение
Скачать файлы:
Icematic, 310 Kb.
Льдогенераторы промышленной серии
АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

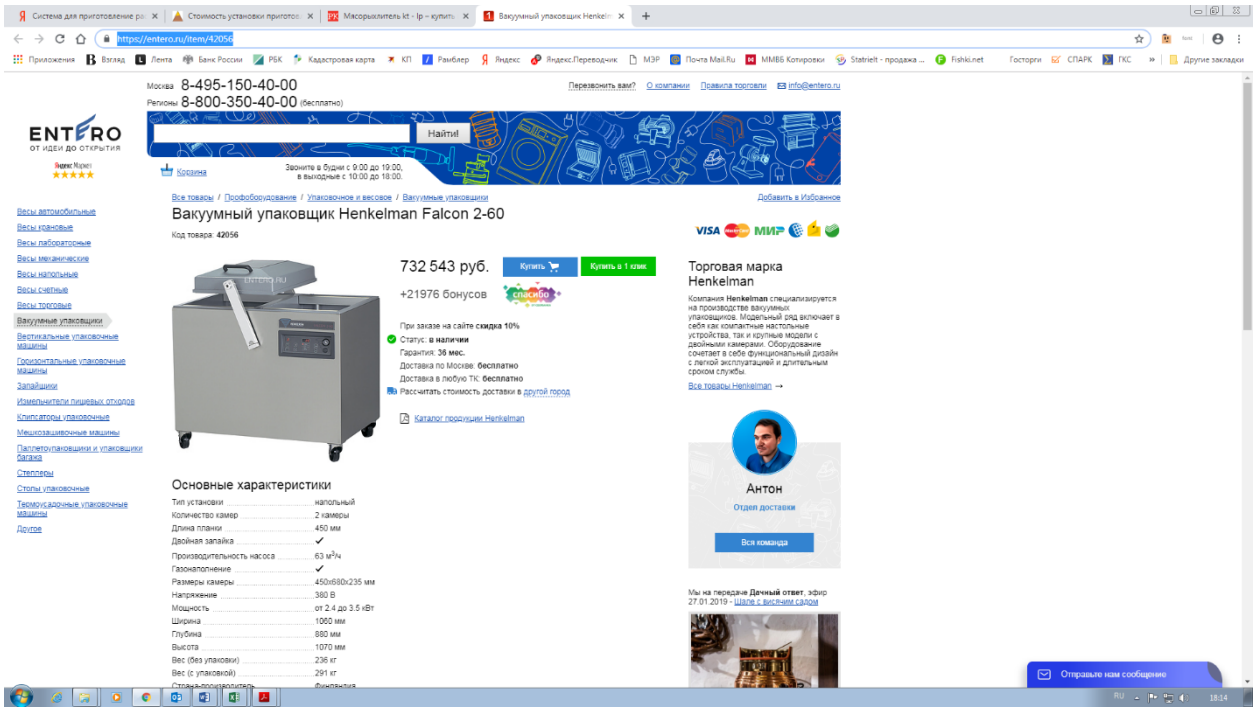

АГРОСЕРВЕР.ru
российский агропромышленный сервер
НАЙТИ
ГЛАВНАЯ
ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА
ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА
РАБОТА В АПК
КАТАЛОГ AGRO TOP
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ
Вакуумные массажеры GR-500
цена: от 12 075 usd / шт.
ООО "Агродонупак"
доставка в Симферополь, Крым респ., Россия
Проверить поставщика
+7 (863) 275-07-88
Отправить сообщение
http://www.dub1.ru
Товары продавца
Эти аппараты предназначены для массирования мяса, курицы, рыбы, овощей, фруктов, варёно – копченостей, просаливания и подсаливания сыровяленых и сырокопченых изделий, выдержанных в посоле, сухой посол, добавка пряностей, маринование и выдержка в рассоле, смешивание салатов и соусов, смягчение свежего мяса. Они подойдут для предприятий средней производственной мощности и небольших мясных цехов.
Представляет собой емкость из пищевой нержавеющей стали объемом 500 литров, в которой создается избыточное давление до 1 атм (1 МПа), т.е. вакуум, при котором происходит впитывание рассола(маринада) в продукт. Время соления(маринования) составляет до 30 минут и подбирается в зависимости от рецептуры и свойств продукта. Так например, мясо для шашлыка: 10 кг мяса (свинина, говядина, баранина) заливается 2-3 литрами маринада и проходит обработку в вакуумном массажере в течении 15 минут. После обработки масса увеличивается на 20% до 12 кг, т.к. маринуемое мясо в вакууме набирается маринадом. Далее готовый продукт может фасоваться в пакет или ведро и продаваться как полуфабрикат для шашлыка. При дальнейшей жарке мясо потеряет те же 20% и в готовом виде составит первоначальные 10 кг, при этом будет очень сочным и ароматным, как мясо, которое маринуется в обычных условиях в течении 24 часов. Кроме того вакуумный массажер используется для быстрой мариновки или засолки овощей, капусты, огурцов, грибов и прочих продуктов.
Массажер GR-500 изготавливается из высококачественной нержавеющей стали, издает низкий уровень шума, неприхотлив в процессе эксплуатации и уходе.
Технические характеристики вакуумного массажёра GR-500
Характеристики GR-500
Ёмкость барабана 500л
Загрузка 200кг
Скорость вращения барабана 7 об/мин
Вакуумные массажеры от производителя
Массажеры вакуумные в наличии, объем от 200 до 3500 литров, есть варианты с охлаждением, 2 года гарантии, доставка по всей России и в страны ТС
ООО "ХМ"
+7 (800) 500-83-82
hmru.ru
Вакуумный массажер GR-500
цена: договорная
Вакуумный массажер GR-500
цена: договорная
Вакуумный массажер для мяса GR 500
цена: 11 500 usd / шт.
Вакуумный массажер для мяса GR 500

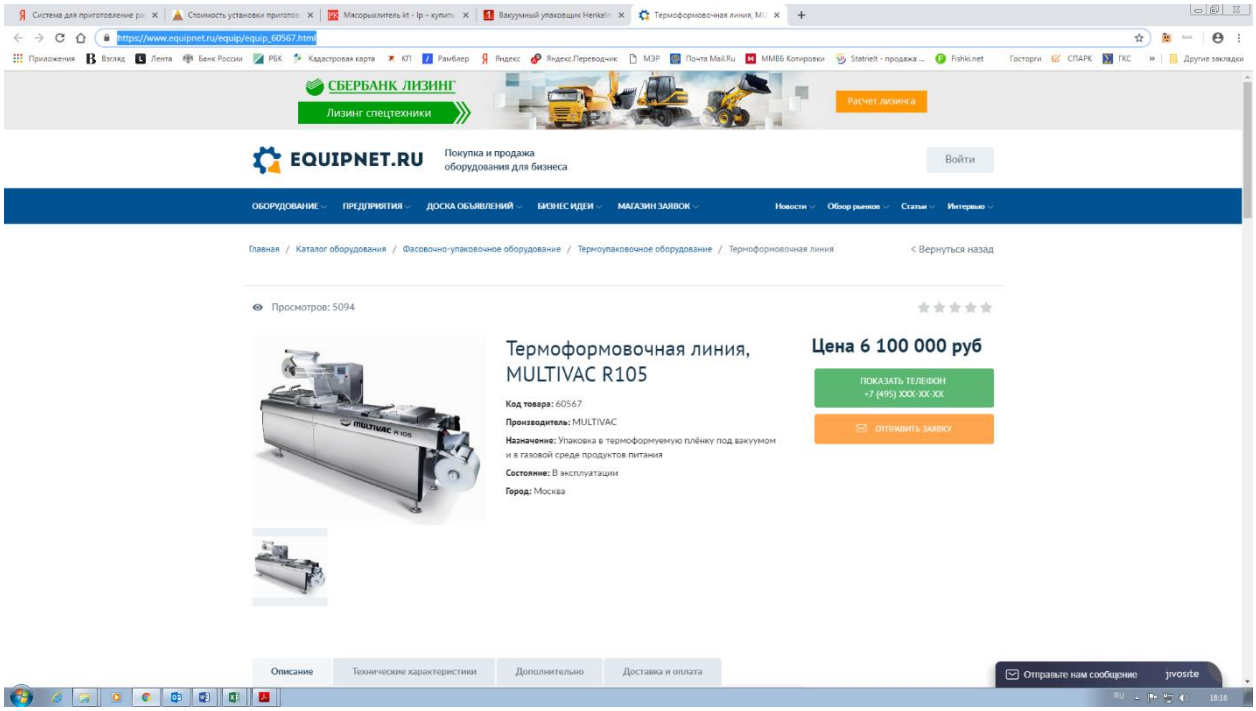

ПРОМТЕХПОСТАВКА
оборудование пищевой промышленности
+7 (910) 409-84-15
+7 (495) 764-04-63
E-mail: info@promtehpost.ru
ГЛАВНАЯ
КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ
ЦЕНЫ
КОНТАКТЫ
Каталог продукции
Переработка мяса
Блокорезки
Волчки, мясорубки
Куттеры
Коллоидные мельницы
Фаршемешалки
Шприцы колбасные
Клипсаторы
Инъекторы
Массажеры
Льдогенераторы
Термокамеры
Котлы варочные
Котлетные автоматы
Пельменные аппараты
Шпигорезки, мясорезки
Пилы ленточные
Пресс сепараторы
Заточные станки
Убой и переработка птицы
Убой и переработка скота
Тележки, рамы, инвентарь
Запасные части
Коллоидная мельница К6-ФКМ
Цена:
422 000 руб.
ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ
Срок изготовления 35 дней
Коллоидная мельница К6-ФКМ (вертикального типа) предназначена для тонкого измельчения мягкого сырья (фарша) при изготовлении колбас, сосисок, мясных и рыбных паштетов, стабилизаторов из свиной шкуры.
Принцип работы. Продукт предварительно измельченный на волчке (мясорубке) через решетку с диаметром отверстий не более 3 мм и температурой не выше +6 °С, загружается в приемный бункер. Под действием силы тяжести и вакуума, образующегося в следствии удаления измельченного сырья из зоны резания, продукт попадает в режущий механизм, проходит через зазор между ротором и статором, измельчается и выходит через выгрузочный патрубок в заранее подготовленную приемную ёмкость.
ПРОСПЕКТ »
ОСОБЕННОСТИ »
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ »
Соответствует всем требованиям Технических Регламентов ТС
ОСОБЕННОСТИ
Выпускается полностью в нержавеющем и комбинированном виде
Тип исполнения - вертикальный, двигатель находится под режущим механизмом

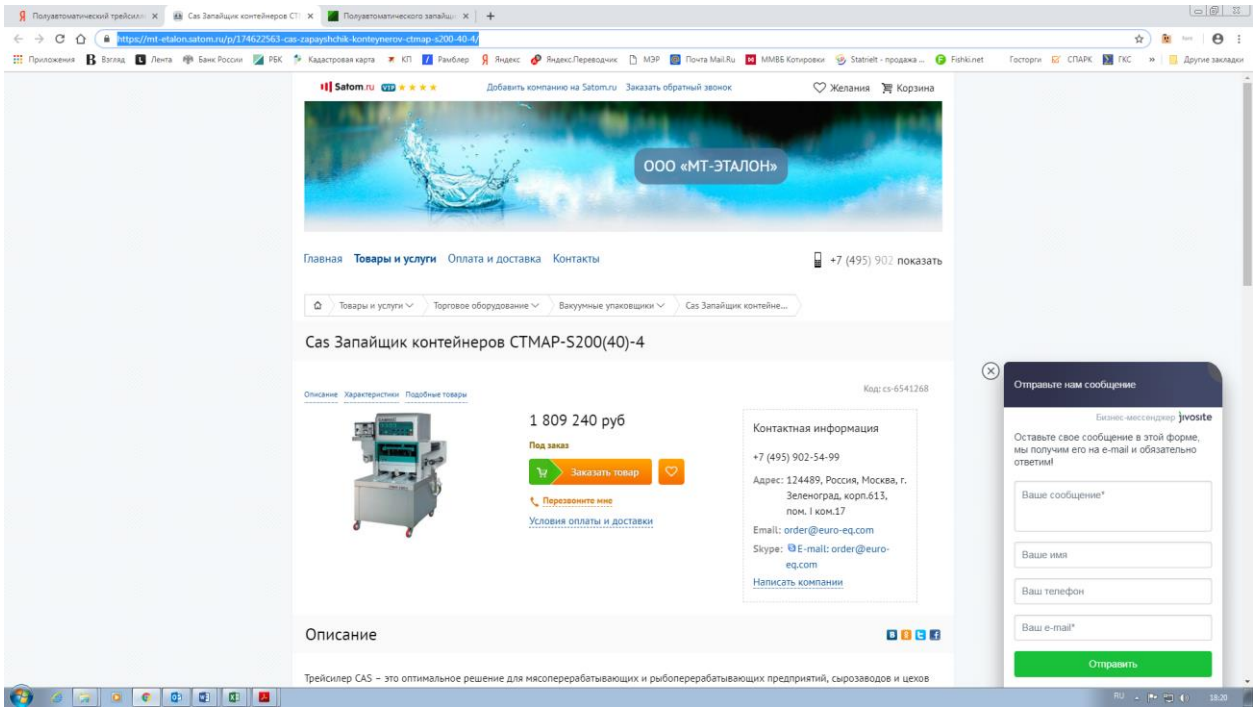

Объявления в Белгороде › Сельское хозяйство › Оборудование для сх › Опрокидыватель
Опрокидыватель контейнера
1/3
Опрокидыватель контейнера
120 000 руб /штука
Тихомиров С.А., ИП, Белгород, RU
Тихомиров Сергей Александрович, ИП
на Флагма с 3 апреля 2016
+7 (961) 163-00-72
Скажите: По объявлению на Флагма
Написать сообщение
Обратный звонок
Кузовной ремонт тойота!
kuzov-russia.ru
Земля в Щелковском районе!
rodzem.ru
Купить колбасный шприц!
kolbasa.koptil.ru

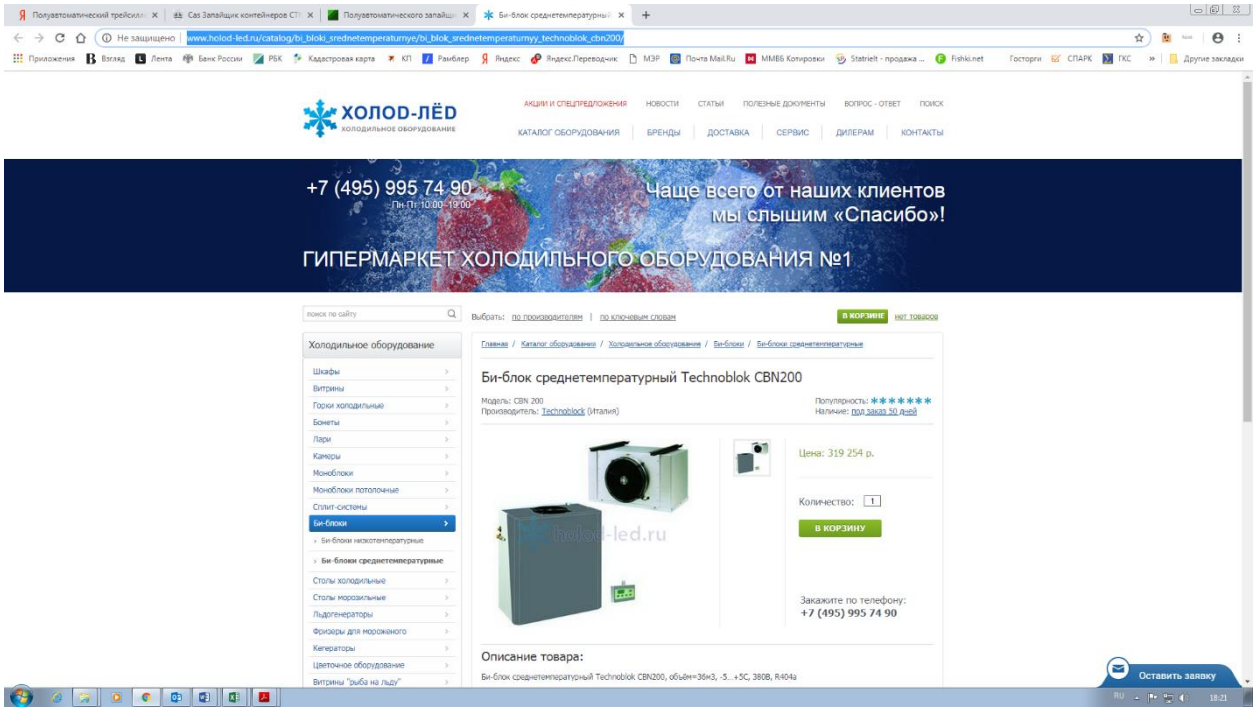

КВАНТ МИНЕРАЛ
8 (800) 707 82 42 (бесплатно)
kvantmineral@mail.ru
О НАС ПРОЕКТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБОРУДОВАНИЕ АДСОРБЕНТ КОНТАКТЫ EN
Стоимость установки приготовления растворов УПР-500
Оборудование для очистных сооружений
Фильтрующий модуль ФМС
Установка приготовления растворов
Фильтры напорные серии ФСН
Установка сорбционной доочистки УСД-250
Узел (установка) обезвреживания цианидов
Узел растаривания и растворения токсичных веществ
Производство
Обращаем внимание: цена представлена на СТАНДАРТНУЮ установку приготовления растворов УПР-500.
Стоимость нестандартной установки приготовления растворов (изготовленной под индивидуальные условия Заказчика), рассчитывается отдельно в каждом случае при составлении коммерческого предложения.
С 1.01.2019 года устанавливаются следующие отпускные цены:
Наименование изделия
Цена отпускная, в т. ч. НДС 20%
Стоимость сборки и наладки
Всего "под ключ"
Оформление покупки
УПР-500 (сталь Ст. 3)
706 000
71 000
777 000
КУПИТЬ
УПР-500 (нерж. сталь)
822 000
82 000
904 000
КУПИТЬ
Стол загрузочный для УПР-500
167 000
17 000
184 000
КУПИТЬ
Онлайн-консультант

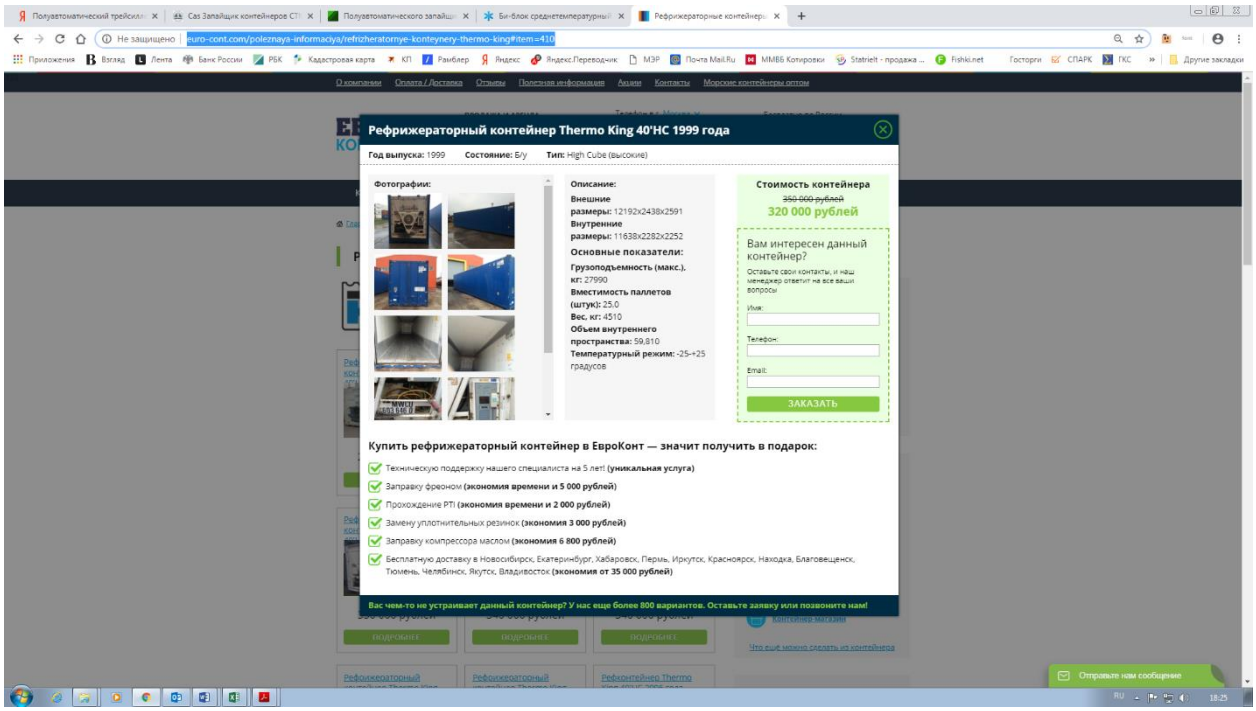

РЕСТОРАН КОМПЛЕКТ
Ваш регион Москва?
Да, все верно
Выбрать другой регион
info+286435@r-komplekt.ru +7 (495) 120-76-52
КАТАЛОГ ТОВАРОВ
ТЕПЛОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
ХОЛОДИЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
БАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
ЛИНИИ РАЗДАЧИ
Мясорыхлитель КТ - LP
Описание товара:
Характеристики:
407 056 руб.
В корзину

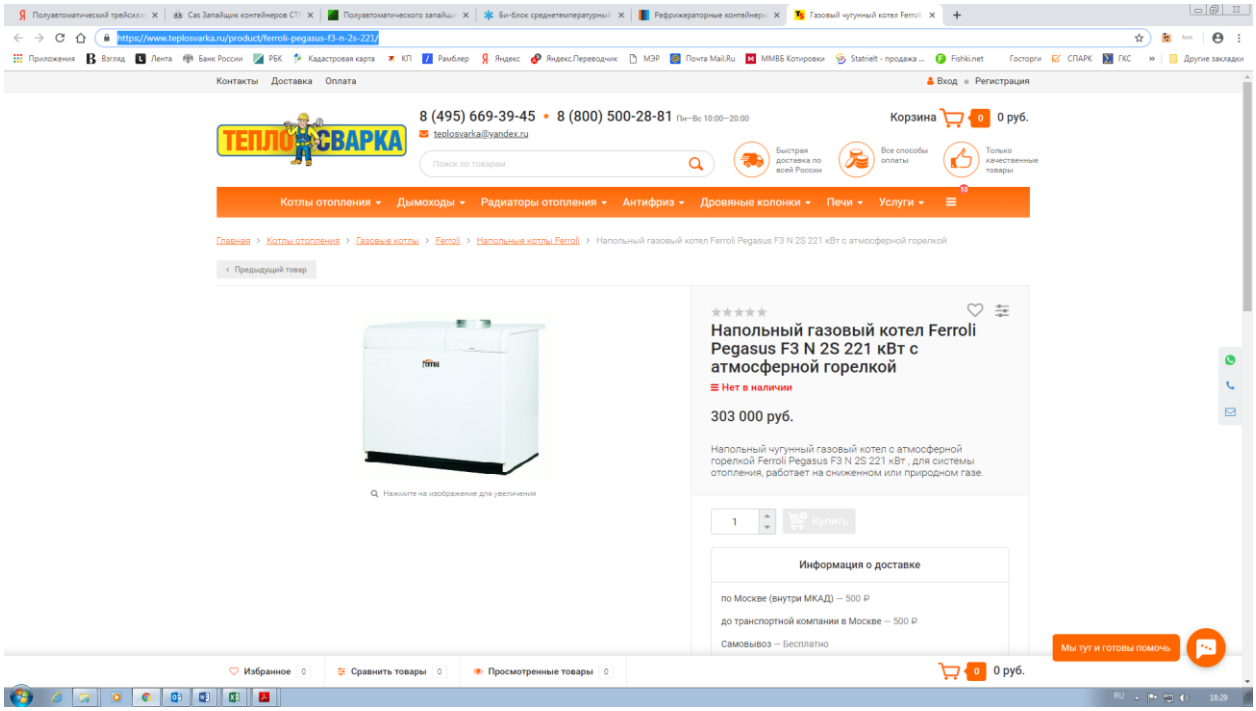

ENTERO
Вакуумный упаковщик Henkelman Falcon 2-60
732 543 руб.
+21976 бонусов
Купить
Купить в 1 клик
Торговая марка Henkelman
Основные характеристики
Антон

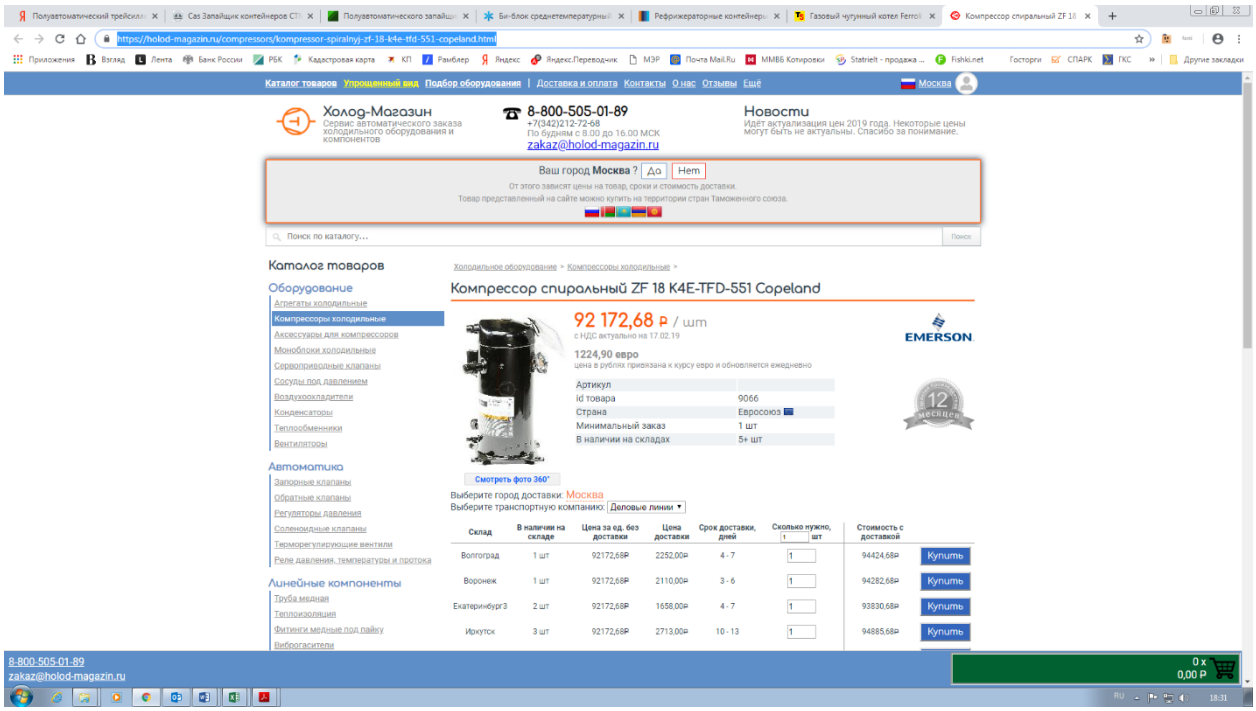

СБЕРБАНК ЛИЗИНГ
Лизинг спецтехники
Расчет лизинга
EQUIPNET.RU
Покупка и продажа оборудования для бизнеса
Войти
ОБОРУДОВАНИЕ
ПРЕДПРИЯТИЯ
ДОСКА ОБЪЯВЛЕНИЙ
БИЗНЕС ИДЕИ
МАГАЗИН ЗАЯВОК
Новости
Обзор рынков
Статьи
Интервью
Главная / Каталог оборудования / Фасовочно-упаковочное оборудование / Термоупаковочное оборудование / Термоформовочная линия
< Вернуться назад
Просмотров: 5094
Термоформовочная линия, MULTIVAC R105
Код товара: 60567
Производитель: MULTIVAC
Назначение: Упаковка в термоформуемую плёнку под вакуумом и в газовой среде продуктов питания
Состояние: В эксплуатации
Город: Москва
Цена 6 100 000 руб
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН
+7 (495) XXX-XX-XX
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ
Описание
Технические характеристики
Дополнительно
Доставка и оплата
Отправьте нам сообщение
jivosite

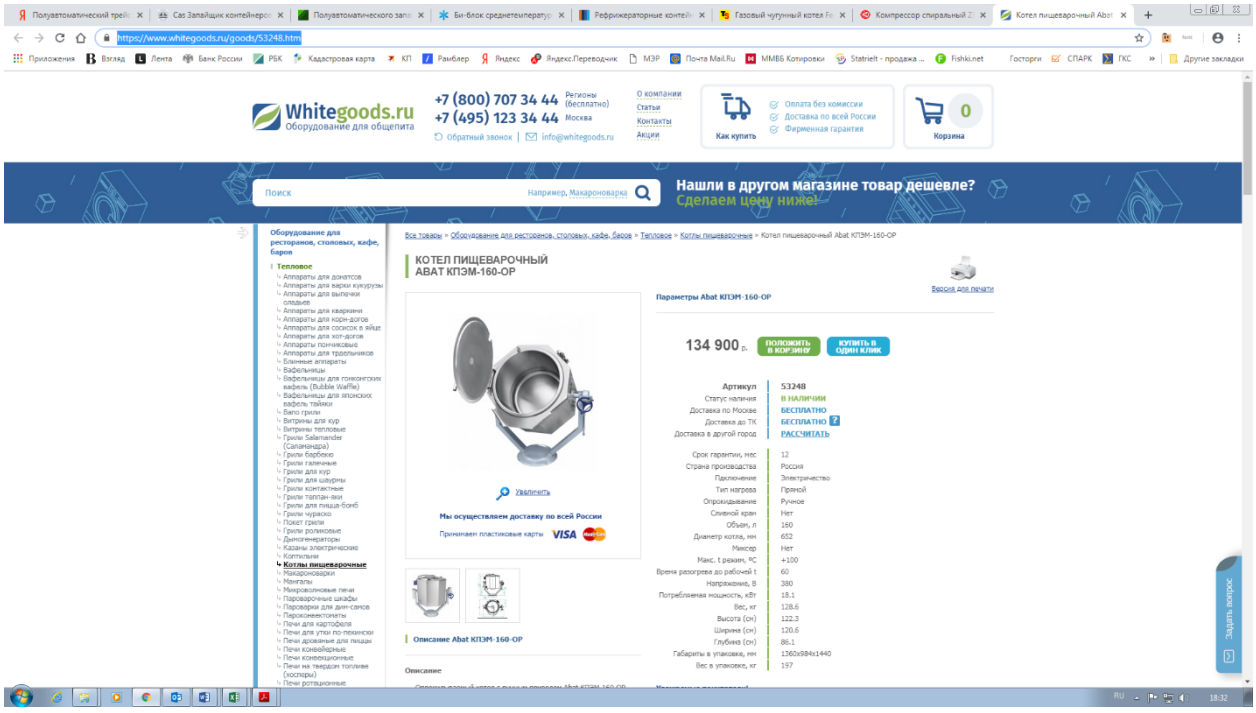

Satom.ru
Добавить компанию на Satom.ru
Заказать обратный звонок
Желания
Корзина
ООО «МТ-ЭТАЛОН»
Главная
Товары и услуги
Оплата и доставка
Контакты
+7 (495) 902 показать
Товары и услуги
Торговое оборудование
Вакуумные упаковщики
Cas Запайщик контейне...
Cas Запайщик контейнеров CTMAP-S200(40)-4
Описание
Характеристики
Подобные товары
Код: cs-6541268
1 809 240 руб
Под заказ
Заказать товар
Перезвоните мне
Условия оплаты и доставки
Контактная информация
+7 (495) 902-54-99
Адрес: 124489, Россия, Москва, г. Зеленоград, корп.613, пом. I ком.17
Email: order@euro-eq.com
Skype: E-mail: order@euro-eq.com
Написать компании
Описание
Трейсилер CAS – это оптимальное решение для мясоперерабатывающих и рыбоперерабатывающих предприятий, сыроваров и цехов
Отправьте нам сообщение
Бизнес-мессенджер jivosite
Оставьте свое сообщение в этой форме, мы получим его на e-mail и обязательно ответим!
Ваше сообщение*
Ваше имя
Ваш телефон
Ваш e-mail*
Отправить

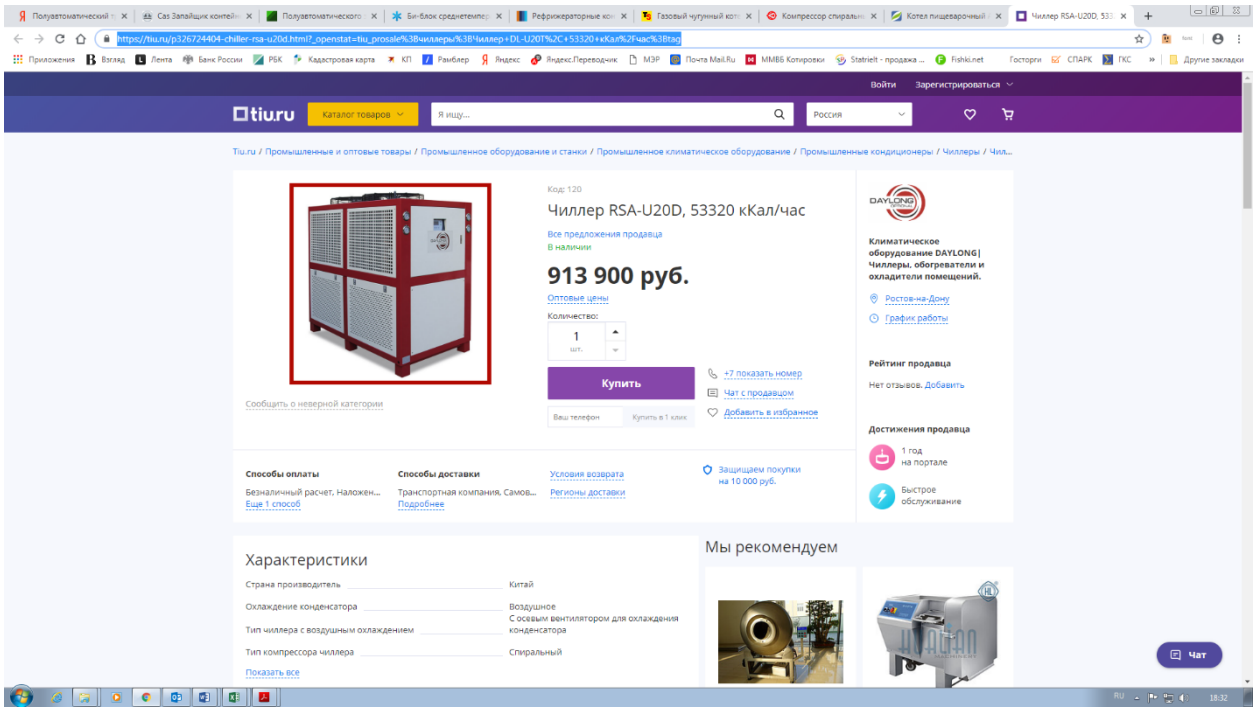

ХОЛОД-ЛЁД
+7 (495) 995 74 90
Чаще всего от наших клиентов мы слышим «Спасибо»!
ГИПЕРМАРКЕТ ХОЛОДИЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ №1
Холодильное оборудование
Би-блок среднетемпературный Technoblok CBN200
Цена: 319 254 р.
В КОРЗИНУ
Описание товара:

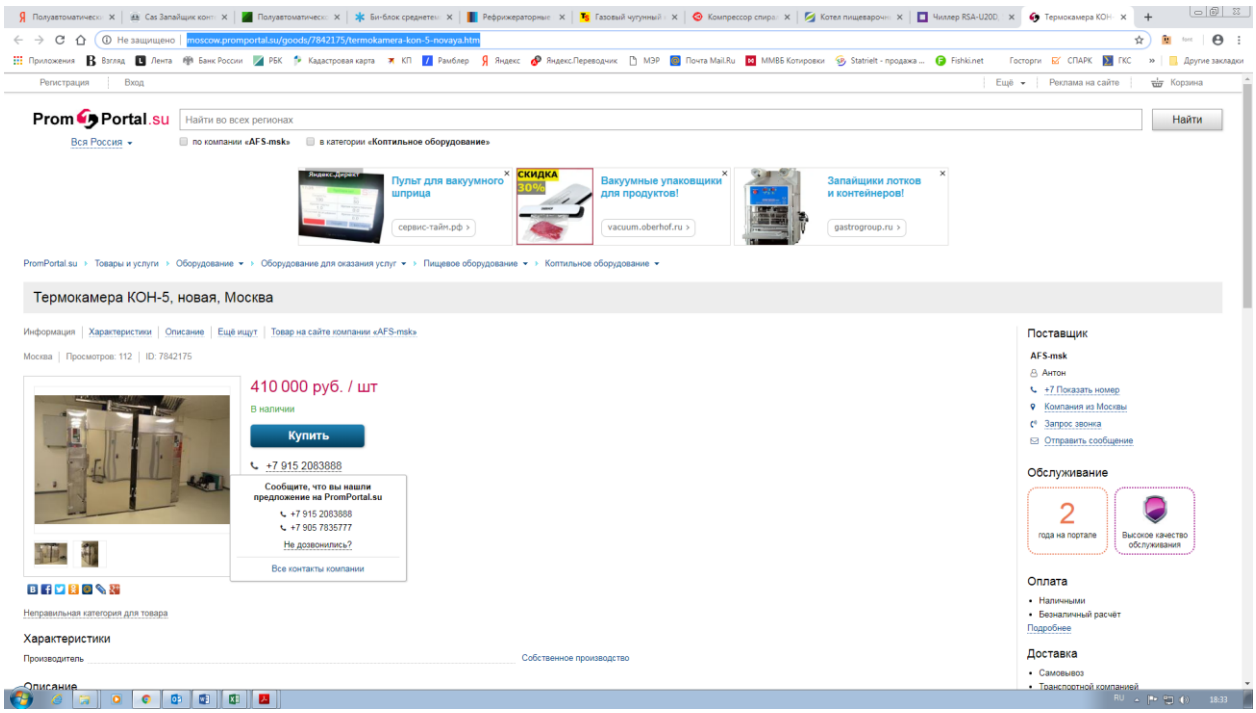

Рефрижераторный контейнер Thermo King 40'HC 1999 года
Год выпуска: 1999
Состояние: Б/у
Тип: High Cube (высокие)
Фотографии:
Описание:
Стоимость контейнера
320 000 рублей
Вам интересен данный контейнер?
ЗАКАЗАТЬ
Купить рефрижераторный контейнер в ЕвроКонт — значит получить в подарок:

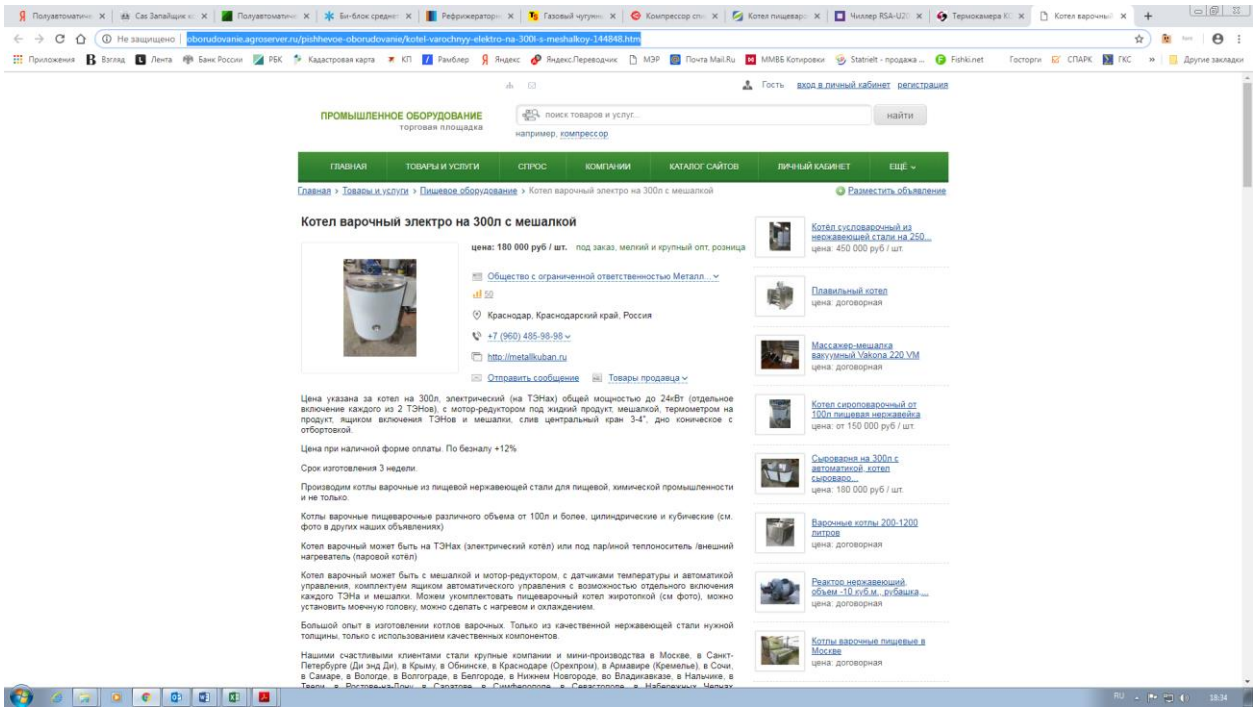

https://www.teplosvarka.ru/product/ferroli-pegasus-f3-n-2s-221/
Контакты Доставка Оплата
8 (495) 669-39-45 • 8 (800) 500-28-81
teplosvarka@yandex.ru
Корзина 0 руб.
Котлы отопления Дымоходы Радиаторы отопления Антифриз Дровяные колонки Печи Услуги
Напольный газовый котел Ferroli Pegasus F3 N 2S 221 кВт с атмосферной горелкой
Нет в наличии
303 000 руб.
Напольный чугунный газовый котел с атмосферной горелкой Ferroli Pegasus F3 N 2S 221 кВт , для системы отопления, работает на сниженном или природном газе.
Купить
Информация о доставке
по Москве (внутри МКАД) — 500 ₽
до транспортной компании в Москве — 500 ₽
Самовывоз — Бесплатно
Избранное 0
Сравнить товары 0
Просмотренные товары 0
0 руб.
Мы тут и готовы помочь

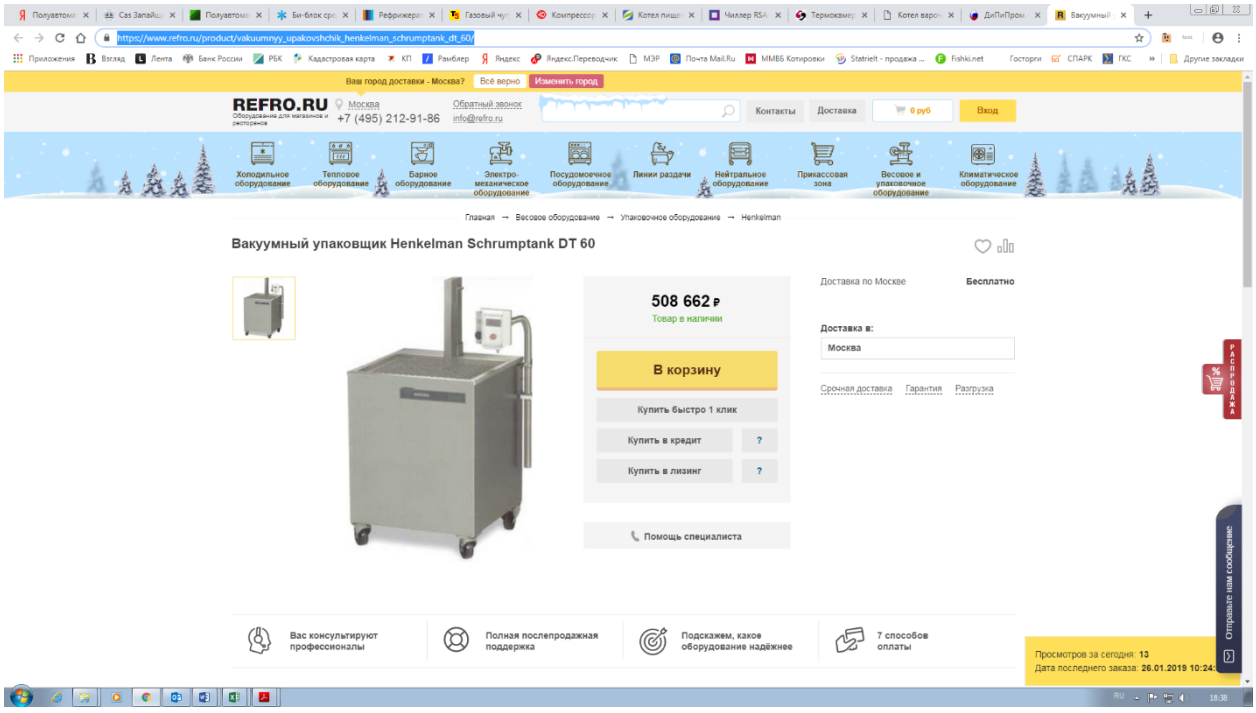

https://holod-magazin.ru/compressors/kompressor-spiralnyj-zf-18-k4e-tfd-551-copeland.html
Холод-Магазин
8-800-505-01-89
zakaz@holod-magazin.ru
Новости
Ваш город Москва ? Да Нет
Каталог товаров
Компрессор спиральный ZF 18 K4E-TFD-551 Copeland
92 172,68 ₽ / шт
1224,90 евро
EMERSON
Артикул
id товара 9066
Страна Евросоюз
Минимальный заказ 1 шт
В наличии на складах 5+ шт
Смотреть фото 360°
Выберите город доставки: Москва
Выберите транспортную компанию: Деловые линии
Склад
Волгоград 1 шт 92172,68₽ 2252,00₽ 4 - 7 94424,68₽ Купить
Воронеж 1 шт 92172,68₽ 2110,00₽ 3 - 6 94282,68₽ Купить
Екатеринбург3 2 шт 92172,68₽ 1658,00₽ 4 - 7 93830,68₽ Купить
Иркутск 3 шт 92172,68₽ 2713,00₽ 10 - 13 94885,68₽ Купить
0 x
0,00 ₽

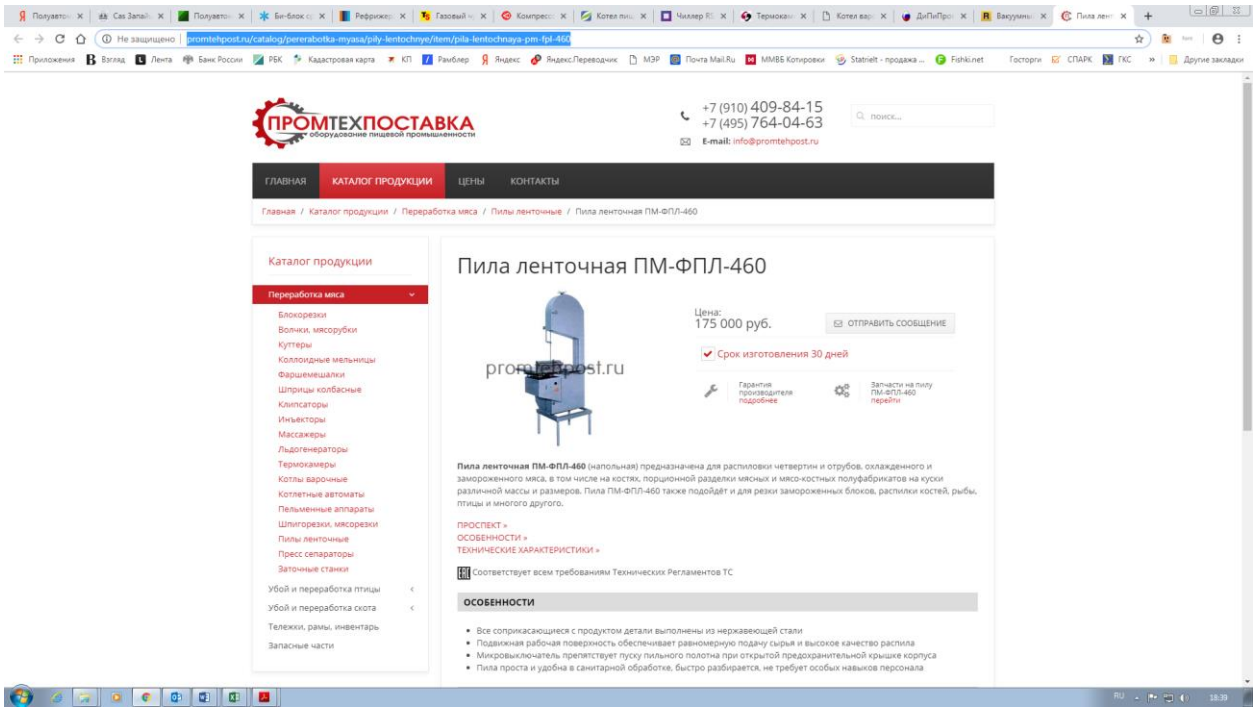

https://www.whitegoods.ru/goods/53248.html
Whitegoods.ru
Оборудование для общепита
+7 (800) 707 34 44
+7 (495) 123 34 44
Нашли в другом магазине товар дешевле?
Сделаем цену ниже!
КОТЕЛ ПИЩЕВАРОЧНЫЙ АВАТ КПЭМ-160-ОР
134 900 р.
ПОЛОЖИТЬ В КОРЗИНУ
КУПИТЬ В ОДИН КЛИК
Мы осуществляем доставку по всей России

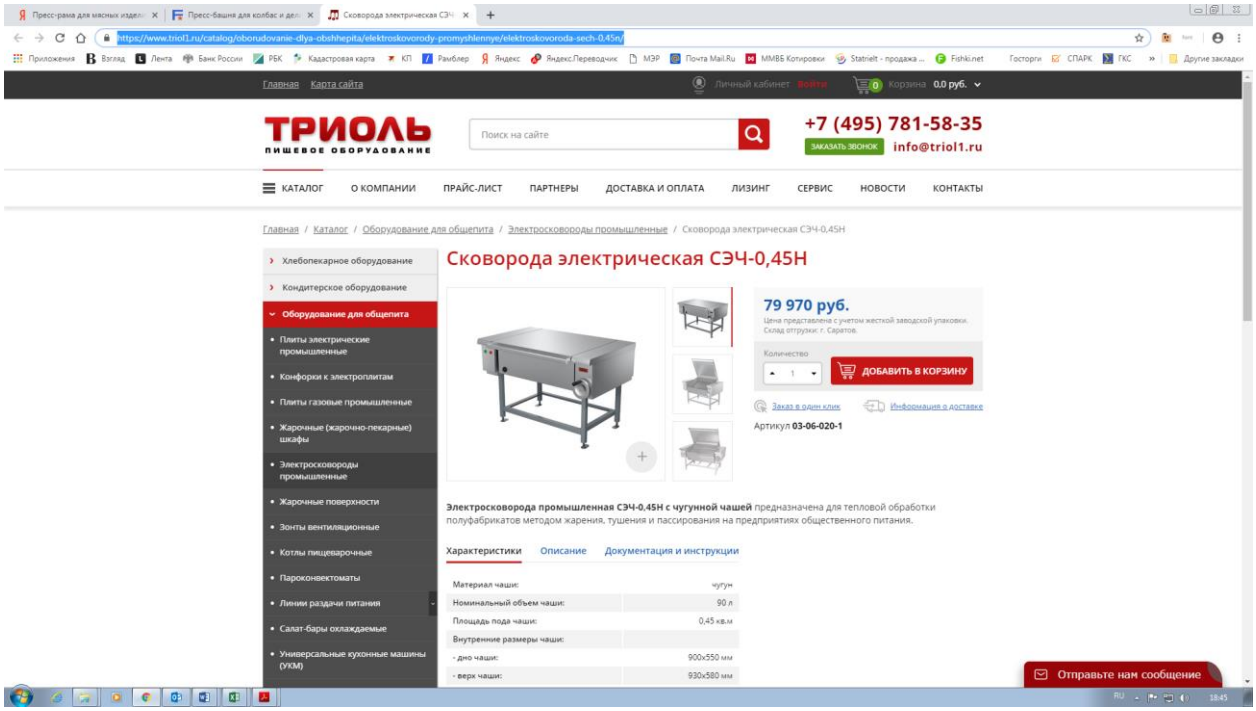

https://tiu.ru/p326724404-chiller-rsa-u20d.html?_openstat=tiu_prosale%3Bчиллеры%3Bчиллер+DL-U20T%2C+53320+кКал%2Fчас%3Btag
tiu.ru
Каталог товаров
Чиллер RSA-U20D, 53320 кКал/час
913 900 руб.
Купить
Характеристики
Мы рекомендуем

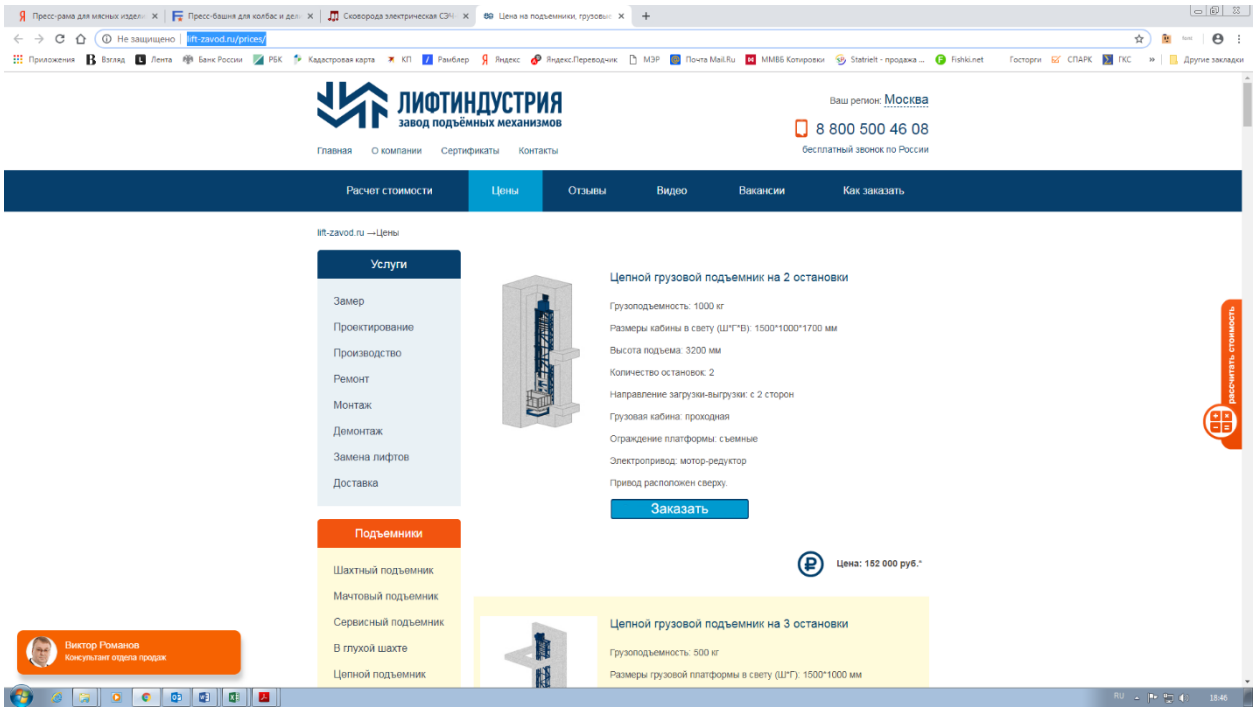

moscow.promportal.su/goods/7842175/termokamera-kon-5-novaya.htm
PromPortal.su
Найти во всех регионах
Найти
Пульт для вакуумного шприца
Вакуумные упаковщики для продуктов!
Запайщики лотков и контейнеров!
Термокамера КОН-5, новая, Москва
410 000 руб. / шт
В наличии
Купить
+7 915 2083888
Поставщик
AFS-msk
Обслуживание
Оплата
Доставка

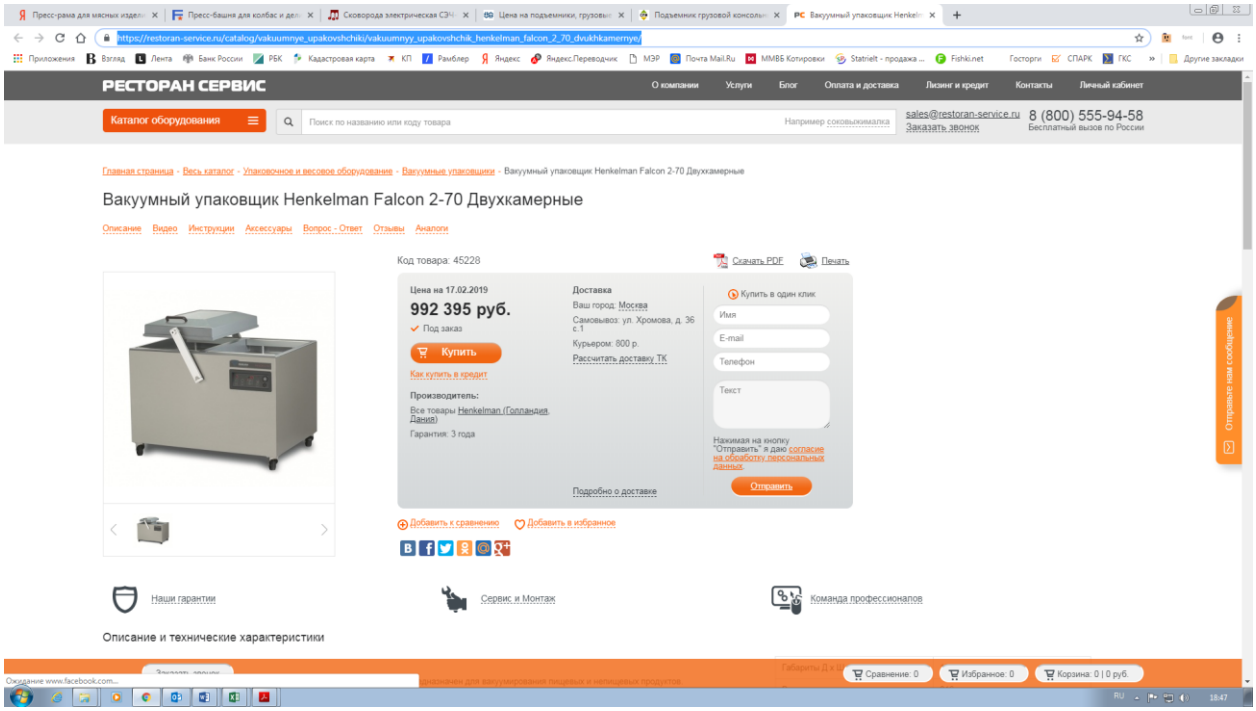

oborudovanie.agroserver.ru/pshhevoe-oborudovanie/kotel-varochnyy-elektro-na-300l-s-meshalkoy-144848.htm
ПРОМЫШЛЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
торговая площадка
Котел варочный электро на 300л с мешалкой
цена: 180 000 руб / шт.
Краснодар, Краснодарский край, Россия
+7 (960) 485-98-98
http://metallkuban.ru


REFRO.RU
Вакуумный упаковщик Henkelman Schrumptank DT 60
508 662 ₽
Товар в наличии
В корзину
Купить быстро 1 клик
Купить в кредит
Купить в лизинг
Помощь специалиста
Доставка по Москве
Бесплатно
Доставка в:
Москва
Вас консультируют профессионалы
Полная послепродажная поддержка
Подскажем, какое оборудование надёжнее
7 способов оплаты

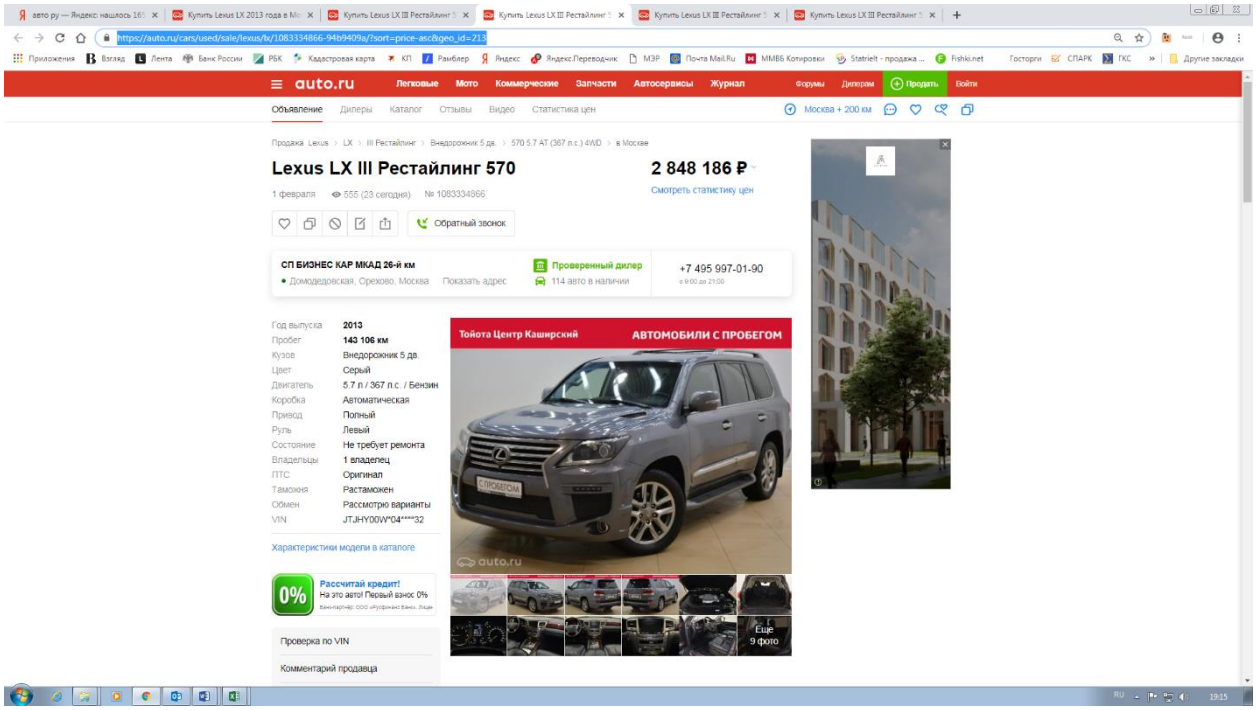

ПРОМТЕХПОСТАВКА
+7 (910) 409-84-15
+7 (495) 764-04-63
ГЛАВНАЯ
КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ
ЦЕНЫ
КОНТАКТЫ
Каталог продукции
Пила ленточная ПМ-ФПЛ-460
Цена:
175 000 руб.
ОТПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ
Срок изготовления 30 дней
ОСОБЕННОСТИ

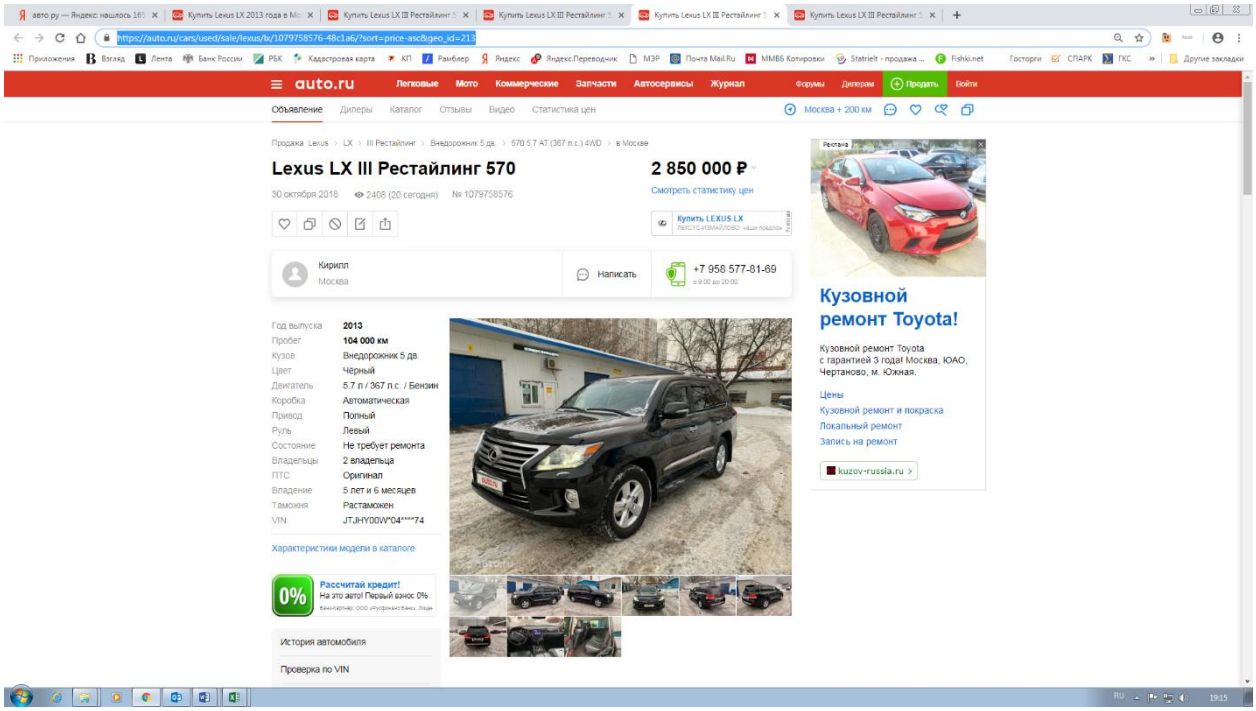

ТРИОЛЬ
ПИЩЕВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
+7 (495) 781-58-35
info@triol1.ru
Сковорода электрическая СЭЧ-0,45Н
79 970 руб.
ДОБАВИТЬ В КОРЗИНУ
Артикул 03-06-020-1
Электросковорода промышленная СЭЧ-0,45Н с чугунной чашей предназначена для тепловой обработки полуфабрикатов методом жарения, тушения и пассирования на предприятиях общественного питания.
Характеристики
Описание
Документация и инструкции
Отправьте нам сообщение

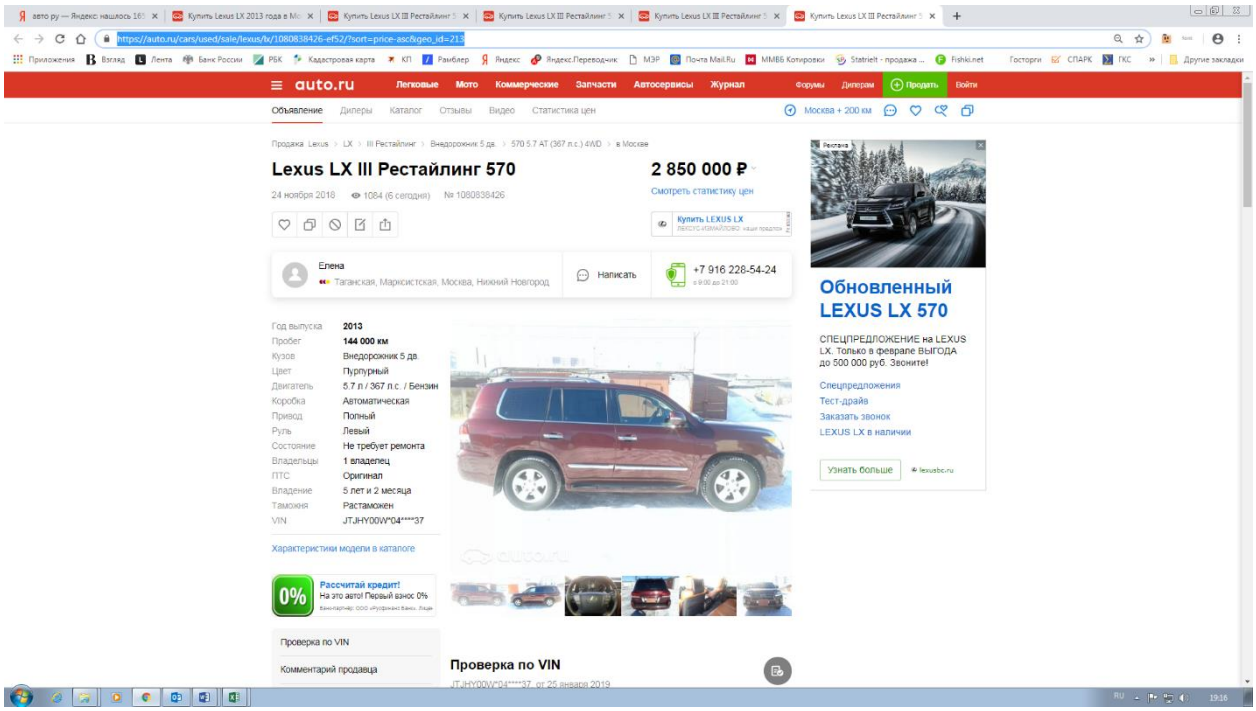

ЛИФТИНДУСТРИЯ
завод подъёмных механизмов
Ваш регион: Москва
8 800 500 46 08
бесплатный звонок по России
Расчет стоимости
Цены
Отзывы
Видео
Вакансии
Как заказать
Услуги
Замер
Проектирование
Производство
Ремонт
Монтаж
Демонтаж
Замена лифтов
Доставка
Подъемники
Шахтный подъемник
Мачтовый подъемник
Сервисный подъемник
В глухой шахте
Цепной подъемник
Цепной грузовой подъемник на 2 остановки
Грузоподъемность: 1000 кг
Размеры кабины в свету (ШГВ): 1500*1000*1700 мм
Высота подъема: 3200 мм
Количество остановок: 2
Направление загрузки-выгрузки: с 2 сторон
Грузовая кабина: проходная
Ограждение платформы: съемные
Электропривод: мотор-редуктор
Привод расположен сверху.
Заказать
Цена: 152 000 руб.*
Цепной грузовой подъемник на 3 остановки
Грузоподъемность: 500 кг
Размеры грузовой платформы в свету (ШГ): 1500*1000 мм
Виктор Романов
Консультант отдела продаж



Аналоги Lexus LX570




auto.ru
Lexus LX III Рестайлинг 570
2 850 000 ₽
Кузовной ремонт Toyota!
Кузовной ремонт Toyota с гарантией 3 года! Москва, ЮАО, Чертаново, м. Южная.
Цены
Кузовной ремонт и покраска
Локальный ремонт
Запись на ремонт
kuzov-russia.ru
Кирилл
Москва
Написать
+7 958 577-81-69
Год выпуска 2013
Пробег 104 000 км
Кузов Внедорожник 5 дв.
Цвет Чёрный
Двигатель 5.7 л / 367 л.с. / Бензин
Коробка Автоматическая
Привод Полный
Руль Левый
Состояние Не требует ремонта
Владельцы 2 владельца
ПТС Оригинал
Владение 5 лет и 6 месяцев
Таможня Растаможен
VIN JTJHY00W*04****74
Характеристики модели в каталоге
0%
Рассчитай кредит!
На это авто! Первый взнос 0%
История автомобиля
Проверка по VIN


auto.ru
Lexus LX III Рестайлинг 570
2 850 000 ₽
Обновленный LEXUS LX 570
СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ на LEXUS LX. Только в феврале ВЫГОДА до 500 000 руб. Звоните!
Спецпредложения
Тест-драйв
Заказать звонок
LEXUS LX в наличии
Узнать больше
Елена
Таганская, Марксистская, Москва, Нижний Новгород
Написать
+7 916 228-54-24
Год выпуска 2013
Пробег 144 000 км
Кузов Внедорожник 5 дв.
Цвет Пурпурный
Двигатель 5.7 л / 367 л.с. / Бензин
Коробка Автоматическая
Привод Полный
Руль Левый
Состояние Не требует ремонта
Владельцы 1 владелец
ПТС Оригинал
Владение 5 лет и 2 месяца
Таможня Растаможен
VIN JTJHY00W*04****37
Характеристики модели в каталоге
0%
Рассчитай кредит!
На это авто! Первый взнос 0%
Проверка по VIN
Комментарий продавца
Проверка по VIN

20.4.Документы оценщика



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в единон государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Харитонов Иван Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4501 № 896477, выдан 25.12.2001г.
ОВД "Ново-Переделкино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 03 » сентября 2007г., регистрационный № 000830

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 22 » августа 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021630 *

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Прайс Информ"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Харитонов Иван Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 03 » сентября 2007 г. за регистрационным номером 000830

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 марта 2018 г.

Дата составления выписки 21 марта 2018 г.

Исполнительный директор (подпись) С.Д. Заякин

М.П.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001631-1 « 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Харитонову Ивану Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 29 » декабря 2020 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001632-2 «29» декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Харитонову Ивану Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» декабря 2017 г. № 38

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» декабря 2020 г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)

ПОЛИС № 020-073-003189/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 020-073-003189/19 от 17.01.2019г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Харитонов Иван Владимирович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***115211, г. Москва, ул. Борисовские пруды, д. 25, корп. 2, кв. 12***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***35 000 000 (Тридцать пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***35 000 000 (Тридцать пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***13 002,50 (Тринадцать тысяч два и 50/100) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «02» февраля 2019 г. по «01» февраля 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 17.01.2019г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления комплексных продаж
Доверенность №511/18 от 27.06.2018г

_____ *(Мигорадова Т.М.)*

м.п.
«17» января 2019г.

Страхователь:
Харитонов Иван Владимирович

_____ *(Харитонов И.В.)*

«17» января 2019г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)

ПОЛИС № 020-073-003187/19
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 020-073-003187/19 от 17.01.2019г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*ООО «Прайс Информ» (ИНН: 7724938436)*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*115230, г. Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7, стр. 10*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	*100 000 000 (Сто миллионов) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «01» февраля 2019 г. по «31» января 2020 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 17.01.2019г.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Начальник Управления комплексных продаж
Доверенность №511/18 от 27.06.2018г

(Милорадова Т.М.)

М.П.
«17» января 2019г.

Страхователь:
ООО «Прайс Информ»
Генеральный директор на основании Устава

(Дарсания С.А.)

М.П.
«17» января 2019г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Карпенкову Ивану Владимировичу

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 13 июня 2014 г. по 27 июня 2014 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) ГБПОУ "Шестакинский техникум" Шестакинского района Кировской области

по программе дополнительного профессионального образования "Оценочная деятельность"

(название программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов

(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Содержание дисциплины	42	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый контрольный экзамен	4	отлично

Пропел(а) нет

(наименование предметов)

выполнил(а) дипломную работу нет

(наименование темы)

Председатель государственной экзаменационной комиссии (директор)

Секретарь

Город Москва 2014

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 848-ЧС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лапшитову Владимиру Николаевичу

в том, что он(а) с "16" марта 2004 г. по "26" марта 2004 г. прошел(а) повышение своей квалификации в (на) Московской экономической академии им. Г.В. Плеханова

по программе "Оценочная деятельность"

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Государственное регулирование оценочной деятельности	72	
Методология оценки недвижимости	32	
Экзамен	4	Отлично

Прошел(а) [illegible]

выполнил(а) [illegible]

Секретарь [illegible]

Город Москва 2004 год

Регистрационный номер 151-46

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 409227

Настоящий диплом выдан Сабитову Ивану Валерьевичу

в том, что он(а) с 10 июня 2021 г. по 30 июля 2021 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (наименование учебного заведения) Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Академия оценки и права собственности» г. Москва

по направлению «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация: оценка стоимости недвижимости (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июля 2021 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Сабитову Ивану Валерьевичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная оценка и право собственности (Оценка стоимости недвижимости (бизнеса))

Председатель государственной аттестационной комиссии

Город Москва 2021

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 4094-1Р



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1253

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Харитонову Ивану Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „02" ноября 2009 г. по „13" ноября 2009 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе: „Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

Директор

Город Москва 2009

Тираж 3000. Москва, 2003