

«БЮРО СТОИМОСТНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ»



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

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

РЕЕСТРОВЫЙ № ОН-1339-04-06-2018

**РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ, СОСТАВЛЯВШИХ РАНЕЕ
ЕДИНЫЙ ДОХОДНЫЙ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НЕДВИЖИМЫЙ КОМПЛЕКС –
ПРЕДПРИЯТИЕ ОАО «ГКЗ», РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,
КОЛОМЕНСКИЙ Р-Н., НП. «ЗАРЕЧНЫЙ», ПРОМЫШЛЕННАЯ ПЛОЩАДКА КИРПИЧНОГО
ЗАВОДА, **В ЧАСТИ ИМУЩЕСТВА, СВОБОДНОГО ОТ ЗАЛОГА****



- Номер и дата договора на оценку: № ОН-1339-04-06-2018 от 04.06.2018 года;
- Дата оценки: 15.11.2018 года;
- Номер, дата составления отчета: № ОН-1339-04-06-2018 от 16.11.2018 года;
- Независимый, частнопрактикующий оценщик Яковлев В.И.;
- Подготовлено для ОАО «ГКЗ».

2018



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

Уважаемая Наталья Викторовна !

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

Оценка производится по состоянию на 15.11.2018 года, для цели принятия управленческих имущественных решений, в частности, организации торгов (установление первоначальной стоимости сделок). Специальная экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась.

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

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

№	Наименование, назначение и краткая характеристика имущества ОАО ГКЗ, свободного от залога	Рекомендуемая рыночная стоимость имущества, ОАО ГКЗ, свободного от залога
1	Зем. участок 6571,0 кв.м. (50:34:0040311:21)	1 314 000 Р
2	Зем. участок 296,0 кв.м. (50:34:0040311:20)	59 000 Р
3	Будка для обогрева	1 300 Р
4	Канализация наружная	2 400 Р
5	Шатер над печью	1 000 Р
6	Ограждение	5 600 Р
7	Проект разработки карьера	1 900 Р
8	Железнодорожные пути экскаваторные	4 300 Р
9	Газопровод в/д	3 400 Р
10	Проект карьера	1 300 Р
11	Водопровод наружный	500 Р
12	Электросеть	6 700 Р
13	Газопровод н/д	68 700 Р





14	Канализация производственная	8 100 Р
15	Водопровод производственный	8 200 Р
16	Автодорога производственная	36 400 Р
17	Заправочные колонки	400 Р
18	Автоматика АЗС	500 Р
19	Емкости для гсм	100 Р
20	Компрессор к 30	7 700 Р
21	Парогенератор 184	200 Р
22	Парогенератор 132	100 Р
23	Транспортер ленточный, 15 пог.м.	6 000 Р
24	Двухвальный смеситель	44 000 Р
25	Пресс смк-506	195 000 Р
26	Автомат многоструйной резки	20 000 Р
27	Узел линии формовки	130 000 Р
28	Питатель смк 214	50 000 Р
29	Поворотный круг	1 500 Р
30	Накопитель 8-1588	2 700 Р
31	Вентиляторы 2	700 Р
32	Вентиляторы 119	800 Р
33	Настольная пила	200 Р
34	Вертикальносверлильный станок	12 000 Р
35	Электроточило	1 600 Р
36	Электроточило	1 600 Р
37	Станок мод-332а	1 600 Р
38	Станок электрозаточный	1 600 Р
39	Станок фрейзерный	10 000 Р
40	Станок Е-3-213	1 600 Р
41	Станок Е-3-214	1 600 Р
42	Токарновинторезный станок	13 000 Р
43	Станок рейсмусовый	4 300 Р
44	Станок ус-3	41 000 Р
45	Тиски	100 Р
46	Эл.тельфер 78	100 Р
47	Электротельфер 118	300 Р
48	Электроталь 5ти тонный 68	400 Р
49	Электроталь 5ти тонный	400 Р
50	Выключатель масляный	5 400 Р
51	Аппарат сварочный	1 000 Р
52	Экскаватор ЭМ 302 012007	250 000 Р
53	Котел отопительный	300 Р
54	Котел водогрейный (паровой)	75 300 Р
55	Котел отопительный	300 Р
56	Котел водотрубный (паровой)	24 100 Р
57	Вагон бытовка	7 900 Р





58	Узел учета газа	10 900 Р
59	Питатель ящичный СМ 214	50 000 Р
60	Автомашина ЗИЛ ММЗ-4502 У 283	35 000 Р
61	Автомашина ЗИЛ 4502 (А 363 МН 90)	35 000 Р
62	Автомашина ЗИЛ-138 БА	35 000 Р
Общая сумма НЕзаложенного имущества		2 604 100 Р

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

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

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

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

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

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

С уважением,

независимый оценщик
Яковлев В.И.
(в части недвижимого имущества)

независимый оценщик
Фомичёва Л.Н.
(в части движимого имущества)



**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЁТА:**

1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ	6
1.1. Комментарий Оценщика к замечаниям на оценку	6
2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	9
2.1. Основные факты и выводы	9
2.2. Исходные данные для проведения оценки	11
3.3. Задание на оценку	11
3.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
3.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком	14
3.6. Применяемый стандарт стоимости	15
3.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости	16
3.8. Оцениваемые права	17
3.9. Список использованных при проведении оценки материалов	17
3.10. Этапы исследования:	18
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	19
4.1. Описание объекта оценки и его непосредственного окружения	19
4.1.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки	19
4.1.2. Описание объектов оценки	19
4.2. Обзоры макро- и/или мезо-рынков (сегментов рынков)	20
4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)	21
5.1. Общие положения	21
5.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода	22
5.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода	22
5.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода	22
5.5. Коэффициент стоимостной безопасности инвестиционной сделки	26
5.6. Внимание: Заявление оценщика о выполнении условий стоимостной безопасности при производстве оценочных работ	31
5.7. Особенности и сферы применения методов квалиметрии	32
5.8. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки	38
5. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ	39

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





1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ

1.1. Комментарий Оценщика к замечаниям на оценку

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

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

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

Иными словами, это имущество "принималось" в залог **отдельными инвентарными "БУХГАЛТЕРСКИМИ" позициями**.

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

- Как **группирования имущества** из "имущества в россыпь", в имущество «в деле», то есть, в недвижимый комплекс, способный самостоятельно генерировать денежные потоки и, следовательно, **НЕСТИ предпринимательский интерес и мотивировать потенциального Покупателя** к приобретению.
- Так и последующего «обратного» условного разделение по стоимостям



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

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

Предлагаемый нами настоящий отчет об оценке единого имущественного комплекса бывшего Предприятия ОАО «ГКЗ» за № ОН-1339-04-06-2018, **исправлен, сформирован и оформлен на текущую дату**, на 16.11.2018 года.

Мы заверяем, что настоящий отчет, не вводит ни Вас, ни ваших экономистов, ни ваших юристов в заблуждение относительно количественного расчёта рыночной ценности объектов вашей заинтересованности (**движимое и недвижимое имущество, свободное от залога**).

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

1. доходный взгляд (подход)¹ на рыночную ценность объекта настоящего стоимостного исследования – это единственный взгляд, который способен обеспечить адекватной информацией предполагаемую доходную сделку (сделки) с доходной недвижимостью и её функциональными частями;
2. именно этот доходный взгляд на перспективы инвестирования в недвижимое имущество **бывшего ОАО «ГКЗ»** позволяет обеспечить должный уровень **экономической (стоимостной) безопасности** предполагаемой сделки;
3. иными словами, именно доходный взгляд на перспективы инвестирования позволяет предотвратить существенные материальные убытки **хотя бы на этапе инвестиционной сделки**, так как «заглянуть за сделку» дисциплина экономических (количественных) измерений не способна в принципе...
4. затратный «подход» к оценке **недвижимого имущества бывшего ОАО «ГКЗ»** практически **бесполезен**, так как эта информация будет лишь о некоторых составляющих одного из четырёх факторов целесообразной хозяйственной деятельности, то есть, информации о денежных средствах, требуемых для воспроизводства («создания») недвижимого имущества или «в россыпь», или « в деле», то есть, единого имущественного комплекса, **не более того**²;

¹ Повсеместно применяется термин «подход». Это достаточно традиционный, но не самый лучший термин для понимания **СМЫСЛА** тех свойств, которые рассматриваются с использованием затратных, сравнительных и доходных методов оценивания объекта заинтересованности, так как затраты на воспроизводство объекта исследования, сопоставимые продажи аналогов объекта исследования и доходы от коммерческой эксплуатации объекта исследования – это количественная исследование совершенно разных качественных свойств и характеристик. **СОВЕРШЕННО РАЗНЫХ !!!**

² Сумма понесённых затрат, даже с учётом существенного суммарного накопленного обесценивания имущественного комплекса **бывшего ОАО «ГКЗ»**, не может интересовать Инвестора (Покупателя) оцениваемой доходной собственности, в принципе.





5. затратный «подход» к оценке движимого имущества **бывшего ОАО «ГКЗ» применялся** либо как основной, либо в сочетании с методами сопоставимого сравнения;
6. сравнительный «подход» **применялся** в качестве как основного (например, для незастроенного земельного участка), так и вспомогательного, когда Авторам требовалось сочетание методов сопоставимого сравнения с затратными методами;³

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

Требование **«не введение в заблуждение»**⁴ является единственным не формальным, то есть значимым⁵ обстоятельством для формирования у Инвестора мнения о возможной цене предстоящей имущественной сделки.

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

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

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

³ Сопоставимых и по инженерно-техническим свойствам и качествам, и по имущественно-правовым обстоятельствам.

⁴ Статья 11 закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

⁵ **Значимость** – количественное измерение или качественная стоимостная консультация факта хозяйственной жизни экономического субъекта, *оказывающая или могущая оказать влияние на решения* потенциальных партнеров. Использование принципа существенности означает, что в нем *изложены все существенные* обстоятельства и *иные существенные* обстоятельства не были обнаружены при проведении аудита (Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.). Однако, рынок стоимостной оценки трактует термин «значимость» **чрезмерно расширительно**, вплоть до значимости не формальных требований, то есть, всех 100% требований по оформлению отчёта об оценке, *не выполнение которых не способно в принципе оказать влияние* на решения потенциальных партнеров сделки.





2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Основные факты и выводы

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

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

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

Третий раздел посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки, именуется оценщиком «Расчётный блок» и представляет собой систему взаимосвязанных таблиц в формате «Excel» или взаимосвязанные «книги Excel». Логика представления данных «Расчётного блока» – от общего к частному. Иными словами, «Расчётный блок» начинается с расчёта итоговой (рекомендуемой) стоимости, а последующими расчётами происходит обоснование применяемых в итоговом согласовании.⁶

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

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

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, *существенно влияющих*⁷ как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

⁶ Здесь оценщиком имеется ввиду *не согласование стоимостей*, полученных разными подходами к оцениванию *между собой*, а согласование по отношению к целями и задачами предстоящей имущественной сделки. Настоящий рыночный анализ и вся практика автора исходят из предположения, что процесс согласования стоимости – это не «соизмерение» стоимостей, полученных тремя стандартными подходами МЕЖДУ СОБОЙ, а «соизмерение» стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.

⁷ *Существенными* в аудите признаются обстоятельства, *значительно влияющие на достоверность* бухгалтерской отчетности экономического субъекта («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»; Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.).





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

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

Визуализация изложенной выше методологической предпосылки:



Таблица 1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект исследования	Объекты <i>движимого и недвижимого имущества</i> , составлявших ранее единый доходный земельно-имущественный недвижимый комплекс – предприятие ОАО «ГКЗ», находящееся под процедурой банкротства (конкурсное производство), расположенное по адресу: Московская обл., Коломенский р-н., нп. «Заречный», промышленная площадка кирпичного завода, в части имущества свободного от залога, в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью договора на оценку.
Результаты оценки, при использовании подходов	<ul style="list-style-type: none"> ▪ затратный подход не использовался; ▪ доходный подход использовался как основной; ▪ сравнительный (рыночный) подход использовался, как вспомогательный к доходному.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта исследования	<ul style="list-style-type: none"> • Итоговое суммарное (и по объектам) значение рыночной стоимости указанного Вами имущества, предоставлена (1) в сопроводительном письме и (2) в расчётах; • Вероятность продажи объектов при публичной оферте, разная по лотам.





2.2. Исходные данные для проведения оценки

Таблица 2. Исходные данные для проведения оценки

Основание для оценки объекта исследования	Договоры на оценку: № ОН-1338-27-02-2018 от 27.02.2018 года (<i>залоговое</i>), а также № ОН-1339-04-06-2018 от 04.06.2018 года (<i>не залоговое</i>).
Собственник объекта исследования	ОАО «ГКЗ» в лице Конкурсного управляющего Савельевой Н.В.
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (ФСО №№1-3, ФСО №7 и ФСО №10). Стандарты и правила НП «ДСО» и СРОО РОО (в части движимого имущества). Методико-методологическая основа проведенных экономических исследований - основные методологические принципы экономических (количественных) измерений (стоимостной оценки).
Объект исследования	Объекты <i>движимого и недвижимого имущества</i> , составлявших ранее единый доходный земельно-имущественный недвижимый комплекс – предприятие ОАО «ГКЗ», находящееся под процедурой банкротства (конкурсное производство), расположенное по адресу: Московская обл., Коломенский р-н., нп. «Заречный», промышленная площадка кирпичного завода, в части имущества свободного от залога, в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью договора на оценку.
Дата исследования (дата определения стоимости объекта оценки)	15.11.2018 года
Дата осмотра (инспекции) исследования	Первичная инспекция: 04.06.2018 года. Повторная инспекция: 04.07.2018 года.
Цель исследования	Установление в отношении объектов оценки рыночной стоимости. Проведение стоимостных консультаций по ценообразованию на различных сегментах материальной (движимой и недвижимой), а также нематериальной собственности ЗАКАЗЧИКА.
Задачи (мотивы) исследования	Обеспечение стоимостной безопасности ⁸ Заказчика при идентификации имущества и проведении им имущественных сделок (при назначении первоначальной цены торгов).
Балансовая стоимость	Смотри в расчётном блоке (пообъектно, где балансовая стоимость предоставлена).
Номер, дата составления отчета	№ ОН-1339-04-06-2018 от 16.11.2018 года
Срок «действия» (актуальность) отчёта об оценке	Шесть месяцев с даты составления отчёта: с 16.11.2018 года.
Форма отчета	Письменная, полный развернутый отчет о проведённой консультации, только значимая и существенная информация, необходимая для не введения в заблуждение пользователей настоящей стоимостной информацией.
График проведения исследования	С даты <i>исследования</i> до даты составления отчета как документа.

3.3. Задание на оценку

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

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

⁸ **Стоимостная безопасность** – это комплекс организационных, правовых, профессиональных и детективных процедур использования **инструментария экономических измерений**, для цели обеспечения экономической безопасности государственных и частных субъектов хозяйствования.





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

3.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Открытое акционерное общество «Гололобовский кирпичный завод» (ОАО «ГКЗ»): ИНН – 507000010, ОГРН – 1035004250687 от 24.01.2003 года; Адрес места нахождения: Московская обл., Коломенский р-н., нп. «Заречный».
Местонахождение	Конкурсный управляющий ОАО «Гололобовский кирпичный завод» Савельева Н.В. , действующая по Решению АС МО от 30.08.2017 года, по делу №А41-42848/2016.
ОГРН, дата присвоения	Арбитражный управляющий Савельева Наталья Викторовна: ИНН – 504795865599, СНИЛС: 145-852-731-84, Адрес: 141407, МО, г. Химки, ул. Строителей, д. 5А, кв. 80, +7(964)772-22-09.
Реквизиты Заказчика	СРО Ассоциация «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»: ИНН – 7701317591, телефон СРО АУ: +7(499)348-28-99. Регистрационный № в СРО АУ: 16456; дата вступления в СРО АУ – 09.08.2016 года



**Таблица 4. Сведения об оценщиках**

Фамилия, Имя, Отчество	Яковлев Владимир Иванович (индивидуальный предприниматель)
Серия, номер и реквизиты документа, удостоверяющего личность	Паспорт 4506 № 621640, выданный ОВД «Даниловский», 06.05.2004 года
Местонахождение	Москва, Восточная, 2-3-50.
Информация о членстве в СРОО	Членство в СРО оценщиков: НП «ДСО»
Реестр. №, дата включения в реестр	№ 495 от 09.06.2012 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 064474, Институт переподготовки кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ, регистрационный № 270/2000.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика на дату оценки № 1800SB4000624, сроком действия до 09.02.2019 года, в СОАО «ВСК».
Дополнительная информация о квалификации Оценщика	Имеется в соответствующем Приложении к настоящему отчёту копии разного рода Сертификатов, Дипломов и Свидетельств .
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1995 года
Привлекаемые к оценке иные специалисты по областям знаний	<u>Специалисты по областям знаний привлекались в качестве консультантов по областям экономических, технических и/или специальных знаний для адекватного формирования у Оценщика понимания основных качественных и количественных характеристиках объекта количественного измерения, если у самого Оценщика нет специальных познаний в этой области или познания ограничены.</u> При этом, некоторые расчёты (например, при применении сметного метода) могут выполняться профессионалами по областям знаний (например, профессиональными строителями или сметчиками).
Привлекаемые к оценке иные оценщики	<u>Иные оценщики привлекались к проведению работ по оценке, то есть, к проведению количественного измерения и подготовке отчета об оценке или о проведённой консультации только в части работ по оценке движимого имущества.</u> В частности, на основании нормы ст. 14 «Права оценщика» ФЗ 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», к проведению работ по оценке движимого имущества был привлечён оценщик Фомичева Лариса Николаевна : <ul style="list-style-type: none"> • Диплом о высшем образовании ЗВ №192669 от 1982 г. Московского Ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительного института им. В.В. Куйбышева; • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064158 от 21.07.2000 г. Финансовой академии при Правительстве РФ; • Квалификационный аттестат 005163-КА2 по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015536-2, выдан 09 ноября 2018 г. № 96 (прилагается), • Член ООО «Российского общества оценщиков» (РОО), зарегистрированной 09.07.2007 г. в едином гос. реестре СРОО за №003, свидетельство о членстве за №0023478 от 06.03.2017 г., • Место нахождения СРОО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, • Ответственность оценщика застрахована ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-004154 сроком до 31.12.2018 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 23 года (с 03.07.1995 г.).
Независимость оценщиков	<u>Независимость оценщиков имеет универсальный характер и не зависит от конкретного объекта (предмета) экономического количественного исследования. Нет ни одного юридического лица, организации или учреждения на территории Российской Федерации, включая Заказчика, в котором «ИСПОЛНИТЕЛИ» (Оценщики) были бы учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками. Иными словами, «ИСПОЛНИТЕЛИ» (Оценщики) не являются лицами, имеющими какой-либо имущественный интерес в отношении объекта оценки, либо состоят с кем-то, связанным с объектом оценки, в близком родстве или свойстве. «ИСПОЛНИТЕЛИ» (Оценщики) не имеют каких-либо вещных или обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки, а также не имеют имущественного интереса к объекту настоящей оценки. Размер оплаты «ИСПОЛНИТЕЛЕЙ» (Оценщиков), указанный в п. 2.1 настоящего договора, за проведение количественной оценки, не зависит от итоговой величины стоимости указанных выше объектов оценки, а <u>определяется только объёмом и трудоёмкостью профессиональных работ по количественной оценке, с учётом требующихся прямых затрат на организацию и на материальное обеспечение профессионального оценочного процесса.</u></u>





3.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком

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

I. Общие условия

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

II. Общая цель отчета

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

III. Положения об ответственности

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

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

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

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

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

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

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

IV. Дополнительные работы

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





V. Описание имущества

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

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

На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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

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

VI. Особые положения

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

Собранная информация о последних предложениях купли-продажи в районах, близлежащих к оцениваемому объекту, представляет собой информацию об объектах, представленных в виде публичной оферты, и опубликованную в печатных изданиях или на интернет-сайтах. **Однако приоритет Оценщиком отдается информации, предоставленной носителями этой информации – специалистам по областям знаний и профессиональным участникам того или иного сегмента рынка доходной собственности.**⁹

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

VII. Заключительные положения

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

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

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

3.6. Применяемый стандарт стоимости

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

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

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

⁹ Основная задача и профессиональное требование к оценщику – это надлежащий **сбор и анализ** собранной информации, а также соблюдение требований **независимости и непредвзятости**.





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

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

3.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





применяющихся на дату оценки.

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

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

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

3.8. Оцениваемые права

- Право собственности у ЗАКАЗЧИКА на имущество.

3.9. Список использованных при проведении оценки материалов

I. Материалы, переданные заказчиком:

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

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

2. Получены во время личной инспекции объекта, от специалистов по областям знаний, от профессиональных участников конкретного сегмента рынка, а также **«втемную»**¹⁰, то есть от иных источников, которым не раскрывалась не только цель и задачи, но и сам факт проведения настоящей оценки.

III. Законодательные и нормативные акты:

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

IV. Монографии и методологические материалы:

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

¹⁰ Детективные методы сбора значимой и существенной информации, а также проверка (перепроверка) информации, полученной от Заказчика или собранной из «открытых» (публичных) источников.





11. Микерин Г.И. и др. Методологические основы оценки стоимости имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. – М.: Интерреклама, 2003.
12. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: Интерреклама, 2003.
13. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, М.А. Эскиндаров и др. – М.: Интерреклама, 2003.

- V. *Информация агентств недвижимости, размещенная в периодических и Интернет изданиях:*
14. Источники указаны в месте использования информации (расчётные таблицы) или в Приложениях к настоящему отчёту.

3.10. Этапы исследования:

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

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

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

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

Этап № 2 – Согласование результатов. Проведение расчетов.

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

Этап № 3 – Составление Отчета об оценке

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





3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

4.1. Описание объекта оценки и его непосредственного окружения

4.1.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки

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

В обязанности Оценщика **не входит**:

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

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

4.1.2. Описание объектов оценки

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

- **задачей**, решаемой настоящим договором на оценку, является обоснование величины рыночной стоимости указанных имущественных остатков от производственной деятельности объекта недвижимости (предприятия), находящегося в процедуре банкротства, на соответствующих открытых и конкурентных сегментах рынка сопоставимой собственности (сопоставимых имущественных прав);
- имущественные права на объект оценки: право собственности у ЗАКАЗЧИКА, находящегося под процедурой банкротства;
- **цель** оценки: установление в отношении имущественных остатков от производственной деятельности объекта недвижимости рыночной стоимости, как наиболее вероятной первоначальной цены продажи (первоначального **предложения** продажи) на открытом и конкурентном рынке сопоставимой собственности (сопоставимых имущественных прав);
- предполагаемое **использование** результатов оценки и связанные с этим **ограничения**: аргументированное обоснование стоимости для принятия имущественных решений во время банкротства субъекта хозяйствования; связанных с этим ограничений нет;
- **вид** стоимости: рыночная;
- **дата** оценки: 15.11.2018 года;
- **допущения и ограничения**, на которых должна основываться оценка: не установлены, кроме общего методологического допущения, что Арбитражным управляющим не предпринимается никаких инвестиционных решений и/или ремонтно-восстановительных (ремонтно-строительных) затрат в отношении оцениваемого имущества и/или его составляющих; иными





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

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

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

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

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

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

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





4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)

5.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Настоящая оценка исходит из предположения полных прав собственности на объект.

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

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





5.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода

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

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

5.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода

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

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

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

5.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода

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

Расчёт ставки дисконтирования:

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поэтому оценщиком будет использованы:

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





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

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

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

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

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

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

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

Поправка в расчётной ставке дисконта на риск проекта

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

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

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

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





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

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

Таким образом:

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

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

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

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





5.5. Коэффициент стоимостной безопасности инвестиционной сделки ¹¹

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹¹ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=83&Id=2986&ContId=301>





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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

В том-то и дело, что, если разделить участников сделки на две стороны: на продавца и на покупателя, то многие «незыблемые» положения теории и практики стоимостной оценки, традиционно **принимаемые априори** как оценщиками, так и потребителями их услуг, начинают терять свой экономический (коммерческий) здравый смысл. Действительно, продажа доходной собственности по РС, полученной с использованием только доходного подхода или с существенным весом¹² в итоговой стоимости доходного подхода по сравнению с иными подходами, для продавца – очевидная выгода, так как он продаёт за сегодняшние и реальные деньги гипотетические доходы от будущей коммерческой эксплуатации этой доходной собственности. Для другого участника этой доходной (читай инвестиционной) трансакции – покупателя – это далеко не очевидная выгода, так как покупатель, с точностью до НАОБОРОТ, – сегодняшние реальные деньги отдаёт за право на будущие гипотетические дивиденды, выгоды, прибыль или иной экономический интерес. Какая уж тут «объективность оценки... для обоих участников сделки» [1, ОППО, п. 7.1].

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

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

¹² К сожалению, до сих пор, большинство оценщиков проводят согласование стоимостей, полученных разными подходами, между собой, именно **путём взвешивания**, что следует считать недоразумением в российской практике стоимостной оценки, так как ни одна норма закона такого требования не содержит.





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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

«Коэффициент предпринимательской мотивации»¹³

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

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

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

¹³ http://smao.ru/ru/news/smao/article_1040.html





экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую величину наиболее вероятной **цены** или, в терминологии основного определения: в «...рыночную стоимость объекта оценки по доходам, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют **разумно**, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства...»

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

5.7. Особенности и сферы применения методов квалиметрии¹⁴

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

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

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

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

Понятно, что этот метод характеризуется максимальной трудоемкостью.

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

Например, значения показателя свойства в рамках этого метода принимаются как “точечные”, без какого-либо суммирования или интегрирования. То есть для упомянутого выше примера мощность будет выражена одним, “точечным” числом – допустим, $N = 70$ л.с. Естественно,

¹⁴ Источник: Учебное пособие «Квалиметрия для менеджеров», Г.Г. Азгальдов, Часть 1, Академия экономики и права, Москва, 1996 год





что по сравнению с точным методом упрощенный характеризуется гораздо меньшей трудоемкостью, точностью и надежностью.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Формирование (ТГ)

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

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





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

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

Первое. Чем больше экспертов, тем, при прочих равных условиях, выше достоверность коллективной экспертной оценки q^3 , т.е. меньше относительная погрешность ε и выше доверительная вероятность (надежность) γ , с которой вычислено значение q^3 . Причем:

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

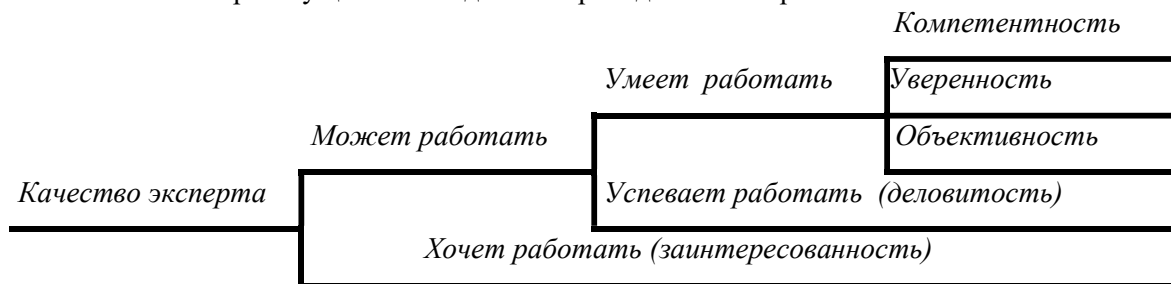
$q_{ист}$ – истинное значение той характеристики, которая определяется экспертным методом;

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

Второе. Чем больше априорной (предварительной) информации известно ОГ относительно ЭГ и выносимых ею оценках, тем, при прочих равных условиях, может быть меньше численность экспертов.

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

Рассмотрим сущность каждого из приведенных на рис. 2 свойств:



Свойства, характеризующие качество эксперта

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

Уверенность – убежденность эксперта в правильности вынесенной им оценки.

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

Деловитость – умение быстро выполнять порученную работу.

Заинтересованность – желание делать порученную работу.

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

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





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

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

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

$$K_{\text{ком}} = 0,4K_{\text{ком}}^c + 0,6K_{\text{ком}}^b$$

Использование квалиметрических методов количественной оценки качественных показателей в настоящей оценке

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

2. Используется упрощенный метод оценивания качества.

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

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

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

5. Показатели оцениваемой собственности необходимые для квалиметрического оценивания:

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

6. Для количественного оценивания качественных показателей оцениваемой собственности по мнению лица, разрабатывающего методы оценивания качества, целесообразна численность ЭГ в составе специалистов:¹⁵

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

¹⁵ Статья 14 «Права оценщика» (Закон № 135-ФЗ): «Оценщик имеет право ... привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других **специалистов**»





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

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

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

Тогда были привлечены специалисты в области производства глиняного кирпича:

- Колосова Ю.В. – главный инженер ЗАО «Карасёвский керамический завод» (здесь и далее – **личные консультации**¹⁶),
- Леонова Н.В. – главный бухгалтер ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Асланян А.С. – юрисконсульт ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Шоха И.А. – нач. механического цеха ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Губин А.Н. – механик гаража ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Костякова О.В. – начальник 1-го цеха ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Гусев Н.И. – начальник 2-го цеха ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Болуцкова Н.А. – главный энергетик ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Хрулёв Ю.В. – нач. энергоцеха ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Беляева В.И. – гл. экономист ЗАО «Карасёвский керамический завод»,
- Медведев А.И. – нач. ОКС ЗАО «Карасёвский керамический завод»,

А также были привлечены специалисты в иных областях человеческих знаний:

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

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

- Краснощёков Александр Владимирович – главный инженер ОАО «ГКЗ», моб.: 8-925-832-68-10,
- Головкин Алексей Владимирович – профессиональный риэлтор, генеральный директор ООО Компания «Эст-линия», на рынке недвижимости с 1999 года, контактный телефон: 719-08-86, 719-06-79, конт. моб. телефон: 8-925-772-58-04,
- Аксёнов Игорь Игоревич – один из ведущих специалистов по операциям с коммерческой недвижимостью, конт. моб. телефон: 8-915-355-21-77,
- Мирошниченко Александр Петрович, профессиональный риэлтор, генеральный директор ООО «Столичный Банк Недвижимости», моб. телефон: 8(903)795-10-41,
- Кравченко Антон Сергеевич, профессиональный риэлтор, менеджер ООО «Столичный Банк Недвижимости», контактный телефон: (495) 959-92-29, конт. моб. телефон: 8(926)687-71-41,
- Митин Вячеслав Петрович, профессиональный риэлтор, менеджер ООО «Столичный Банк Недвижимости», контактный телефон: (495) 959-92-29, конт. моб. телефон: 8(925)053-66-64,

¹⁶ Оценщик ведёт беседу от своего имени в отношении объекта оценивания.





- Индюков Алексей Леонидович – профессиональный строитель, специализация – экспертиза состояния строительных конструкций, экспертная специальность 16.1: "Исследование строительных объектов и территории функционально связанной с ними, в том числе с целью их оценки", конт. телефон: 8-903-753-49-38,
- Шумков Алексей Эдуардович – строительный эксперт; стаж работы в области строительства, эксплуатации зданий и сооружений – 35 лет; специализация – обследования и испытания зданий, сооружений, а также инженерных сетей и систем; имеет Сертификат соответствия, выданный «Палатой судебных экспертов» (регистрационный № РОСС RU.И597.04НЯ00);
- Печникова Надежда Константиновна – работник ОАО «Центракадемстрой», главный специалист по сметным вопросам, контактный телефон: (495)779-74-00, моб.: 8-916-657-57-15,
- Безенсон Виктор Альбертович, архитектор, контактный (моб.): 8-906-719-15-15,
- Аникин Владимир Михайлович – аттестованный специалист финансового рынка (аттестационный Сертификат серия AV-03 004299 от 07.07.2008 года), специализация на рынке – анализ рынка ценных бумаг, инновационные проекты и индивидуальные финансовые бизнес-модели, один из первых столичных девелоперов, конт. телефон: 8(985)293-80-44;

9. А также источники, информация от которых была получена с использованием специальных (детективных) методов сбора информации «в тёмную».¹⁷

ВНИМАНИЕ:

- В отличие от данных из Интернет или профильных печатных изданий¹⁸ информация, полученная с использованием специальных методов сбора информации во время личной инспекции Оценщиком района расположения объекта оценки, следует считать гораздо более верной и адекватной на дату инспекции¹⁹.
- Качество собранной информации существенно увеличивается, если привлекаются эксперты – специалисты по тем областям знаний, в которых у самого оценщика не хватает профессиональных знаний и (или) личного опыта.
- В большинстве случаев, универсальный оценщик, оценивающий объекты недвижимости (включая действующие предприятия), движимое имущество, объекты интеллектуальной собственности, ценные бумаги различных видов, права требования, инвестиционные проекты, не может адекватно оценить не только качественные, но и количественные характеристики объекта стоимостного оценивания, без консультаций со специалистами в тех областях, к которым относится объект, производство, процесс, явление, событие, свойство, параметр и тому подобное. Попытку такого оценивания без дополнительных консультаций со специалистами, следует считать сознательным или непредумышленным введением в заблуждение пользователей стоимостной информации.
- Оценщиком активно использовался метод сбора информации «в тёмную»²⁰ от участников специфических рынков, вне зависимости от названия профессии, места работы или занимаемой должности.
- Техническое состояние оцениваемых объектов (степень физического и функционального обесценивания) определялись по адаптированной для практической оценки «Методике определения суммарного накопленного обесценивания имущества» (пояснения для технического персонала по заполнению типовых форм), которая приводится далее.
- Итоговые данные по результатам работы экспертов, как правило, сведены в удобные для контроля таблицы, которые приводятся в Приложениях к настоящей оценке.

¹⁷ Оценщик ведёт беседу, только лишь **имея в виду** объект(ы) оценивания, **не** от своего имени (чаще безлично, как стороннее заинтересованное лицо) и **не** в отношении объекта оценивания конкретно, осуществляя при этой инспекции «сопоставимого аналога» или телефонном разговоре про «сопоставимый аналог» его **сравнение** с оцениваемым объектом для возможной **корректировки** полученных данных.

¹⁸ Низкий уровень доверия получаемой информации.

¹⁹ Высокий уровень доверия получаемой информации.

²⁰ Средний уровень доверия получаемой информации





5.8. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки

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

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

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

При присвоенные веса «доверия» применяемым методам в рамках описанной процедуры «согласования» стоимостей *оценщики, по сути выполняемых ими действий*, эмитируют использование расчётных методов, однако, на деле, эти «доморощенные расчёты» несут, в основе своей, всё то же *мнение* (суждение) и в 99-ти случаях из 100 построены на личном и профессиональном опыте самого оценщика.²¹

В настоящем отчёте и в своей практике в целом, под процедурой согласования стоимостей, оценщиком понимается не согласование стоимостей, полученных разными «подходами» между собой, а согласование каждой из полученных стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.²²

Вывод по разделу «Согласование результатов»:

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

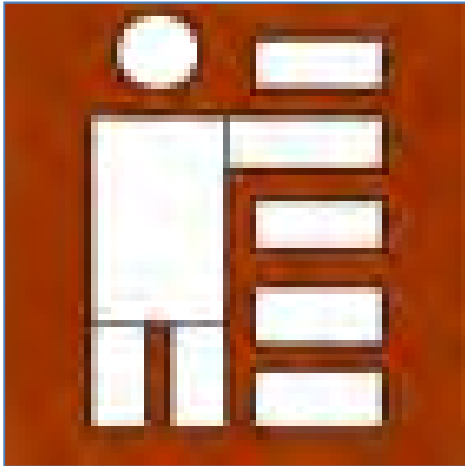
²¹ Даже не на мнение привлечённых экспертов (специалистов по областям знаний)...

²² Это, вполне очевидное, требование к заключительной фазе стоимостного оценивания аналогичным образом трактуется и профессиональным оценщиком Гленном М. *Десмондом*, и опытным финансистом-практиком Ричардом Э. *Келли* («Руководство по оценке бизнеса», перевод и издание РОО, Москва, 1996 год, стр. 121-122). Массовая практика оценки пошла по иному пути, согласовывая стоимости, полученные разными подходами, именно между собой. Оценщик и некоторые его коллеги не считают этот метод согласования единственно верным. Зачатую, такое «профессиональное» поведение приводит к существенному искажению рыночных данных, и без того скудных в России.





5. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ



№	Наименование, назначение и краткая характеристика имущества ОАО ГКЗ, свободного от залога	Рекомендуемая рыночная стоимость имущества, ОАО ГКЗ, свободного от залога
1	Зем. участок 6571,0 кв.м. (50:34:0040311:21)	1 314 000 Р
2	Зем. участок 296,0 кв.м. (50:34:0040311:20)	59 000 Р
5	Будка для обогрева	1 300 Р
8	Канализация наружная	2 400 Р
9	Шатер над печью	1 000 Р
10	Ограждение	5 600 Р
12	Проект разработки карьера	1 900 Р
13	Железнодорожные пути экскаваторные	4 300 Р
14	Газопровод в/д	3 400 Р
15	Проект карьера	1 300 Р
16	Водопровод наружный	500 Р
17	Электросеть	6 700 Р
18	Газопровод н/д	68 700 Р
19	Канализация производственная	8 100 Р
20	Водопровод производственный	8 200 Р
21	Автомобильная дорога производственная	36 400 Р
22	Заправочные колонки	400 Р
23	Автоматика АЗС	500 Р
24	Емкости для гсм	100 Р
25	Компрессор к 30	7 700 Р
26	Парогенератор 184	200 Р
27	Парогенератор 132	100 Р
28	Транспортер ленточный, 15 пог.м.	6 000 Р
29	Двухвальный смеситель	44 000 Р
30	Пресс смк-506	195 000 Р
31	Автомат многоструйной резки	20 000 Р
32	Узел линии формовки	130 000 Р
33	Питатель смк 214	50 000 Р
34	Поворотный круг	1 500 Р
35	Накопитель 8-1588	2 700 Р

36	Вентиляторы 2	700 Р
37	Вентиляторы 119	800 Р
38	Настольная пила	200 Р
39	Вертикальносверлильный станок	12 000 Р
40	Электроточило	1 600 Р
41	Электроточило	1 600 Р
42	Станок мод-332а	1 600 Р
43	Станок электрозаточный	1 600 Р
44	Станок фрейзерный	10 000 Р
45	Станок Е-3-213	1 600 Р
46	Станок Е-3-214	1 600 Р
47	Токарновинторезный станок	13 000 Р
48	Станок рейсмусовый	4 300 Р
49	Станок ус-3	41 000 Р
50	Тиски	100 Р
51	Эл.тельфер 78	100 Р
52	Электротельфер 118	300 Р
53	Электроталь 5ти тонный 68	400 Р
54	Электроталь 5ти тонный	400 Р
55	Выключатель масляный	5 400 Р
57	Аппарат сварочный	1 000 Р
58	Экскаватор ЭМ 302 012007	250 000 Р
59	Котел отопительный	300 Р
60	Котел водогрейный (паровой)	75 300 Р
61	Котел отопительный	300 Р
62	Котел водотрубный (паровой)	24 100 Р
63	Вагон бытовка	7 900 Р
64	Узел учета газа	10 900 Р
65	Питатель ящичный СМ 214	50 000 Р
66	Автомашина ЗИЛ ММЗ-4502 У 283	35 000 Р
67	Автомашина ЗИЛ 4502 (А 363 МН 90)	35 000 Р
68	Автомашина ЗИЛ-138 БА	35 000 Р
Общая сумма НЕзаложенного имущества		2 604 100 Р

Описание и оценка ВСЕГО имущества (залогового и "свободного" от залога)

Особенность имущества, предоставленного к оценке как ЗАЛОГОВОГО, так и "свободного" от залога, в том, что оно представляет собой ранее действующее специализированное ПРЕДПРИЯТИЕ, в котором все виды имущества БЫЛИ взаимосвязаны между собой. Однако, "принималось" это имущество в залог не функциональными частями некогда ЕДИНОГО недвижимого объекта, а "в россыпь". Иными словами, это имущество "принималось" в залог отдельными инвентарными ("БУХГАЛТЕРСКИМИ") позициями, что привнесло некоторую СПЕЦИФИКУ и в процесс оценки, и принесёт некоторую СПЕЦИФИКУ в процесс продажи на торгах.

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

Московская обл., Коломенский р-н, пос. Заречный; ИМУЩЕСТВО в СОБСТВЕННОСТИ ОАО ГКЗ ("свободное" от залога)															
№	№	Наименование, назначение и краткая характеристика имущества ОАО ГКЗ, свободного от залога	Год вып.	Регистрация	Балансовая (остаточн.) стоимость и доля этого имущества в конкурсной массе (и залоговое, и "свободное")		ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ к имущ. ЛОТУ	Среднерын. ценовой показатель	Площ. (кв.м.) или вес (кг.) объекта	Расчётная стоимость: отдельно или в составе гипотетического завода "кирпича ручной формовки"	Суммарное обесценивание и сопутствующие затраты (демонтаж, ...)			Сопутствующие затраты на демонтаж и упаковку	Рекомендуемая рыночная стоимость имущества, ОАО ГКЗ, свободного от залога
					Физ.	Функц.					Внеш.	35%			
0	1	Зем. участок 6571,0 кв.м. (ЗУ-21)	2015	50:34:0040311:21	86 930 Р		Лот № 4	20 000 Р	65,71	1 314 000 Р					1 314 000 Р
1	2	Зем. участок 296,0 кв.м. (ЗУ-20)	2015	50:34:0040311:20	3 916 Р		Лот № 4	20 000 Р	2,96	59 000 Р					59 000 Р
2	3	Формовочное отделение	1997	-	34 512 Р	0,0284%	Лот № 2			3 412 Р					3 400 Р
3	4	Калориферное отделение	1952	-	25 678 Р	0,0212%	Лот № 2			2 539 Р					2 500 Р
4	5	Будка для обогрева	1951	-	12 898 Р	0,0106%	Лот № 2			1 275 Р					1 300 Р
5	6	Бегунное отделение	1952	-	29 365 Р	0,0242%	Лот № 2			2 903 Р					2 900 Р
6	7	Сушильное отделение	1952	-	236 864 Р	0,1952%	Лот № 2			23 419 Р					23 400 Р
7	8	Канализация наружная	1980	-	23 861 Р	0,0197%	Лот № 2			2 359 Р					2 400 Р
8	9	Шатер над печью	1952	-	9 770 Р	0,0080%	Лот № 2			966 Р					1 000 Р
9	10	Ограждение	1988	-	56 827 Р	0,0468%	Лот № 2			5 619 Р					5 600 Р
10	11	Подпорная стена	1988	-	364 782 Р	0,3006%	Лот № 2			36 067 Р					36 100 Р
11	12	Проект разработки карьера	2004	-	19 472 Р	0,0160%	Лот № 2			1 925 Р					1 900 Р
12	13	Железнодорожные пути экскаваторные	1954	-	43 819 Р	0,0361%	Лот № 2			4 332 Р					4 300 Р
13	14	Газопровод в/д	1988	-	34 787 Р	0,0287%	Лот № 2			3 439 Р					3 400 Р
14	15	Проект карьера	2002	-	12 656 Р	0,0104%	Лот № 2			1 251 Р					1 300 Р
15	16	Водопровод наружный	1958	-	5 048 Р	0,0042%	Лот № 2			499 Р					500 Р
16	17	Электросеть	1948	-	67 354 Р	0,0555%	Лот № 2			6 659 Р					6 700 Р
17	18	Газопровод н/д	1992	-	694 555 Р	0,5723%	Лот № 2			68 672 Р					68 700 Р
18	19	Канализация производственная	1988	-	81 795 Р	0,0674%	Лот № 2			8 087 Р					8 100 Р
19	20	Водопровод производственный	1988	-	82 498 Р	0,0680%	Лот № 2			8 157 Р					8 200 Р
20	21	Автоматика производственная	1988	-	368 572 Р	0,3037%	Лот № 2			36 441 Р					36 400 Р
21	22	Заправочные колонки	2008	-	3 776 Р	0,0031%	Лот № 2			373 Р					400 Р
22	23	Автоматика АЗС	1996	-	4 776 Р	0,0039%	Лот № 2			472 Р					500 Р
23	24	Емкости для гсм	1996	-	1 277 Р	0,0011%	Лот № 2			126 Р					100 Р
24	25	Компрессор к 30	2010	-	2 636 Р	0,0022%	Лот № 2	149 000 Р		261 Р	80%	60%	0%	35%	7 700 Р
25	26	Парогенератор 184	2008	-	1 867 Р	0,0015%	Лот № 2			185 Р					200 Р
26	27	Парогенератор 132	2004	-	1 425 Р	0,0012%	Лот № 2			141 Р					100 Р
27	28	Транспортер ленточный, 15 пог.м.	1997	-	24 641 Р	0,0203%	Лот № 2	10 Р	600	2 436 Р					6 000 Р
28	29	Двухвальный смеситель	2004	-	6 557 Р	0,0054%	Лот № 2	10 Р	4 400	648 Р					44 000 Р
29	30	Пресс смк-506	2004	-	91 525 Р	0,0754%	Лот № 2	10 Р	19 500	9 049 Р					195 000 Р
30	31	Автомат многоструйной резки	1998	-	37 283 Р	0,0307%	Лот № 2	10 Р	2 000	3 686 Р					20 000 Р

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

31	32	Узел линии формовки	2007	-	54 728 ₽	0,0451%	Лот № 2	10 ₽	13 000	5 411 ₽					130 000 ₽
32	33	Питатель смк 214	1999	-	88 767 ₽	0,0731%	Лот № 2	10 ₽	5 000	8 777 ₽					50 000 ₽
33	34	Поворотный круг	1998	-	14 728 ₽	0,0121%	Лот № 2			1 456 ₽					1 500 ₽
34	35	Накопитель 8-1588	1996	-	27 641 ₽	0,0228%	Лот № 2			2 733 ₽					2 700 ₽
35	36	Вентиляторы 2	2005	-	6 989 ₽	0,0058%	Лот № 2			691 ₽					700 ₽
36	37	Вентиляторы 119	2003	-	8 293 ₽	0,0068%	Лот № 2			820 ₽					800 ₽
37	38	Настольная пила	2000	-	1 809 ₽	0,0015%	Лот № 2			179 ₽					200 ₽
38	39	Вертикальноверлильный станок	1974	-	23 746 ₽	0,0196%	Лот № 2	10 ₽	1 200	2 348 ₽					12 000 ₽
39	40	Электроточило	1995	-	2 767 ₽	0,0023%	Лот № 2	10 ₽	160	274 ₽					1 600 ₽
40	41	Электроточило	1992	-	2 767 ₽	0,0023%	Лот № 2	10 ₽	160	274 ₽					1 600 ₽
41	42	Станок мод-332а	1996	-	5 766 ₽	0,0048%	Лот № 2	10 ₽	160	570 ₽					1 600 ₽
42	43	Станок электрозаточный	2001	-	1 376 ₽	0,0011%	Лот № 2	10 ₽	160	136 ₽					1 600 ₽
43	44	Станок фрейзерный	1997	-	12 709 ₽	0,0105%	Лот № 2	10 ₽	1 000	1 257 ₽					10 000 ₽
44	45	Станок Е-3-213	1996	-	5 832 ₽	0,0048%	Лот № 2	10 ₽	160	577 ₽					1 600 ₽
45	46	Станок Е-3-214	1996	-	3 059 ₽	0,0025%	Лот № 2	10 ₽	160	302 ₽					1 600 ₽
46	47	Токарновинторезный станок	1979	-	21 375 ₽	0,0176%	Лот № 2	10 ₽	1 300	2 113 ₽					13 000 ₽
47	48	Станок рейсмусовый	1995	-	2 878 ₽	0,0024%	Лот № 2	10 ₽	425	285 ₽					4 300 ₽
48	49	Станок ус-3	1996	-	2 819 ₽	0,0023%	Лот № 2	10 ₽	4 100	279 ₽					41 000 ₽
49	50	Гиски	1996	-	976 ₽	0,0008%	Лот № 2			96 ₽					100 ₽
50	51	Эл.тельфер 78	2000	-	1 264 ₽	0,0010%	Лот № 2	40 000 ₽		125 ₽					100 ₽
51	52	Электротельфер 118	2003	-	2 709 ₽	0,0022%	Лот № 2	40 000 ₽		268 ₽					300 ₽
52	53	Электроталь 5ти тонный 68	1998	-	3 678 ₽	0,0030%	Лот № 2	40 000 ₽		364 ₽					400 ₽
53	54	Электроталь 5ти тонный	1996	-	3 678 ₽	0,0030%	Лот № 2	40 000 ₽		364 ₽					400 ₽
54	55	Выключатель масляный	2009	-	54 732 ₽	0,0451%	Лот № 2			5 411 ₽					5 400 ₽
55	56	Тунельные сушила	1952	-	348 283 ₽	0,2870%	Лот № 2			34 435 ₽					34 400 ₽
56	57	Аппарат сварочный	2004	-	1 039 ₽	0,0009%	Лот № 2	8 500 ₽		103 ₽	70%	40%	0%	35%	1 000 ₽
57	58	Экскаватор ЭМ 302 012007	1993	-	15 826 ₽	0,0130%	Лот № 2	10 ₽	25 000	1 565 ₽					250 000 ₽
59	59	Котел отопительный	2008	-	3 160 ₽	0,0026%	Лот № 2			312 ₽					300 ₽
60	60	Котел водогрейный (паровой)	2016	-	321 893 ₽	0,2652%	Лот № 2			321 893 ₽	40%	40%	0%	35%	75 300 ₽
61	61	Котел отопительный	1998	-	3 160 ₽	0,0026%	Лот № 2			312 ₽					300 ₽
62	62	Котел водотрубный (паровой)	2011	-	243 988 ₽	0,2010%	Лот № 2			24 123 ₽					24 100 ₽
63	63	Вагон бытовка	2003	-	3 871 ₽	0,0032%	Лот № 2	40 500 ₽		383 ₽	50%	40%	0%	35%	7 900 ₽
64	64	Узел учета газа	2005	-	109 770 ₽	0,0904%	Лот № 2			10 853 ₽					10 900 ₽
65	65	Питатель ящичный СМ 214	2009	-	63 158 ₽	0,0520%	Лот № 2	10 ₽	5 000	6 245 ₽					50 000 ₽
66	66	Автомашина ЗИЛ ММЗ-4502 У 283	1998	-	2 356 ₽	0,0019%	Лот № 2	5 ₽	7 000	233 ₽					35 000 ₽
67	67	Автомашина ЗИЛ 4502 (А 363 МН 90)	2004	-	39 183 ₽	0,0323%	Лот № 2	5 ₽	7 000	3 874 ₽					35 000 ₽
68	68	Автомашина ЗИЛ-138 БА	1979	-	7 483 ₽	0,0062%	Лот № 2	5 ₽	7 000	740 ₽					35 000 ₽
		СУММА Незаложенного имущества			3 899 130 ₽	3,2126%				734 579 ₽	80%	60%	0%		2 706 800 ₽

МО, Коломенский р-н, пос. Заречный; ИМУЩЕСТВО в залоге АО «Россельхозбанк»: по договору № 140803/009-7.8 о залоге от 26.03.2015 года и по договору № 150800/0015-7.8. о залоге от 11.11.2015 года, а также НЕ ЗАЛОЖЕННОЕ ("свободное")									
№	Наименование, назначение и краткая характеристика имущества ОАО ГКЗ (залоговое и незалоговое)	Площадь, кв.м. или сотки	ЗАЛОГОВАЯ стоимость оцениваемого имущества и доля этого имущества в общей имущественной (конкурсной) массе (и залоговой, и "свободной")		Реком. Лоты	Среднерыночный ценовой показатель ПРОДАЖ, руб./кв.м.	Расчётные стоимости и ИТОГОВЫЕ рекомендуемые рыночные (первоначальные) стоимости на торгах		
							"по продажам"	"по доходам"	РЕКОМЕНДУЕМАЯ
1	Объект незавершенный строительством (Печной корпус) 7774,90 кв.м.	7 774,9	51 669 000 Р	75,228%	Лот № 1	3 100 Р	24 102 000 Р	18 421 000 Р	13 857 801 Р
2	Объект незавершенный строительством (Здание трансф. подстанции, РП-10) 131,60 кв.м.	131,6	1 022 000 Р	1,488%	Лот № 1				274 104 Р
3	Объект незавершенный строительством (Сбросной коллектор для очистных сооружений) 248,10 кв.м.	248,1	1 430 000 Р	2,082%	Лот № 1				383 531 Р
4	Земельный участок 17229,0 кв.м.	17 229,0	14 561 951 Р	21,202%	Лот № 1				3 905 560 Р
Условное "разнесение" стоимостей для Лота № 1			68 682 951 Р	100%				18 421 000 Р	
5	Самосвал КАМАЗ 45143-12-15 (М710МЕ150)		730 400 Р	0,602%	Лот № 2				72 225 Р
6	Автомашина (самосвал) ЗИЛ-СААЗ-4545 (В 528 МК 150)		360 000 Р	0,297%	Лот № 2				35 598 Р
7	Автобус ПАЗ 32053 (Н 738 МВ 150)		320 000 Р	0,264%	Лот № 2				31 643 Р
8	Автомашина "Форд-Фокус" (Т 972 ХС90)		240 000 Р	0,198%	Лот № 2				23 732 Р
9	Прицеп самосвальный НЕФА3 8560-12-02 (ВМ-34-00 50)		210 000 Р	0,173%	Лот № 2				20 766 Р
10	Погрузчик ковшовый фронтальный ПК-27-03-00 Кузов № 230		490 400 Р	0,404%	Лот № 2				48 493 Р
11	Автогараж 353,20 кв.м.		2 012 000 Р	1,658%	Лот № 2				198 955 Р
12	Электроподстанция 79,90 кв.м.		821 000 Р	0,677%	Лот № 2				81 184 Р
13	Склад ГСМ 29,10 кв.м.		79 000 Р	0,065%	Лот № 2				7 812 Р
14	Здание автозаправочной станции 18,90 М2		340 000 Р	0,280%	Лот № 2				33 621 Р
15	Контрольно-пропускной пункт 45,20 М2		893 000 Р	0,736%	Лот № 2				88 304 Р
16	Газорегуляторный пункт 39,70 кв.м.		491 000 Р	0,405%	Лот № 2				48 552 Р
18	Кольцевая печь 2482,20 кв.м.		15 012 000 Р	12,370%	Лот № 2				1 484 450 Р
19	Бытовые помещения 2524,60 кв.м.		16 329 000 Р	13,456%	Лот № 2				1 614 680 Р
20	Прессовое отделение 3'958,90 кв.м., которое включает в себя ТАКЖЕ почти всё имущество из списка "свободное" (не залоговое)		31 153 000 Р	25,671%	Лот № 2				3 080 540 Р
1	Земельный участок 296,0 кв.м.		3 916 Р	0,003%	Лот № 2				387 Р
2	Формовочное отделение		34 512 Р	0,028%	Лот № 2				3 413 Р
3	Калориферное отделение		25 678 Р	0,021%	Лот № 2				2 539 Р
4	Будка для обогрева		12 898 Р	0,011%	Лот № 2				1 275 Р
5	Бегунное отделение		29 365 Р	0,024%	Лот № 2		2 904 Р		

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

6	Сушильное отделение
7	Канализация наружная
8	Шатер над печью
9	Ограждение
10	Подпорная стена
11	Проект разработки карьера
12	Железнодорожные пути экскаваторные
13	Газопровод в/д
14	Проект карьера
15	Водопровод наружный
16	Электросеть
17	Газопровод н/д
18	Канализация производственная
19	Водопровод производственный
20	Автодорога производственная
21	Заправочные колонки
22	Автоматика АЗС
23	Емкости для гсм
24	Компрессор к 30
25	Парогенератор 184
26	Парогенератор 132
27	Транспортер ленточный
28	Двухвальный смеситель
29	Пресс смк-506
30	Автомат многоструйной резки
31	Узел линии формовки
32	Питатель смк 214
33	Поворотный круг
34	Накопитель 8-1588
35	Вентиляторы 2
36	Вентиляторы 119
37	Настольная пила
38	Вертикальноверлильный станок
39	Электроточило
40	Электроточило
41	Станок мод-332а
42	Станок электрозаточный
43	Станок фрейзерный
44	Станок Е-3-213
45	Станок Е-3-214

Полностью входят в гипотетическое производство кирпича

236 864 Р	0,195%	Лот № 2			23 422 Р
23 861 Р	0,020%	Лот № 2			2 359 Р
9 770 Р	0,008%	Лот № 2			966 Р
56 827 Р	0,047%	Лот № 2			5 619 Р
364 782 Р	0,301%	Лот № 2			36 071 Р
19 472 Р	0,016%	Лот № 2			1 925 Р
43 819 Р	0,036%	Лот № 2			4 333 Р
34 787 Р	0,029%	Лот № 2			3 440 Р
12 656 Р	0,010%	Лот № 2			1 251 Р
5 048 Р	0,004%	Лот № 2			499 Р
67 354 Р	0,056%	Лот № 2			6 660 Р
694 555 Р	0,572%	Лот № 2			68 680 Р
81 795 Р	0,067%	Лот № 2			8 088 Р
82 498 Р	0,068%	Лот № 2			8 158 Р
368 572 Р	0,304%	Лот № 2			36 446 Р
3 776 Р	0,003%	Лот № 2			373 Р
4 776 Р	0,004%	Лот № 2			472 Р
1 277 Р	0,001%	Лот № 2			126 Р
2 636 Р	0,002%	Лот № 2			261 Р
1 867 Р	0,002%	Лот № 2			185 Р
1 425 Р	0,001%	Лот № 2			141 Р
24 641 Р	0,020%	Лот № 2			2 437 Р
6 557 Р	0,005%	Лот № 2		12 000 000 Р	648 Р
91 525 Р	0,075%	Лот № 2			9 050 Р
37 283 Р	0,031%	Лот № 2			3 687 Р
54 728 Р	0,045%	Лот № 2			5 412 Р
88 767 Р	0,073%	Лот № 2			8 778 Р
14 728 Р	0,012%	Лот № 2			1 456 Р
27 641 Р	0,023%	Лот № 2			2 733 Р
6 989 Р	0,006%	Лот № 2			691 Р
8 293 Р	0,007%	Лот № 2			820 Р
1 809 Р	0,001%	Лот № 2			179 Р
23 746 Р	0,020%	Лот № 2			2 348 Р
2 767 Р	0,002%	Лот № 2			274 Р
2 767 Р	0,002%	Лот № 2			274 Р
5 766 Р	0,005%	Лот № 2			570 Р
1 376 Р	0,001%	Лот № 2			136 Р
12 709 Р	0,010%	Лот № 2			1 257 Р
5 832 Р	0,005%	Лот № 2			577 Р
3 059 Р	0,003%	Лот № 2			302 Р

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

46	Токарновинторезный станок		21 375 Р	0,018%	Лот № 2			2 114 Р
47	Станок рейсмусовый		2 878 Р	0,002%	Лот № 2			285 Р
48	Станок ус-3		2 819 Р	0,002%	Лот № 2			279 Р
49	Тиски		976 Р	0,001%	Лот № 2			97 Р
50	Эл.телефер 78		1 264 Р	0,001%	Лот № 2			125 Р
51	Электротельфер 118		2 709 Р	0,002%	Лот № 2			268 Р
52	Электроталь 5ти тонный 68		3 678 Р	0,003%	Лот № 2			364 Р
53	Электроталь 5ти тонный		3 678 Р	0,003%	Лот № 2			364 Р
54	Выключатель масляный		54 732 Р	0,045%	Лот № 2			5 412 Р
55	Тунельные сушила		348 283 Р	0,287%	Лот № 2			34 440 Р
56	Аппарат сварочный		1 039 Р	0,001%	Лот № 2			103 Р
57	Экскаватор ЭМ 302 012007		15 826 Р	0,013%	Лот № 2			1 565 Р
58	Котел отопительный		3 160 Р	0,003%	Лот № 2			312 Р
59	Котел водогрейный (паровой)		321 893 Р	0,265%	Лот № 2			31 830 Р
60	Котел отопительный		3 160 Р	0,003%	Лот № 2			312 Р
61	Котел водотрубный (паровой)		243 988 Р	0,201%	Лот № 2			24 127 Р
62	Вагон бытовка		3 871 Р	0,003%	Лот № 2			383 Р
63	Узел учета газа		109 770 Р	0,090%	Лот № 2			10 855 Р
64	Питатель ящичный СМ 214		63 158 Р	0,052%	Лот № 2			6 245 Р
65	Автомашина ЗИЛ ММЗ-4502 У 283		2 356 Р	0,002%	Лот № 2			233 Р
66	Автомашина ЗИЛ 4502 (А 363 МН 90)		39 183 Р	0,032%	Лот № 2			3 875 Р
67	Автомашина ЗИЛ-138 БА		7 483 Р	0,006%	Лот № 2			740 Р
21	Отделение ящичного подавателя 619,60 кв.м.		4 809 000 Р	3,963%	Лот № 2			475 534 Р
22	Материальный склад 130,90 кв.м.		590 000 Р	0,486%	Лот № 2			58 342 Р
23	Автогараж 74,0 кв.м. (для легковых, 2 бокса)		634 000 Р	0,522%	Лот № 2			62 693 Р
24	Механический цех 236,50 кв.м.		2 341 000 Р	1,929%	Лот № 2			231 488 Р
25	Соединительная галерея 256,20 кв.м.		4 206 000 Р	3,466%	Лот № 2			415 907 Р
28	Земельный участок 10494,0 кв.м.		8 869 529 Р	7,309%	Лот № 2			877 056 Р
29	Земельный участок 31378,0 кв.м.		26 520 686 Р	21,854%	Лот № 2			2 622 477 Р
	Условное "разнесение" стоимостей для Лота № 2		121 354 061 Р	100%				12 000 000 Р
17	Здание ГО 375,40 кв.м.	375,4	3 764 000 Р	18,456%	Лот № 3	3 100 Р	1 164 000 Р	298 428 Р
26	Материальный склад 352,70 кв.м.	352,7	3 963 000 Р	19,431%	Лот № 3	3 100 Р	1 093 000 Р	1 617 000 Р 314 205 Р
27	Земельный участок 14988,0 кв.м.	14 988,0	12 667 858 Р	62,113%	Лот № 3	20 000 Р	2 998 000 Р	1 004 367 Р
	Условное "разнесение" стоимостей для Лота № 3		20 394 858 Р	100%				1 617 000 Р

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

№	ОБРЕМЕ-НЕНИЕ	Краткое описание всех рекомендуемых имущественных ЛОТОВ	Рекомендуемая первоначальная стоимость ЛОТА	Суждение о рыночной ликвидности ЛОТА и его идентификации на рынке
ЛОТ № 1	ЗАЛОГ	Незавершёнка " <u>промышленного масштаба</u> ", площадью около 8 000 кв.м.	18 421 000 ₽	Низкая, в таком виде оцениваемое имущество ещё не позиционировалось, но на рынке аналоги имеются (смотри анализ рынка)
ЛОТ № 2	ЗАЛОГ и "Свободное"	Завод, расположенный на мощностях бывшего ОАО "ГКЗ", по выпуску КИРПИЧА <u>ручной формовки</u> , включая <u>ТОВАРНЫЙ ЗНАК</u> (указан в верхнем логотипе настоящего отчёта)	12 000 000 ₽	Крайне низкая, в таком виде оцениваемое имущество позиционируется уже не один год, Покупателей нет вовсе, ОДНАКО, предлагается радикальная СМЕНА имущественного позиционирования. При любом ином позиционировании - это практически "неликвид"
ЛОТ № 3	ЗАЛОГ	Среднерыночный объект доходной недвижимости " <u>производственного масштаба</u> ", площадью до 1 000 кв.м.	1 617 000 ₽	Средняя, в таком виде оцениваемое имущество ещё не позиционировалось, но на рынке аналоги имеются (смотри анализ рынка)
ЛОТ № 4	Свободное	Незастроенный земельный участок под условным наименованием "ПРОМКА"	1 314 000 ₽	Средняя, в таком виде оцениваемое имущество ещё не позиционировалось, но на рынке аналоги имеются (смотри анализ рынка)
СУММАРНАЯ стоимость по всем ЛОТАМ и составляющему ЛОТЫ имуществу (как залоговому, так и "свободному")			33 352 000 ₽	Формирование имущества по лотам вносит осмысленность (здоровый смысл) как в процесс оценки, так и в процесс продажи на торгах

Доходный подход

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

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

2

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

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

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

Доходный подход

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

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

3

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

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

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

14	Около 15 штук ЭЛЕКТРОДВИГАТЕЛЕЙ мощностью от 5 до 10 кВт., украденных в период простоя завода, штук	15	40 000 Р	600 000 Р
15	Отладка ПРЕССА с многострунного принципа на "одноразовый отруб" (расчёты предоставлены Оценщику на ОАО "ГКЗ")			1 500 000 Р
16	Примерные затраты на подключение ЗАВОДА к существующим внутризаводским ЭЛЕКТРО и ГАЗОВЫМ сетям (расчёты предоставлены Оценщику на ОАО "ГКЗ"), включая организацию газовых ПОСТОВ для разводки газа по "сушилам"			2 000 000 Р
17	Приобретение ВАГОНЕТОК (расчёты предоставлены на ОАО "ГКЗ"), шт./цена/всего	600	16 000 Р	9 600 000 Р
18	Восстановление (ремонт) технологического оборудования на ЗАВОДЕ, а также на карьере и для карьерного хозяйства (расчёты предоставлены Оценщику на ОАО "ГКЗ")			5 000 000 Р
19	Около 30 чел. РАБОЧИХ (люди, якобы, есть), кол./зарплата/всего в год	30	30 000 Р	10 800 000 Р
20	ИТР (механик, технолог, энергетик), кол./зарплата/всего в год	5	70 000 Р	4 200 000 Р
21	Прогнозные ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ для ЗАПУСКА производства кирпича ручной формовки (получено по материалам ОАО "ГКЗ"), руб.			33 700 000 Р
22	Эмпирические непредвиденные ЗАТРАТЫ, % от первоначальных	15%		5 055 000 Р
23	Суммарные ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ для ЗАПУСКА производства кирпича ручной формовки на мощностях бывшего ОАО "ГКЗ", руб.	CF0		38 755 000 Р

СМОДЕЛИРОВАННЫЕ годовая прибыль (выгода) и первоначальные затраты, используются далее как прогнозные годовые потоки доходов (CF_i) и первоначальные "пуско-наладочные" инвестиции (CF₀) организации и выпуска КИПРИЧА ручной формовки на мощностях бывшего ОАО "ГКЗ"

Ставки дисконта и капитализации

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

(2) Корректировка на риск конкретного региона России

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

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

4

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

1. По модели оценки капитальных активов (валютная ставка)

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

ИСТОЧНИКИ:

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

2. Методом кумулятивного построения (валютная ставка)

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

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

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

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

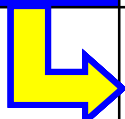
Средневзвешенная величина ставки дисконтирования (для бизнеса):

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

Определение итогового значения ставки капитализации (для недвиж.):

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

Факторы годы (коэффициенты приведения) значений потоков доходов из будущих периодов в сегодня

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047				
Годы		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
Ставка ДИСКОНТА	11,80%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Фактор года		0,8944	0,8000	0,7155	0,6400	0,5724	0,5120	0,4579	0,4096	0,3663	0,3277	0,2931	0,2621	0,2344	0,2097	0,1875	0,1677	0,1500	0,1342	0,1200	0,1074	0,0960	0,0859	0,0768	0,0687	0,0615	0,0550	0,0492	0,0440	0,0393	0,0352	0,0315	0,0281	0,0252	0,0225		
Текущая ставка	1,0	0,8944	0,8000	0,7155	0,6400	0,5724	0,5120	0,4579	0,4096	0,3663	0,3277	0,2931	0,2621	0,2344	0,2097	0,1875	0,1677	0,1500	0,1342	0,1200	0,1074	0,0960	0,0859	0,0768	0,0687	0,0615	0,0550	0,0492	0,0440	0,0393	0,0352	0,0315	0,0281	0,0252	0,0225		
Эти денежные потоки "сегодня" ещё что-то стоят																			Далее следует "экономическая бесконечность"																		



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

1. По модели оценки капитальных активов (валютная ставка)

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

ИСТОЧНИКИ:

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

2. Методом кумулятивного построения (валютная ставка)

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

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

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

об оценке эффективности инвестиционных проектов" (рублёвая ставка):

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

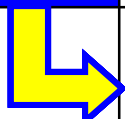
Средневзвешенная величина ставки дисконтирования (для бизнеса):

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

Определение итогового значения ставки капитализации (для недвиж.):

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

Факторы годы (коэффициенты приведения) значений потоков доходов из будущих периодов в сегодня

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Годы		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Ставка ДИСКОНТА	25,81%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Фактор года		0,7948	0,6317	0,5021	0,3991	0,3172	0,2521	0,2004	0,1593	0,1266	0,1006	0,0800	0,0636	0,0505	0,0402	0,0319	0,0254	0,0202	0,0160	0,0127	0,0101	0,0080	0,0064	0,0051	0,0040	0,0032	0,0026	0,0020	0,0016	0,0013	0,0010	0,0008	0,0006	0,0005	0,0004
Текущая ставка	1,0	0,7948	0,6317	0,5021	0,3991	0,3172	0,2521	0,2004	0,1593	0,1266	0,1006	0,0800	0,0636	0,0505	0,0402	0,0319	0,0254	0,0202	0,0160	0,0127	0,0101	0,0080	0,0064	0,0051	0,0040	0,0032	0,0026	0,0020	0,0016	0,0013	0,0010	0,0008	0,0006	0,0005	0,0004
Эти денежные потоки "сегодня" ещё что-то стоят																			Далее следует "экономическая бесконечность"																



Факторы-ПРЕДПР.

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



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

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

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

СтатБюро Инфляция Таблицы Графики Калькуляторы Рейтинг Стран API Справка Россия

Таблицы Месячной и Годовой Инфляции в России

Таблица Инфляции по Месяцам

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

Отобразить строк на странице Поиск

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

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

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

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

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

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

¹ Новое строительство. Уточненные данные.
² Действующие торговые центры.
³ Высококласные складские площади.
⁴ Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.
⁵ Объем спекулятивных складов.

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

№ 276 · МАРТ · 2018 **69** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Указанное выше справедливо для качественных помещений в Москве

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

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

Для значений ставок капитализации - ПОВЕРОЧНОЕ использование



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

ЛОТ № 1

**Промышленный
«недострой»**

ЛОТ № 2

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

ЛОТ № 3

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

ЛОТ № 4

не застроенный ЗУ



Заречный

19

22

23

24

21

25

26



Предпринимательская (экономическая) идентификация имущества,

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

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:34:0040311:19 Найти

Земельные участки¹

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

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

воселки (Заречный) 516
0050534

Лот № 1

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

Первая позиция – это земельный участок¹ с расширением кадастрового номера «19», представлен нами слева на скриншоте² Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>).

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

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

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

Фотографии различных панорамных видов объектов предоставлены нами ниже.

¹ Может использоваться сокращение словосочетания «земельный участок» в виде аббревиатуры «ЗУ».

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



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



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

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:34:0040311:24 Найти

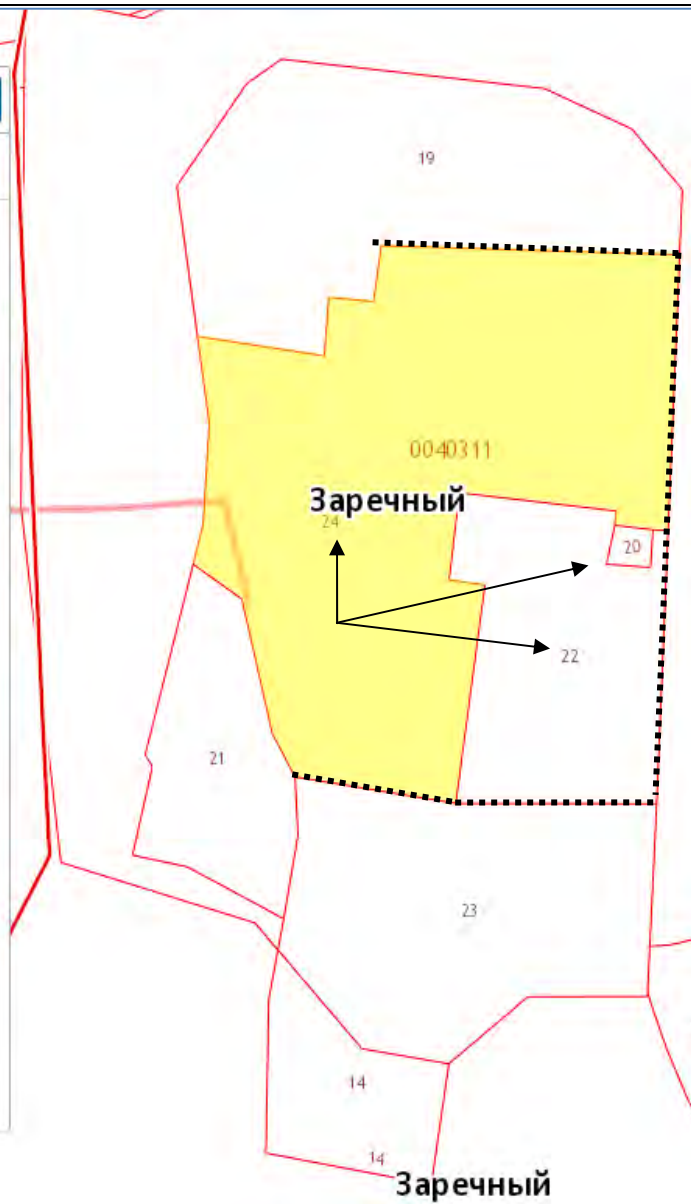
Земельные участки 1

1. 50:34:0040311:24
Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

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

воселки (Заречный) 516

0050524



Лот № 2

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

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

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

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

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

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

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки ▾ 50:34:0040311:22 [Найти](#)

Земельные участки ¹ ★

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

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

воселки (Заречный)516
0050524

Заречный

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки ▾ 50:34:0040311:20 [Найти](#)

Земельные участки ¹ ★

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

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

воселки (Заречный)516
0050524

Заречный

































ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:34:0040311:23

Найти

Земельные участки ¹

1. 50:34:0040311:23

Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный

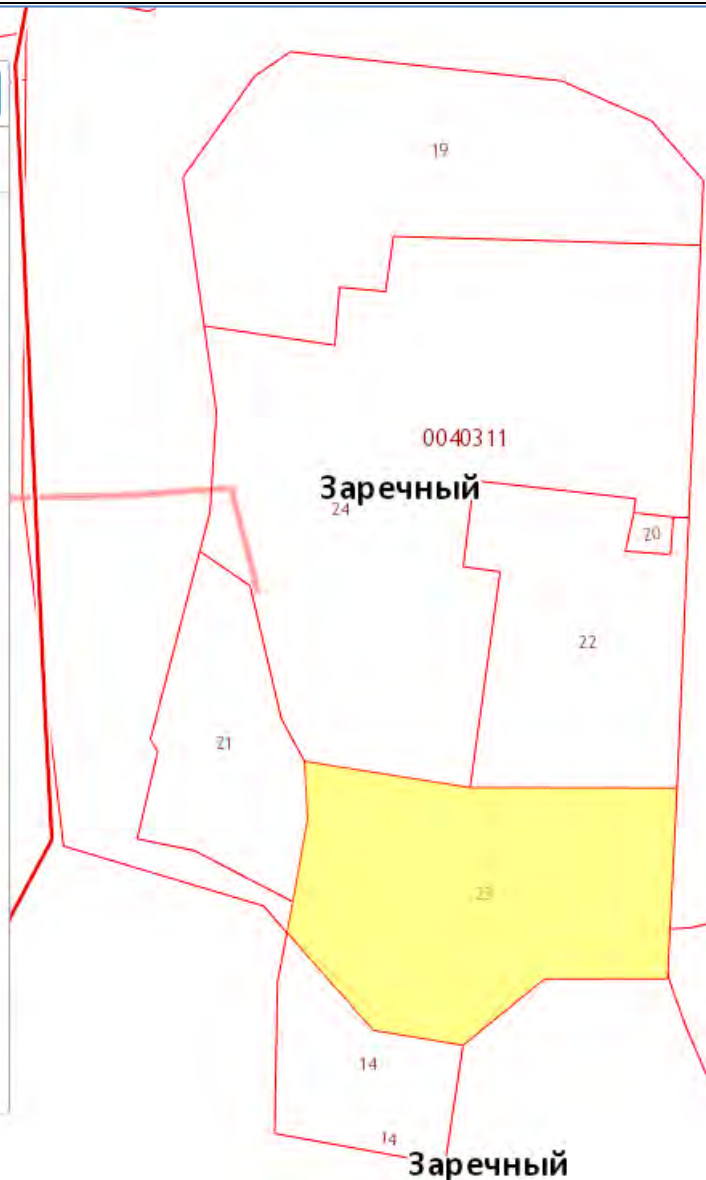
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация

Услуги

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

воселки (Заречный)516



Лот № 3

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

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

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

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

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



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:34:0040311:21 **Найти**

Земельные участки ¹

1. **50:34:0040311:21**
 Московская область, Коломенский район, вблизи п.Заречный
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

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

воселки (Заречный)516
0050534

Лот № 4

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

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

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



ЗАДАЧА предпринимательской (экономической) идентификации имущества:

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

Наиболее вероятные цены ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖИ сопоставимых аналогов:

Ниже рыночные сопоставимые аналоги по объектам в перечне, которые ИДЕНТИФИЦИРОВАНЫ как **земельные участки промышленного назначения**, при этом, по расположению предложений относительно Москвы, предпочтение отдаётся восточному, северо- и юго-восточному направлениям:

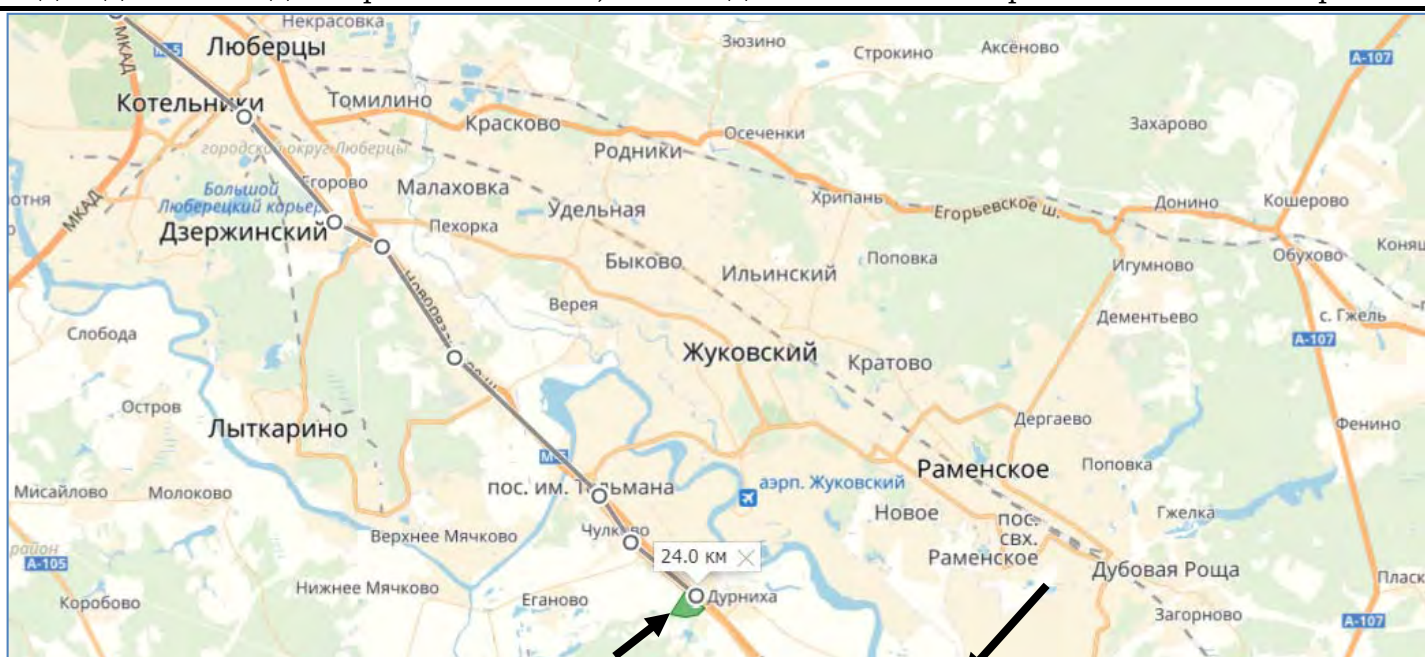
ИСТОЧНИКИ качественной и количественной информации об объектах-аналогах:

АНАЛОГ № 1: <http://www.ch-park.ru/>

(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ «организованы особым образом», то есть, находятся в рамках некоего «Бизнес-Кластера»...)

The screenshot shows the website for 'ЧУЛКОВО ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК'. The header includes the company logo, contact numbers 8 (495) 162-76-10 and 8 (916) 535-00-88, and the address 'МОСКВА, ВАРШАВСКОЕ Ш., 26'. A green banner states: 'В продаже участки от 0,9 до 3,4 Га. под производства, цеха, склады и другие промышленные объекты, цена 190 000 руб./сотка, (140 878 руб./сотка без коммуникаций) от'. Below the banner are navigation links: 'Генплан', 'Расположение', 'Презентация', 'Этапы развития', 'Контакты', and a red 'Отправить заявку' button. The main content is an aerial map of the park with seven numbered plots: 1 (0,9 га), 2 (0,9 га), 3 (0,9 га), 4 (0,9 га), 5 (1,1 га), 6 (3,6 га), and 7 (3,0 га). The map also shows 'МОСКВА, 20 км' and 'БРЯНСКОЕ ШОССЕ'.

Рады представить Вашему вниманию уникальный проект в Московской области - индустриальный парк "Чулково". Земельные участки промышленного назначения в московской области как правило имеют площадь не менее 2-3 Га, что часто превышает площадь для планируемого производства или складского помещения, от этого сильно увеличиваются затраты на приобретение участка и его содержание. Мы предлагаем промышленные участки от 0,9 Га с коммуникациями, подъездными дорогами, удобным подъездом и выгодным расположением, все это дает возможность реализовать любой проект!



В продаже участки от 0,9 до 3,4 Га. под производства, цеха, склады и другие промышленные объекты, цена 190 000 руб./сотка, (140 878 руб./сотка без коммуникаций)

АНАЛОГ № 2: <http://www.krazem.ru/land>

(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ «организованы особым образом», то есть, находятся в рамках некоего «Бизнес-Кластера»...)

В активе компании «Красивая Земля» имеется более 32 тысяч гектар территории, которая может использоваться для разных целей. Сюда включены земли, предназначенные для использования промышленными предприятиями, ведения деятельности сельскохозяйственного направления, размещения специализированных комплексов и центров логистики. Большой объем земель представляет собой территории, подходящие для малоэтажного строительства, организации частного сектора, а также размещения масштабных многоэтажных домов.

Адрес	Расстояние от МКАД	Назначение	Цена за сотку
д. Островецкое, Раменский район, Московская обл.	Новорязанское шоссе, 16 км	Промышленное производство	от 250 000 руб.
д. Оксина, Чеховский район, Московская обл.	Симферопольскому шоссе, 54 км	Промышленное производство	от 70 000 руб.
д. Васькино, Чеховский район, Московская обл.	Симферопольскому шоссе, 50 км	Промышленное производство	от 130 000 руб.
д. Курниково, Чеховский район, Московская обл.	Симферопольское шоссе, 47 км	Промышленное производство	от 140 000 руб.

АНАЛОГ № 3: https://move.ru/kolomna/zemelnie_uchastki/prodazha_zemli_promishlennogo_naznacheniya

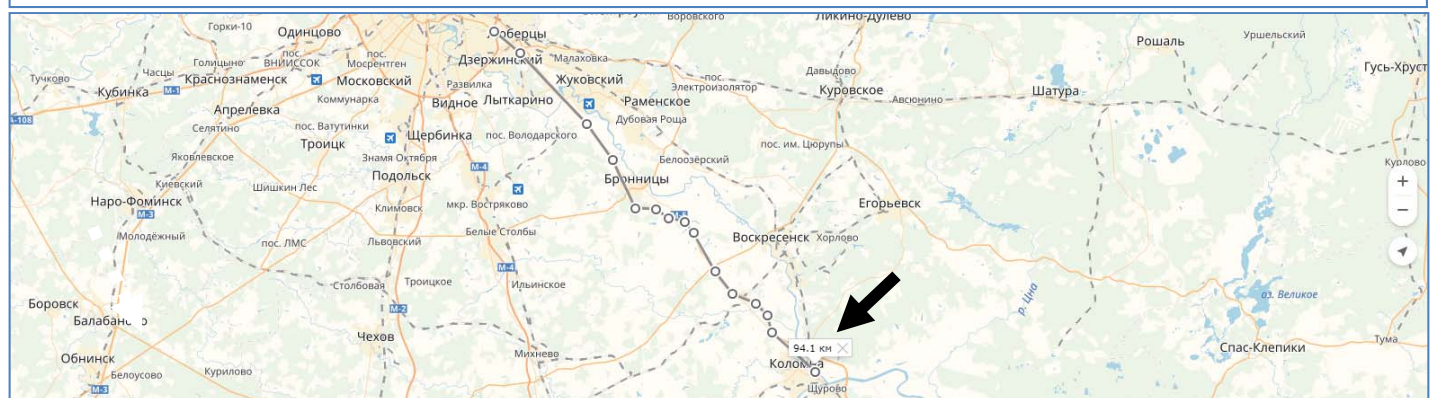
(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ в Коломне, а не в Коломенском районе... то есть, не «на отшибе»)

Продаем землю промышленного назначения, 30 соток, Коломна

3 500 000 RUB | цена за сотку 116 666 RUB

г. Коломна | Новорязанское ш. | 5 км от МКАД

Обновлено 11 июля



ВЫВОД: Городская земля в Коломне в 5 и более раз дороже, чем по району...

АНАЛОГ № 4:

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_46n-04165_6808496076

(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)

Защищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_46n-04165_6808496076/

Продаю землю промышленного назначения, 45 соток, Коломна

800 000 ₽

цена за сотку
17 777 ₽

📍 ГО Коломна г. Коломна

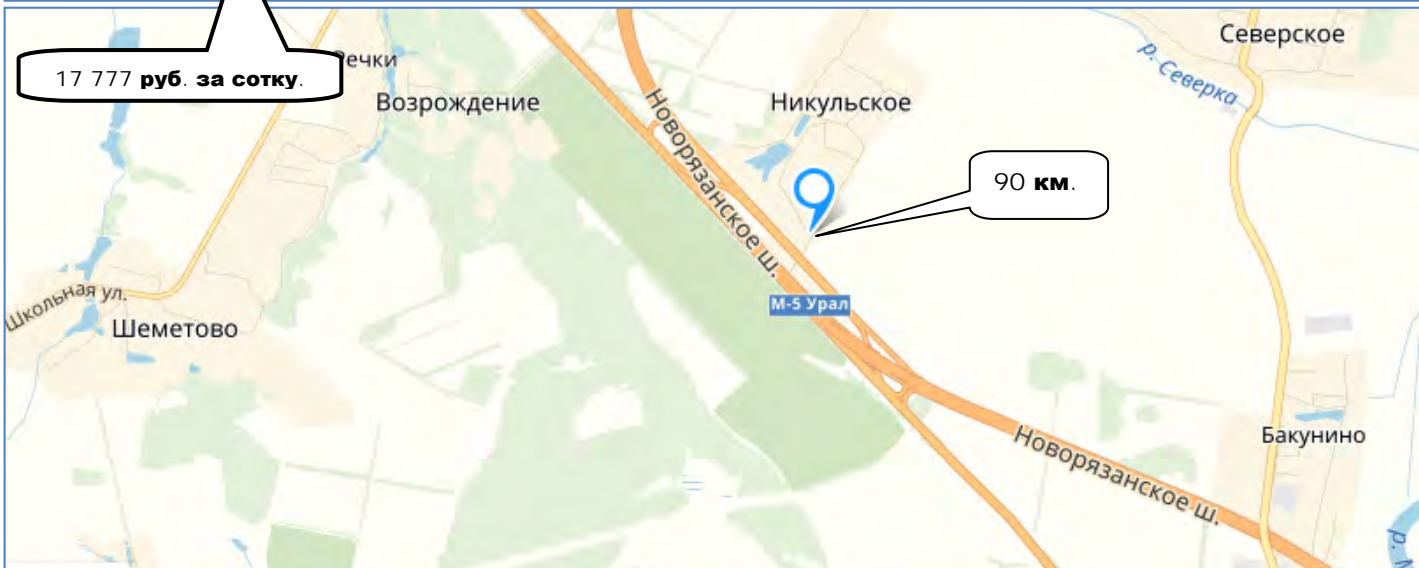
полный адрес

🏠 Новорязанское ш. 🚗 7 км от МКАД

★ Добавить в избранное



руб дол евро btc

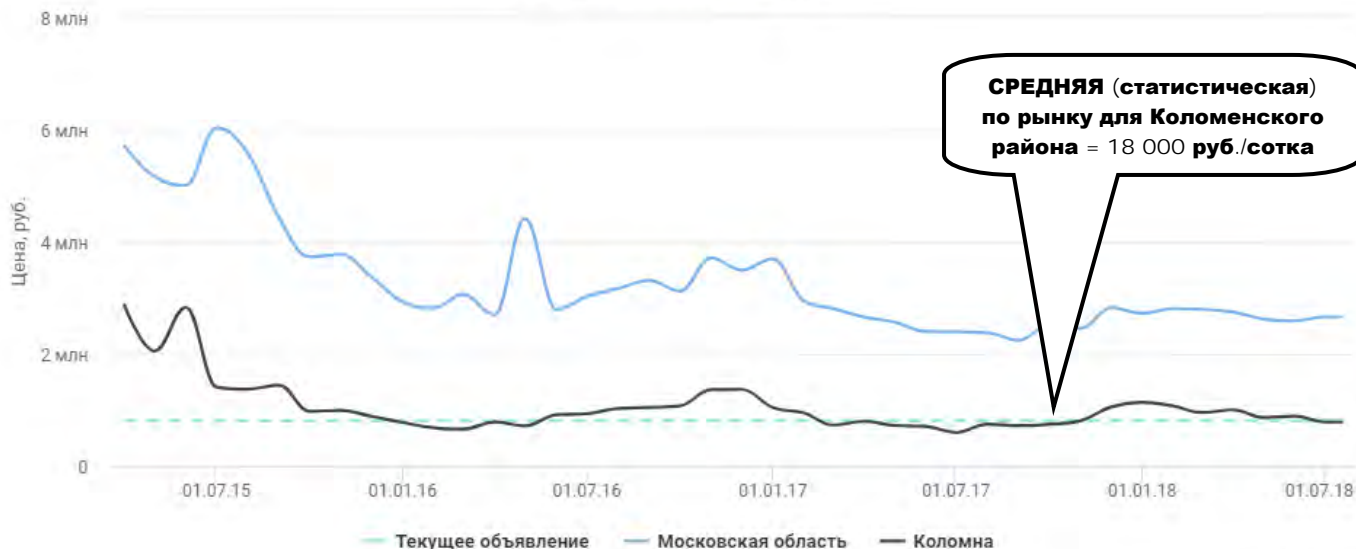


Защищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_46n-04165_6808496076/

Ценовой анализ предложения

Временной интервал: 1 месяц 3 месяца 6 месяцев **За все время**

График изменения цен



СРЕДНЯЯ (статистическая)
по рынку для Коломенского
района = 18 000 руб./сотка

Highcharts.com

Михаил
Риелтор

+7 (926) 532-65-99

АНАЛОГ № 5:

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_6806169106

(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)

Защищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_6806169106/

Продаю землю промышленного назначения, 3 га, Коломна

50 000 ₽ цена за га
16 666 ₽

руб дол евро btc

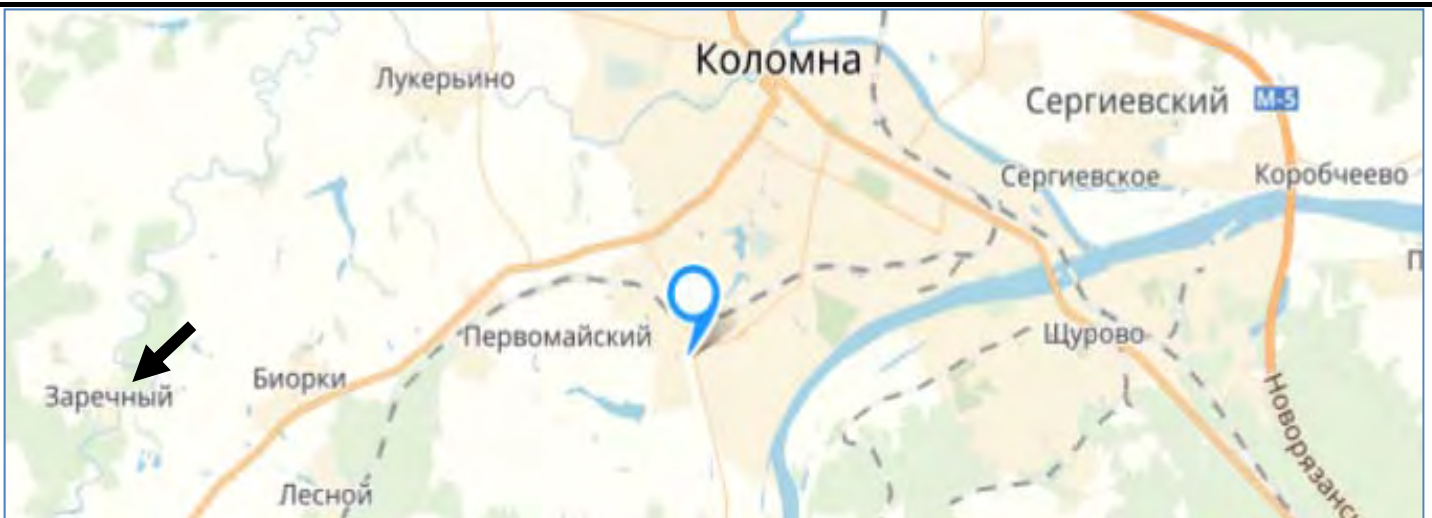
ГО Коломна г. Коломна
полный адрес

Новорязанское ш. 1 км от МКАД

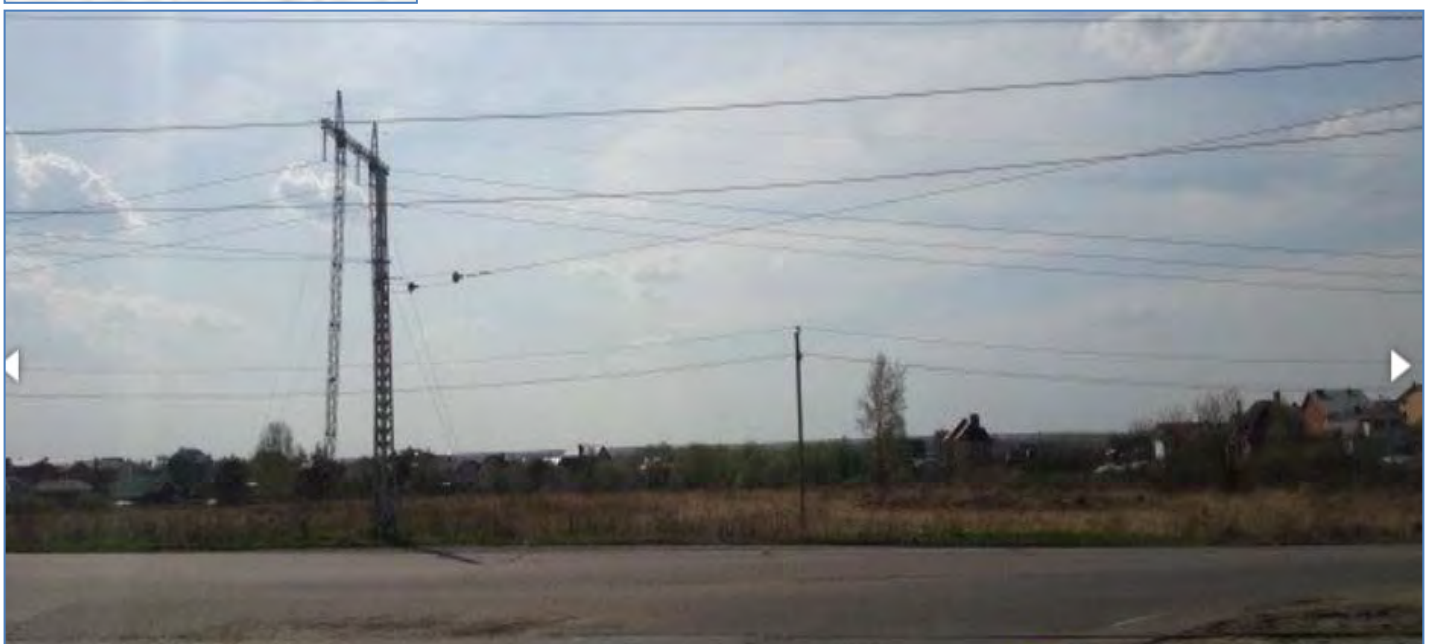
6 апреля 132 (+1 за сегодня) Обновлено 11 июля

Пожаловаться Заметка

Участки сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: хранение и переработка сельхозпродукции, **согласно классификатору МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ участки под размещение складских и производственных зданий и сооружений**, 130 , 90 км от МКАД, Коломна, д. Сычево (граница с городом/перекресток) есть подъезд, кад.номера(50:34:0040418:461) Отличное решение для бизнеса.50000 т.р. за сотку.



Александра
Риелтор
+7 (985) 440-67-92



АНАЛОГ № 6:

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_20_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_kolomna_kolomna_6798301661

(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)

Защищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_20_sotok_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_kolomna_kolomna_6798301661/

Продаю землю промышленного назначения, 20 соток, Коломна

400 000 ₽ цена за сотку
20 000 ₽

📍 ГО Коломна г. Коломна

☆ Добавить в И

руб дол евро btc



🕒 13 февраля 👁 394 (+3 за сегодня) 🔄 Обновлено 13 июля

🗨 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать

Описание

Продам или Сдам в аренду земельный участок с бетонированной площадкой на "пьяной дороге" 20 соток. 400 метров от поворота "Стан" и "Компрессор". До участка асфальт. Коммуникации: Электричество, Вода, Газ по границе. Под любые цели использования(склад, производство, авто стоянка и т.д.) ..Детали обсуждаются при личной встрече или по телефону.Цена за сотку

Информация

Продам земельный участок площадью 20 соток, Московская область, цена 400 000 руб.



Алексей

+7 (967) 067-14-41

АНАЛОГ № 7:

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_7600_sotok_chanki_amerovo_2269540707

(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)

Защищено | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_7600_sotok_chanki_amerovo_2269540707/

Продам землю промышленного назначения, 76 га, Коломна

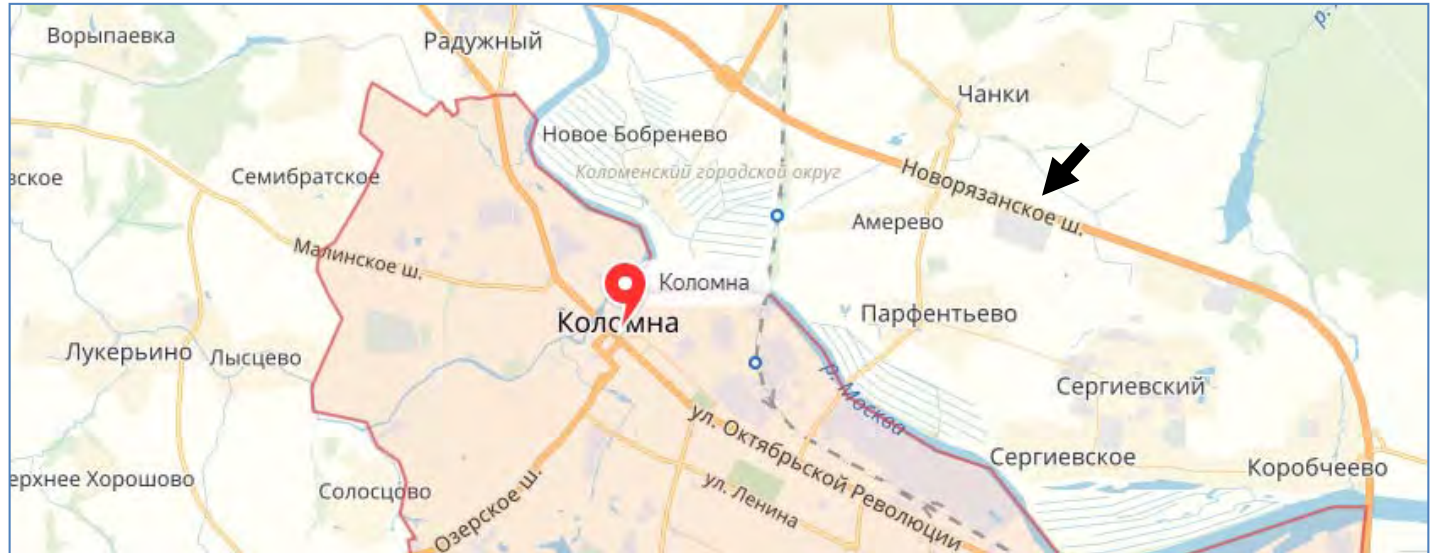
14 400 000 ~~₽~~ цена за га 189 473 ~~₽~~

руб дол евро btc

ГО Коломна г. Коломна
полный адрес
Новорязанское ш. 2 км от МКАД

12 марта 144 (+1 за сегодня) Обновлено 11 июля

Пожаловаться Заметка



Промышленная земля в технопарке "Амерево".

Участки 5 Га и 17 Га под размещение промышленных предприятий. С севера к участку примыкает д. Чанки. С юга прилегает к автотрассе "Урал" М5. С запада автомобильная развязка. Коммуникации: Получение Технических условий на коммуникации входит в стоимость. Получено разрешение на технологическое присоединение на 6275,5 кВт. Статус земли: земли промышленности. Разрешенный вид использования: Размещение административно-торговых зданий, промышленных, коммунально-складских объектов, инженерно-транспортной инфраструктуры, рекреационного назначения. Вид права - собственность. Кадастровые номера земельных участков : 50:34:0010510:9250:34:0010510:93.

Кадастровая стоимость - 70 000 рублей за сотку.

Стоимость земельных участков - 25 000 рублей за сотку.

Соседи - РЦ "Магнит", РЦ "FM Logistic"



АНАЛОГ № 8:

<http://www.unibo.ru/m2586981/uchastok-9-9-ga-promishlennogo-naznacheniya-v-kolomenskom-rayone-na-trasse-m5.htm>

(сопоставимый АНАЛОГ, так как эти ЗУ не в Коломне, а в Коломенском районе, то есть, «на отшибе»)

www.unibo.ru/m2586981/uchastok-9-9-ga-promishlennogo-naznacheniya-v-kolomenskom-rayone-na-trasse-m5.htm

Участок 9,9 га промышленного назначения в Коломенском районе на трассе М5, Коломна

Информация | Описание | Характеристики | Ещё ищут | Контактная информация | Похожие объявления

Коломна, Московская область | 22.09.2015 в 11:32 | Просмотров: 277 | ID: 2586981



40 000 000 руб.

КУПИТЬ с защитой

Что такое защищенная сделка?

Ирина Гаврюшина
Частное лицо

89104023349

Калькулятор

Обычный

40000000 ÷ 990 =

40 404,0404040404

MC MR M+ M- MS M*

% √ x² 1/x

CE C < > ÷

7 8 9 ×

4 5 6 -

Промышленная земля, под размещение промышленных предприятий - кадастровый номер 50:34:0010510:78. С севера к участку примыкает д. Чанки. Находится в непосредственной близости от автотрассе "Урал" М5. Местоположение: Московская область, Коломенский район, д. Амерево.

Расстояние до МКАД -94 км. Расстояние до г. Коломна - 2,5 км

АНАЛОГ № 9: <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151731096>

(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ и не в Коломне, и не в Коломенском районе «на отшибе»...)

эти ЗУ «организованы особым образом», то есть, эти ЗУ будут, скорее всего, под «ИЖС-застройку»...)

Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151731096/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/151731096/>



Коммерческая земля, 107,9 га

Московская область, Коломенский район, Молитвино деревня [На карте](#)

Новорязанское шоссе, 99 км от МКАД

112 000 000 ₽

1 037 999 ₽ за га



Участок поселений (можно изменить)

Продается имущественный комплекс из 8 земельных участков, общей площадью 107,9Га. Участки расположены в 6 км. от г. Коломна, между д. Молитвино и д. Семибратское. Назначение: земли населенных пунктов под размещение административно-торговых зданий, **промышленных, коммунально-складских объектов**, жилищного строительства с развитой социально-бытовой и инженерно-транспортной инфраструктурой. Возможна продажа отдельными участками площадью: 21,85Га; 7,02Га; 5,94Га; 35Га; 5Га; 5Га; 5Га; 23,09Га. Прямая продажа от собственника. Для примера кадастровый номер одного участка 50:34:0050444:156

Агентство недвижимости

298 объявлений

+7 916 597-57-96

Ставка

103 ₽ за м²

Налог

УСН

Тип сделки

Свободная продажа

АНАЛОГ № 10: <https://onreal.ru/kolomna/kypit-uchastok/5055501>

(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ и не в Коломне, и не в Коломенском районе «на отшибе»)

щено | <https://onreal.ru/kolomna/kypit-uchastok/5055501>



Ваш проводник в мире Недвижимости



КОЛОМНА, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

СМЕНИТЬ ГОРОД

ено | <https://onreal.ru/kolomna/kypit-uchastok/5055501>

УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В КОЛОМНЕ, УЛИЦА СВЕРДЛОВА

Московская область, Коломна, улица Свердлова

🕒 добавлено 23 мая в 13:48

АРХИВ

Калькулятор

Обычный

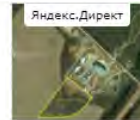
3100000 ÷ 30 =

103 333,33333333333

MC	MR	M+	M-	MS	M*
%	√	x ²	1/x		
CE	C	⌫	÷		
7	8	9	×		

ЦЕНА

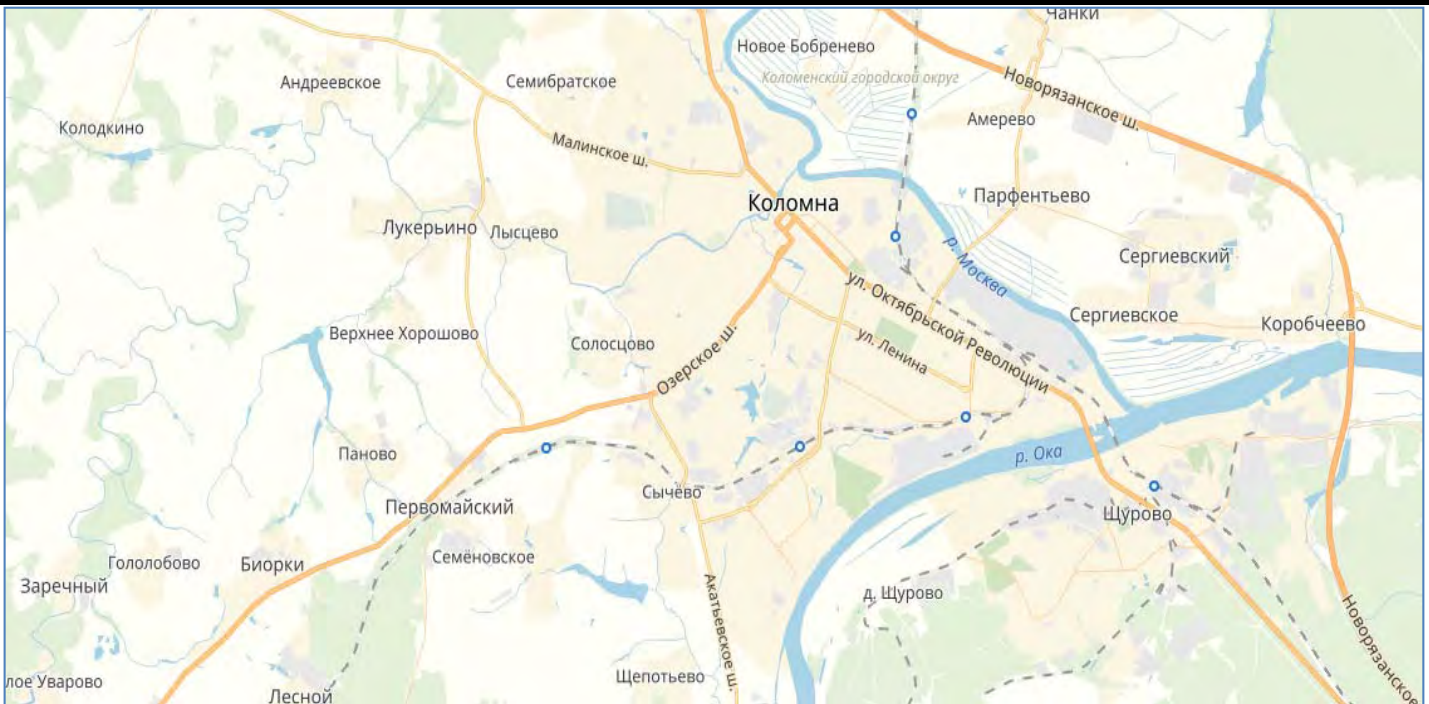
3 100 000 ₽



Земля промышленного назначения

Агентство недвижимости ПРАКТИКУМ

Продам земельный участок 30 соток в Щурово, промназначение, участок предоставлен для использования в целях строительства склада.



АНАЛОГ № 11: <http://ecozem.ru/prom-zemlya>

(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти ЗУ и не в Коломне, и не в Коломенском районе «на отшибе»... эти ЗУ «организованы особым образом», то есть, находятся в рамках некоего «Бизнес-Кластера»...)

ЭКОЗЕМ
продажа земли от собственника

Москва, Тверской бульвар, дом 9, офис 20
+7 (499) 350-77-50
Перезвонить

ПОСЕЛКИ УЧАСТКИ СЕЛЬХОЗ ЗЕМЛЯ ПРОМ ЗЕМЛЯ УЧАСТОК В КРЕДИТ О НАС КОНТАКТЫ

УЧАСТКИ В ИНДУСТРИАЛЬНОМ ПАРКЕ
С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПОДБОРА УЧАСТКА ПОД ТРЕБУЕМОЕ ВАМ НАЗНАЧЕНИЕ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ФОРМИРОВАНИЯ УЧАСТКА НЕОБХОДИМОЙ ПЛОЩАДИ И НАЗНАЧЕНИЯ

Купить участок земли промышленного назначения в Московской области

Компания «ЭКОЗЕМ» поможет купить землю промназначения в Московской области по цене за сотку от 100 тыс. руб. В нашей базе – участки в индустриальных парках площадью до 109 Га. Покупателям доступны варианты любого назначения: под строительство коммерческой, производственной, складской недвижимости и т.д. Земельные участки промышленного назначения расположены на расстоянии 80 – 100 км от МКАД, поблизости от автотрасс, инфраструктурных объектов. В нашем каталоге – актуальные предложения с наиболее подробными описаниями и характеристиками. Наши менеджеры также производят индивидуальный подбор земли с учетом целей вашего бизнеса.

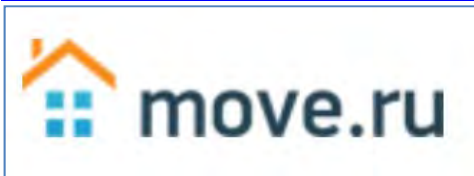
Заречный

Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 7		25 000 р.
Аналог № 2	Аналог № 8		40 000 р.
Аналог № 3	Аналог № 9		
Аналог № 4	Аналог № 10	17 777 р.	
Аналог № 5	Аналог № 11	16 666 р.	
Аналог № 6	Аналог № 12	20 000 р.	
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов			23 900 р.
Оценщик исходит из предположения, что предложения продажи, включают НДС			
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов, БЕЗ НДС			20 254 р.
Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика			15%
Наиболее вероятная ЦЕНА продажи оцениваемых ОБЪЕКТОВ			17 000 р.
<p>Эта цена предложения ПРОДАЖИ земельных участков будет использоваться при оценке не застроенных ЗУ, составляющих территорию ОАО "Гололобовский КЗ"</p>			

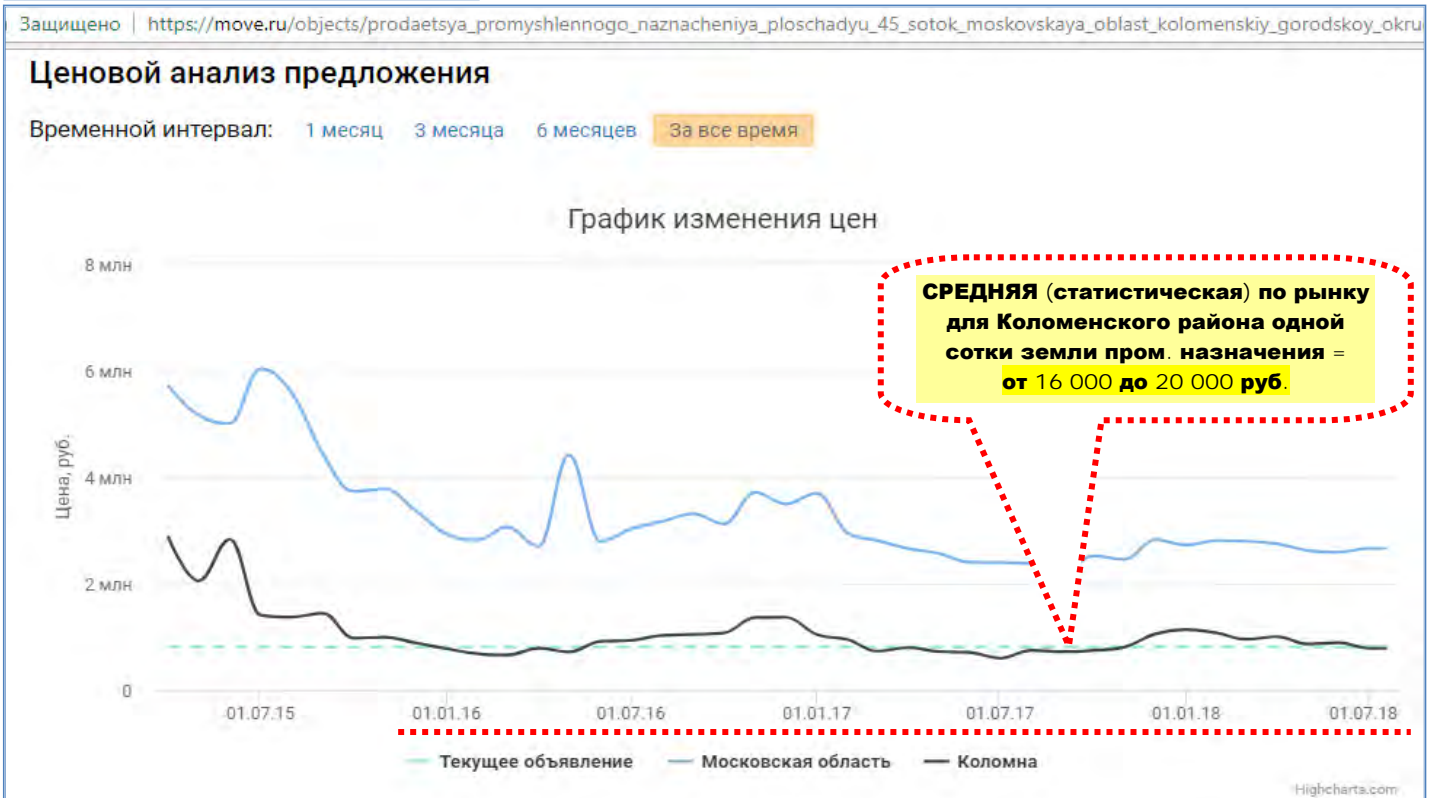
Поверочные данные **НА ОСНОВЕ СТАТИСТИКИ** цен ПРЕДЛОЖЕНИЙ **ПРОДАЖИ** ЗЕМЕЛЬНЫХ аналогов («промка» в Коломенском районе):

ИСТОЧНИК:

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_sotok_moskovskaya_oblast_kolomenskiy_gorodskoy_okrug_46n-04165_6808496076



Михаил
Риелтор
+7 (926) 532-65-99



Наиболее вероятные цены ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖИ сопоставимых аналогов:

Ниже рыночные сопоставимые аналоги по объектам в перечне, которые ИДЕНТИФИЦИРОВАННЫ как **производственно-складские помещения**, расположенные в Коломне и Коломенском районе:

ИСТОЧНИКИ качественной и количественной информации об объектах-аналогах:

<https://www.cian.ru/>

The screenshot shows the CИАН website interface. At the top, there are navigation links like 'Каталог специалистов', 'Поиск по карте', 'Оценка квартир', 'Журнал', 'Вопросы риэлтору', and 'Вход и регистрация'. Below that, the main search filters are visible: 'Купить' (dropdown), 'Коммерческую' (dropdown), 'Ещё фильтры', 'Цена: от до', 'P за м²', 'Площадь: от до м²', and 'От оф. представителя'. The search results section shows 'Недвижимость в России > Коммерческая' and 'Купить помещение под производство, склад'. Below this, it says '15 предложений отсортированы по умолчанию' and 'На карте' / 'Список'.

<https://www.cian.ru/kupit-sklad-moskovskaya-oblast>

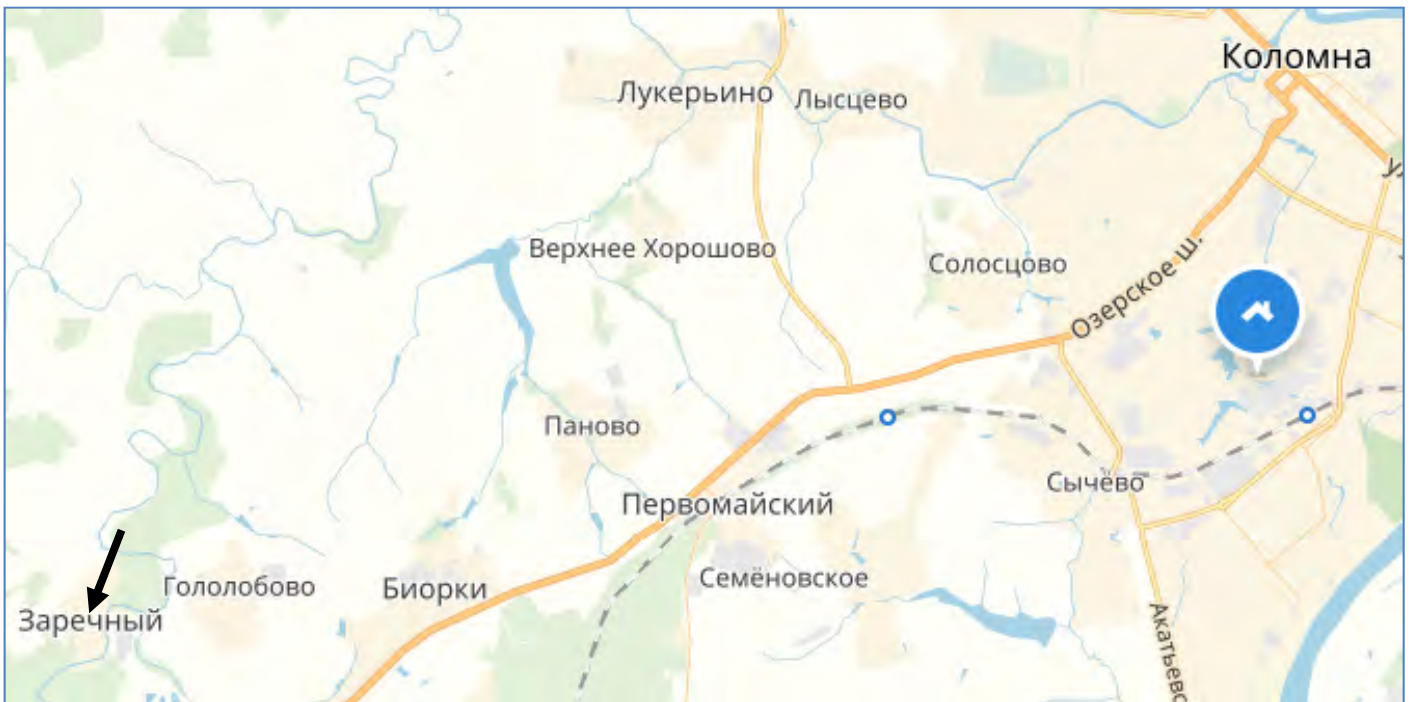
The map shows the Kolomna region in the Moscow region. A large blue circle highlights the search area, which includes the city of Kolomna and surrounding areas like Заречный, Биорки, Первомайский, Щурово, and others. A black arrow points to the 'Заречный' area. Below the map, there is a button 'Показать 15 объектов'.

АНАЛОГ № 1: <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/189648844>

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse. The title is 'Склад, 1 141 м²'. The location is 'Московская область, Коломна, Озерский проезд, 18Б'. The price is '12 500 000 P' with a unit price of '10 955 P за м²'. The listing ID is 'ID 336606' and the phone number is '+7 966 383-41-12'. There is a photo of the warehouse building. A calculator window is overlaid on the bottom right, showing 'Обычный' and the value '10 955'. There is also a 'РЕКЛАМА' (Advertisement) section on the right.



Продается **холодный склад в г. Коломна Московской области.**
Склад представляет собой отдельно стоящее здание общей площадью 1 141, 8 кв. м. Земельный участок под зданием 2 779, 0 кв. м. Электричество 250 квт. Имеется дебаркадер. #900515581




Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/166872932/>

10 май, 23:26 256 просмотров, 1 за сегодня Платное

Производство, 768 м²

Московская область, Коломна, Щурово исторический район [На карте](#)

В избранное Поделиться Печать Пожаловаться



5 фото

3 000 000 Р

3 906 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Коломенская Недвижимость
Агентство недвижимости

Калькулятор

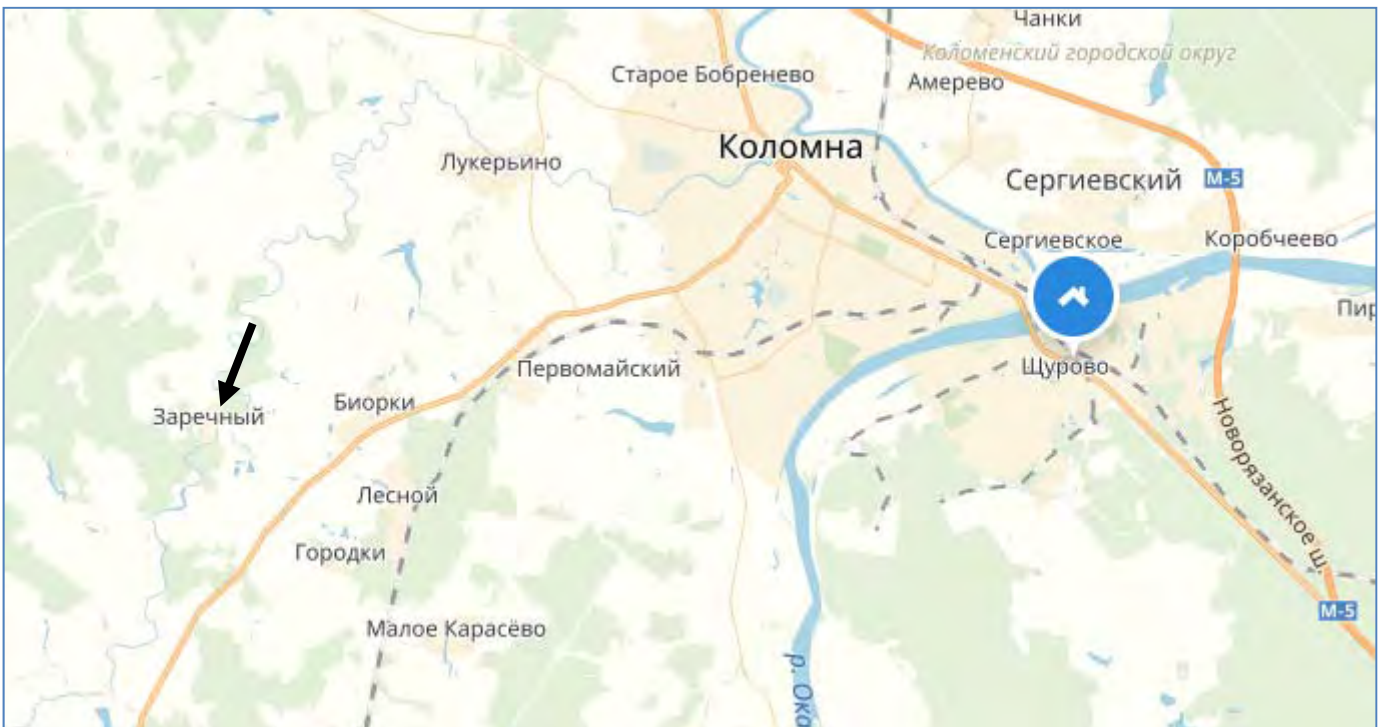
Обычный

3 906

MC	MP	M+	M-	MS	M'
%	✓	x ²	1/x		
CE	C	←	÷		

Продам помещение 370 м/кв на территории цем.завода.

Участок земли для производственной деятельности 770 м/кв. Разрешенная мощность электричества 50 кВт, возможно увеличение до 100 кВт. Хороший подъезд, огороженная территория



Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/145060656/>

вчера, 19:50 | 385 просмотров, 0 за сегодня

Склад (С), 1 247 м²

Московская область, Коломна, ул. Октябрьской Революции, 2 [На карте](#)

7 000 000 ₽

5 613 ₽ за м²

PRO
ID 1283896
+7 916 504-64-29

Калькулятор
Обычный
5 613

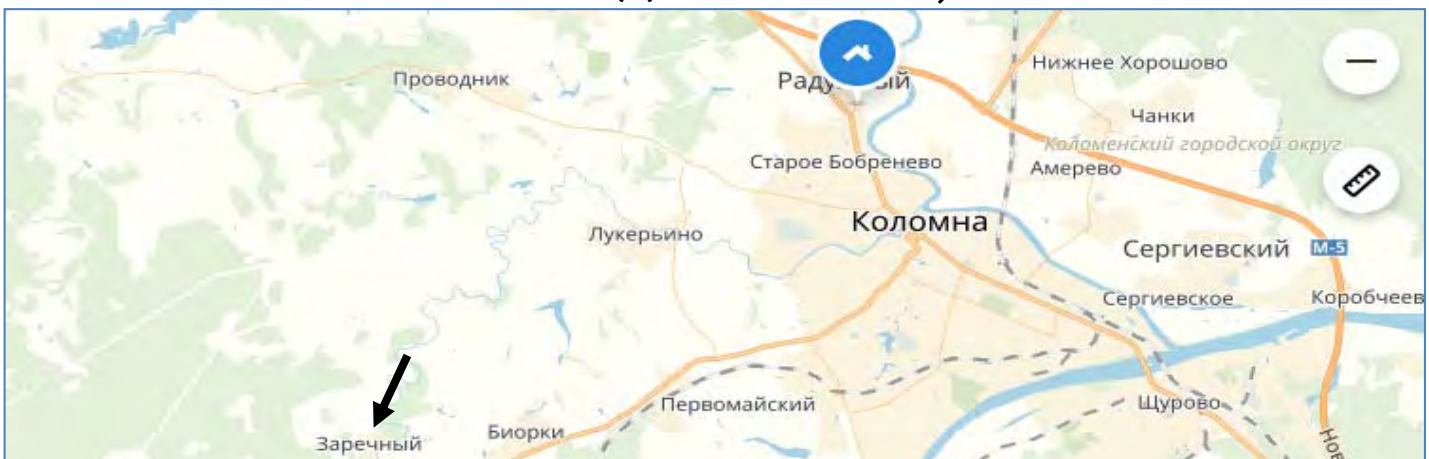


База для хранения овощей в пос. Радужный, Коломенского района, недалеко от трассы Москва Коломна. В составе базы здания картофелехранилища и весовой на земельном участке пл. 0,83 га. Картофелехранилище кирпичное полузаглубленное здание **пл. 1 247 кв. м.** 1971 г. Здание находится в абсолютно рабочем состоянии, использовалось до последнего времени по своему прямому назначению. Коммуникации: электричество, водопровод может быть восстановлен. Территория частично огорожена, возможно расширение площади за счет соседней пустующей земли. Удобный подъезд от трассы. Земля в собственности, категория - земли населенных пунктов. **Как арендный бизнес, даже при ставке 80 руб./кв.м., срок окупаемости не более 6 лет.**

$$80 \times 12 \times 0,7 \div 0,15 \times 1000 -$$

4 480 000

Действительно, похоже на то...



Склад, 3 500 м²

Московская область, Коломна, ул. Партизан, 42 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

15 000 000 Р

4 286 Р за м²

ID 15082427

+7 910 417-29-45

+7 916 484-82-12

Калькулятор

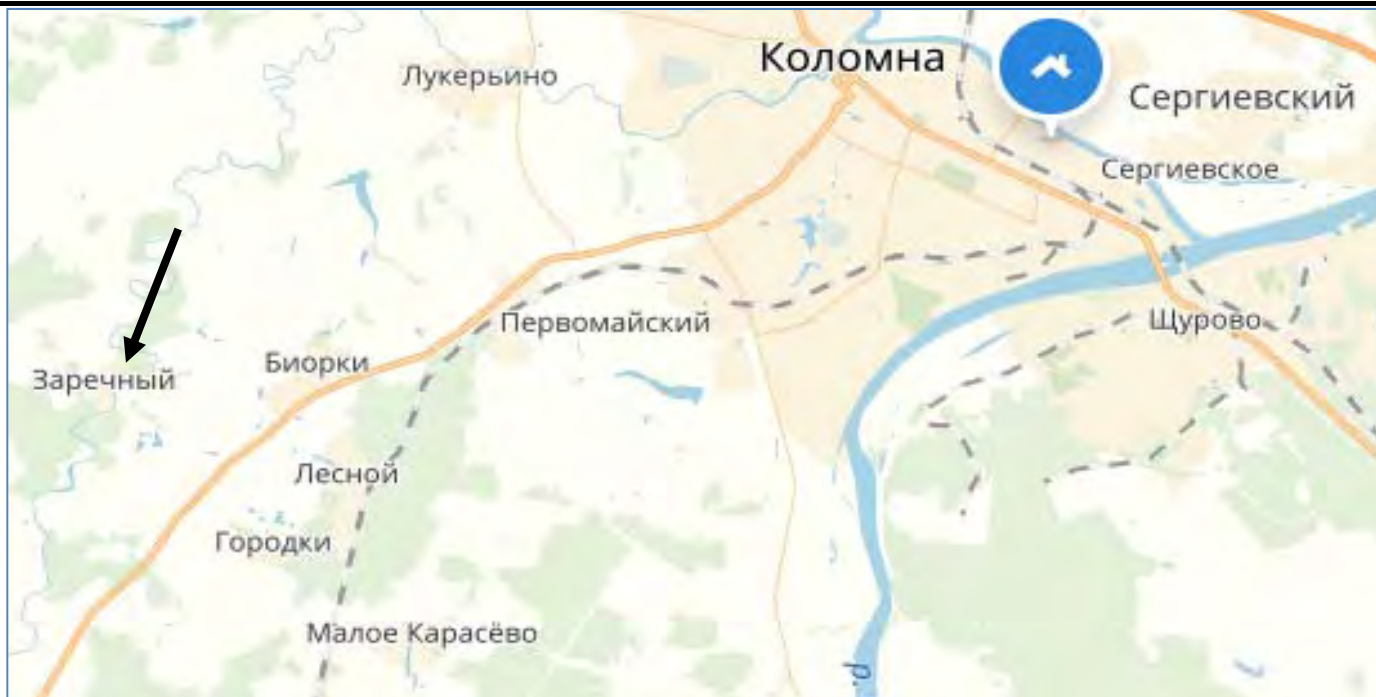
Обычный

4 286



Производственное помещение, свободного назначения, кирпич перекрытие железобетон, 0,8га земли. Пром. зона, подъездные пути автодорога, железная дорога, Москва река.

Продается по очень низкой цене



(НЕ совсем АНАЛОГ, так как эти помещения «организованы особым образом», то есть, находятся в идеальном ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОМ состоянии, но в два раза дальше от Москвы. Однако, можно на этот факт посмотреть с другой стороны, рядом с городом миллионником – Рязанью)


Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/168641121/>

23 мар, 09:51 | 332 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 4 500 м²

Московская область, Коломна, Коммунальная ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



14 986 000 ₽

3 330 ₽ за м²

ID 13427329

+7 987 909-42-15

Калькулятор

Обычный

3 330

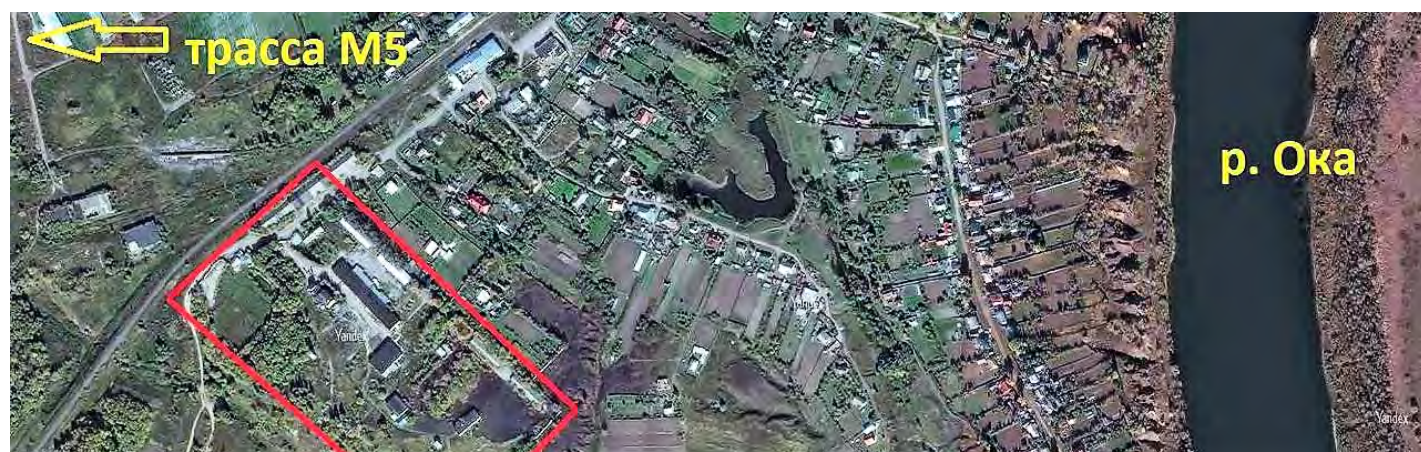
MC MR M+ M- MS MT

Предлагается к продаже Производственная база, расположенная на земельном участке 9 гектар (в собственности), общая площадь производственно складских помещений **4 500 кв.м.**

Все коммуникации: Газоснабжение (своя котельная, новые газовые котлы, паровые котлы, отопление во все цеха); Электричество (своя ТП на 630 кВа); Водоснабжение (Две артезианские скважины, водонапорная башня, система фильтрации для пищевого производства); Канализация (очистные). На территории расположены две вышки сотовых операторов (Теле2, мегафон) **27 т.р. в месяц** по договору (хватает для оплаты земельного налога, налога на имущество, частично охрану).

Территория завода асфальтирована, по всему периметру огорожена бетонным забором, заезд с двух сторон. Расстояние от МКАДа 229 км по трассе М5.

Расположение - с. Троица Спасского района, Рязанской области.




Защищено | <https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/185625744/>

Производство, 3 500 м²

Московская область, Коломна, Паровозная ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



15 000 000 Р ▾
4 286 Р за м²

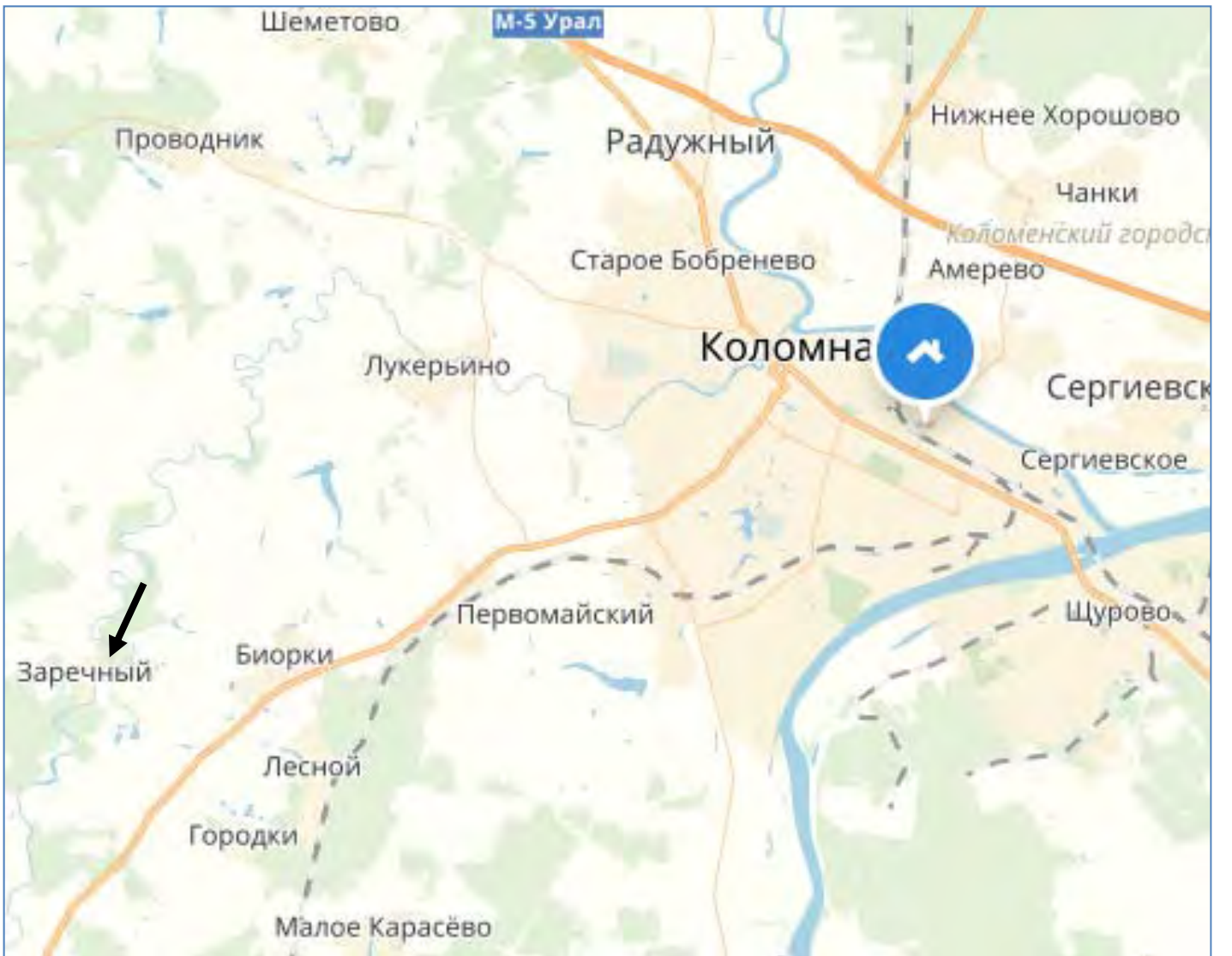
PRO
ID 824470
+7 964 771-50-51

Калькулятор
Обычный
4 286

Продам **помещение промышленного назначения на участке 0,87 Га,**
на бывшей территории Коломзавода.

На участке расположено **холодное помещение 3 500 кв.м,** состоящее из 4 неравных частей. **Высота потолков >10м.,** построено из кирпича, кладкой 1,5. У здания 6 автомобильных въездов, что позволит разделить помещения на несколько видов деятельности, либо постепенно делать ремонт и вводить в эксплуатацию. **Помещение находится на охраняемой территории,** подъезд к зданию большегрузов возможен с любой стороны. **Коммуникации на данный момент отрезаны,** необходимо переподключение. Более подробная информация и запись на просмотр по телефону.





https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/

цена | https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1546433803



Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Коммерческая недвижимоc

Поиск по объявлениям

АНАЛОГ № 7:

https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1546433803

(сопоставимый **АНАЛОГ**, особенно для незавершённого строительством объекта, **ЛОТ № 1**, однако, исходя из анализа рынка и визуального технического состояния, **следует считать ПЕРЕОЦЕНЕННЫМ**)

Комерческая недвижимость

№ 1546433803, размещено 9 июля в 11:29 243 (+4)

40 000 000 ₽

Оформить ипотеку в Тинькофф

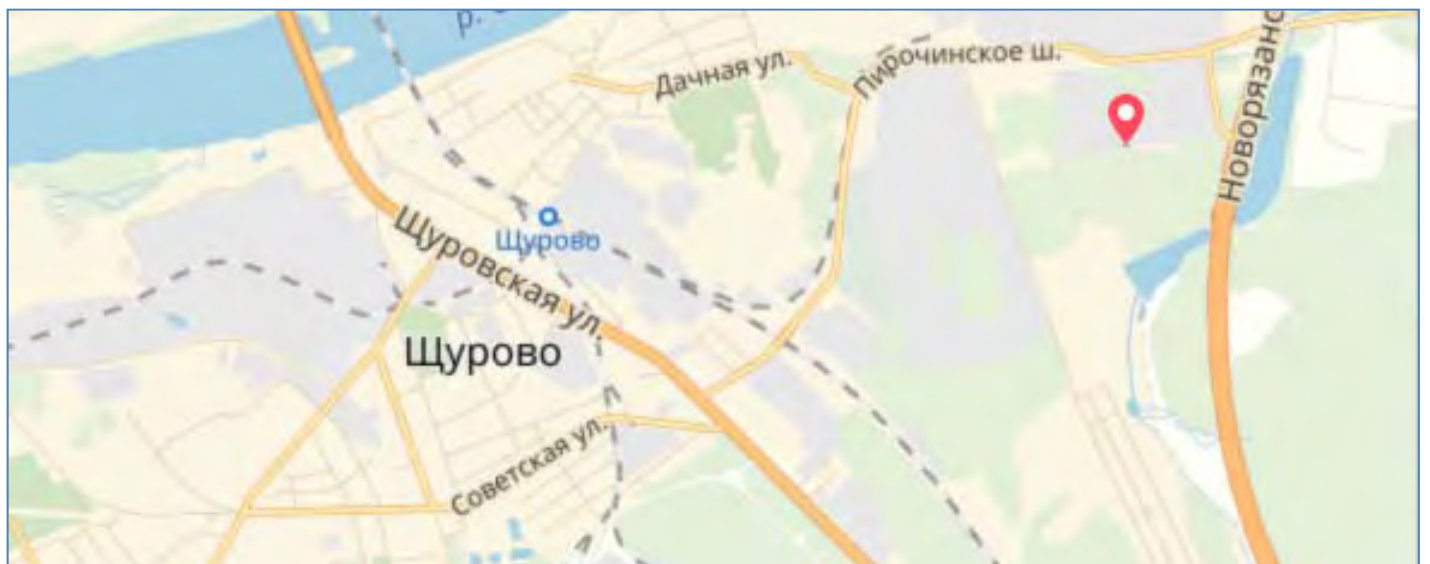
Добавить в избранное Добавить заметку

8 965 281-49-39

Написать сообщение

Частное лицо
На Avito с февраля 2018
Завершено 1 объявление

Адрес
Московская область, Коломна,
Пирочинское шоссе, 14



Объект находится в пром зоне недалеко от трассы помещение 1 805 кв.м., состоит из трех помещений **требуется ремонт** высота потолка 12 М имеется 5 больших ворот ограждение с охраной рядом имеется продуктовый магазин общежитие и другие строительные компании земля помещение в собственности торг.

АНАЛОГ № 8:

https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_617_kv._m._sobstvennik_727849991

(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для небольших пром. объектов, типа объекта для ЛОТА № 3)

Калькулятор
Обычный
7000000 ÷ 617 =
11 345,2188006483

Производственное помещение 617 кв. м. 7 000 000 ₽
Собственник Оформи ипотеку в Тинькофф
№ 727849991, размещено 4 июля в 15:26 2436 (+4)
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 903 276-25-69
Написать сообщение

Николай(не компания)
Агентство
На Avito с октября 2012
Завершено 1 объявление
11 объявлений пользователя

Контактное лицо
Николай
Адрес
Московская область, Коломна,
Коломенский район, село Пирочи

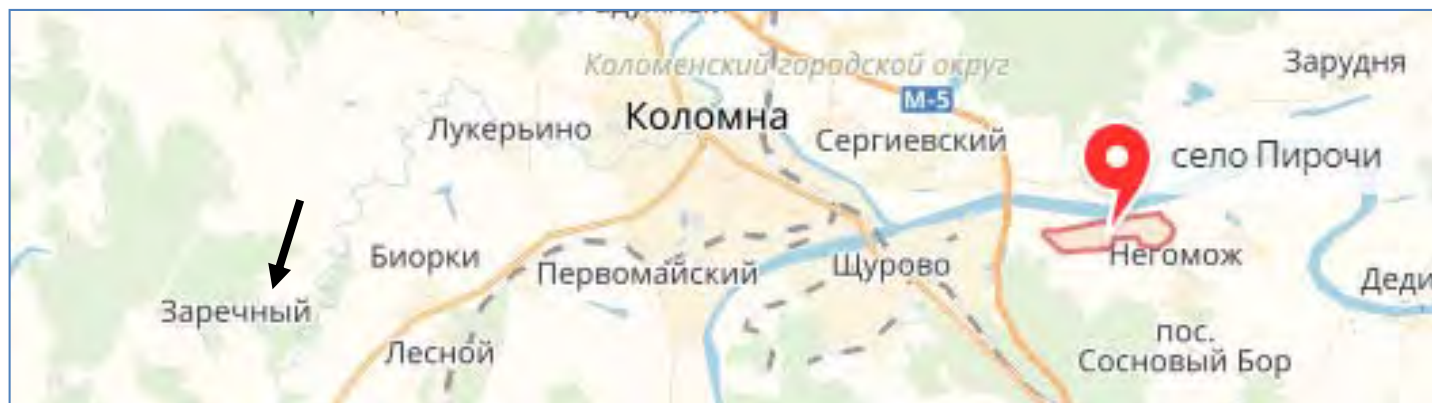
Продается **нежилое здание в селе Пирочи Коломенского района** Московской области. Площадь здания 617,3 квадратных метров. Земельный участок 1734 квадратных метров.

Здание обеспечено централизованным отоплением, канализацией, водоснабжением и электричеством. К территории здания имеются хорошие подъездные пути.

Основной автомобильный въезд – выезд расположен в 1,5 км от федеральной трассы М5 «Урал», по которой транспортные потоки идут на Москву и Челябинск. Также вблизи объекта пройдет ЦКАД, по которой можно будет, минуя Москву, проехать от Калининграда до Владивостока.

Географическое месторасположение данного объекта уникально тем, что он находится на берегу реки Ока (пригород г. Коломны) в месте впадения р. Москва в р. Ока, поэтому, кроме автомобильного и железнодорожного (грузовая станция «Голутвин») сообщения, можно использовать речной путь транспортировки грузов в бассейнах рек: Москва, Ока, Волга, канал им. Москвы. Имеется порт «Коломна» и аэродром «Коробчеево». В городе Коломна имеется таможенный пост. СОБСТВЕННИК.

Реальному покупателю - хороший торг.



АНАЛОГ № 9:https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_1441477551**(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для незавершённого строительством объекта, ЛОТ № 1)**

Защищено | https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_1441477551


Складское помещение, 2000 м² 23 500 000 ₽

№ 1441477551, размещено 29 июня в 15:24 176 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) [Оформить ипотеку в Тинькофф](#)

23500000 ÷ 2000 =

11 750



8 958 498-12-88

Написать сообщение ● В сети

ФЭМИЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство

Контактное лицо
Людмила

Адрес
Коломна, Московская область, Окский проспект, 108

Срочная продажа склада на территории ЗТС! Общая площадь всех помещений 2 000 кв.м. Помещение состоит из трех основных блоков: первый-1 000 кв.м. ранее использовался под производственную зону, установлена кран-балка; второй-850 кв.м. двухуровневый, основную часть блока занимает складская зона, там же расположены офисные помещения, санузел и столовая; третий-150 кв.м. - подвал. Помещение расположено таким образом – через основной заезд в помещение к каждому из трех блоков свободно подойдет фура любых габаритов. Подъезд к помещению муниципальный, запрета фурам нет. Возможно **использование как под производство, так и под склад**. Из коммуникаций: электричество (15кВт подведено, можно увеличить до 300 кВт), вода и канализация центральные, газ не заведен (не проблема, распределительная подстанция находится в 100 м от здания). Более подробная информация по телефону.

АНАЛОГ № 10:https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_850_m_1141494914**(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для небольших пром. объектов, типа объекта для ЛОТА № 3)**

Защищено | https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_1576858043

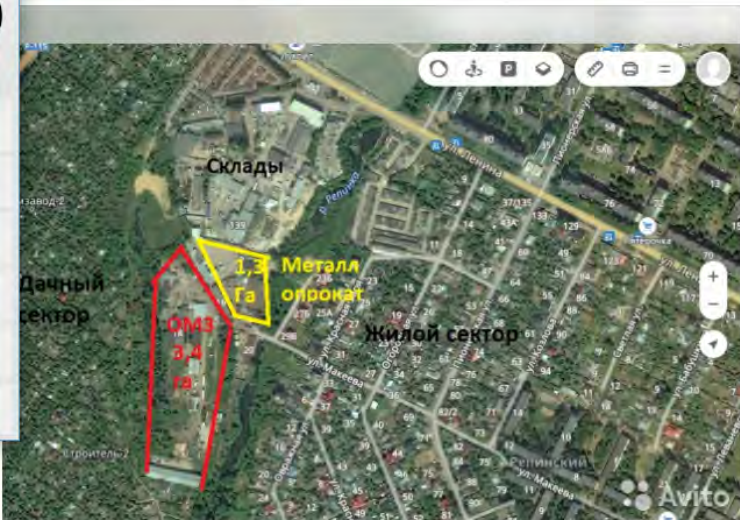
Производственное помещение, 4000 м² 69 000 000 ₽

№ 1576858043, размещено 26 июня в 14:49 202 (+3)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) [Оформить ипотеку в Тинькофф](#)

69000000 ÷ 4000 =

17 250



8 958 498-12-88

Написать сообщение

ФЭМИЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство

Контактное лицо
Мария, Екатерина

Адрес
Коломна, Московская область, улица Макеева

ФЭМИЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ
Продажа, аренда недвижимости.

Ищете производственные помещения в городе с удобным подъездом? Или нужен готовый арендный бизнес с арендаторами? Тогда предлагается вашему вниманию на продажу **бывший Опытный Механический Завод в центре г. Коломна в конце улицы Макеева.**

На территории комплекса в **3,4 гектара земли (под производственную деятельность)** располагаются 10 помещений общей площадью более 4 000 квадратных метров, высотой потолков от 3,3 метров. Все помещения находятся в рабочем состоянии, их можно использовать под личные нужды или оставить существующих арендаторов. На территории бывшего ОМЗ имеется две собственные подстанции мощностью 650 киловатт, водоснабжение и канализация. Также при желании можно купить отдельные помещения. **По желанию полную презентацию вышлем на почту.** По вопросам санитарно-защитных зон, а так же оформления и получения разрешений, вы до покупки недвижимости обязательно получите все виды консультаций, что снимет с вас риск покупки неликвидного для вашего рода деятельности.



АНАЛОГ № 11:

https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_850_m_1141494914

(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для небольших пром. объектов, типа объекта для ЛОТА № 3)

Защищено | https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_850_m_1141494914

Калькулятор

Обычный

7500000 ÷ 850 =

8 823,529411764706

МС МР М+ М- MS М*

% √ x² 1/x

CE C ⊞ ÷

7 8 9 ×

4 5 6 -

1 2 3 +

± 0 , =

Производственное помещение, 850 м²

№ 1141494914, размещено 27 июня в 15:03 👁 3016 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

7 500 000 ₽

Оформить ипотеку в Тинькофф

8 916 858-70-21

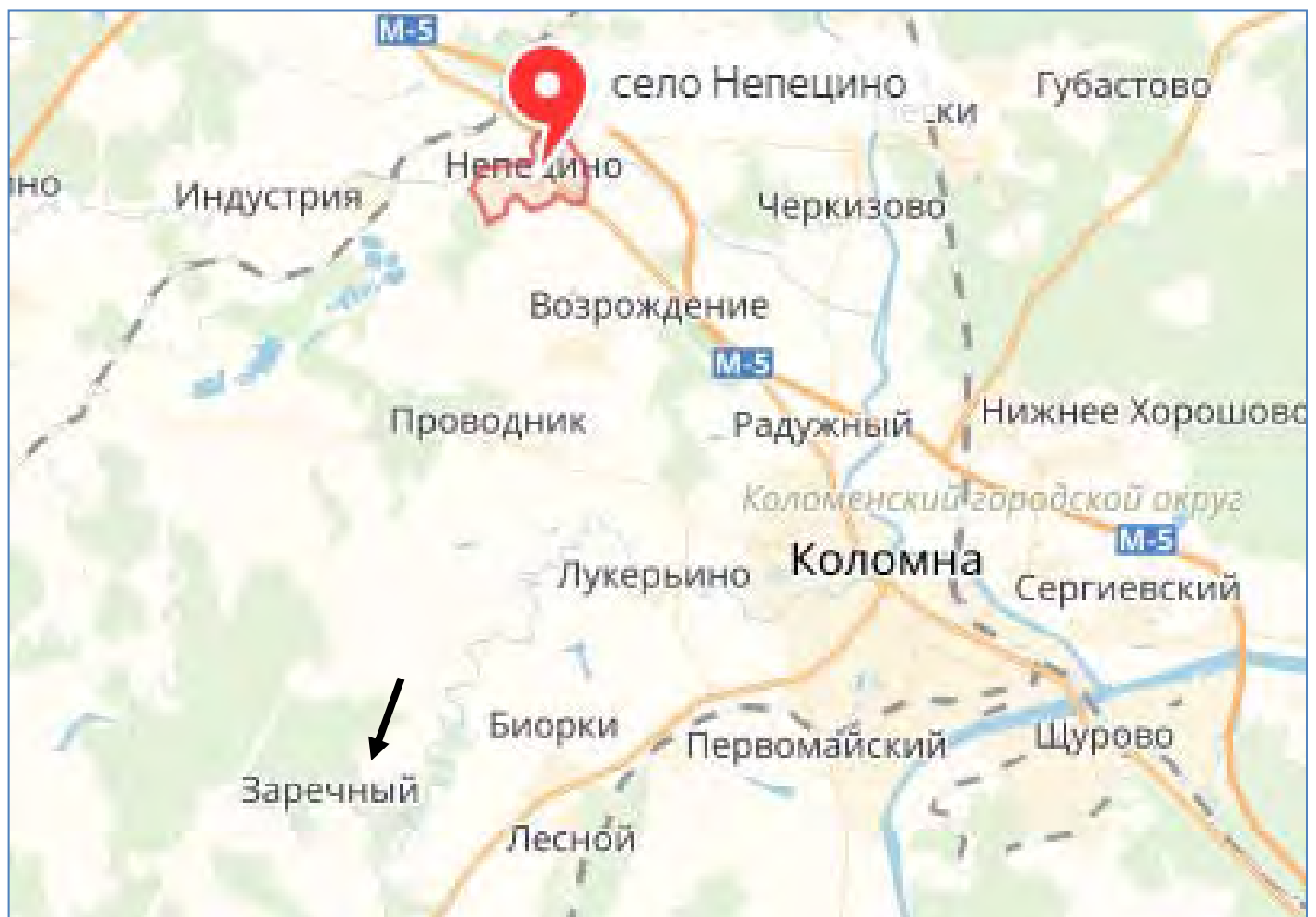
Написать сообщение

Наталья
Частное лицо
На Avito с апреля 2015
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Адрес
Московская область, Коломна, Московская область, Коломенский район, пос.Непецино (80км от МКАД)

Кирпичное **здание под производство или склад площадью 850,0 м2** в отличном состоянии.
Кровля - шифер. стены толщиной - 2,5 кирпича, пол- керамическая плитка.
Территория 0,7 га огорожена ж/б забором. Центральная канализация, вода, электричество.
80км от МКАД, хороший подъезд. **Коломенский район, пос. Непецино**. ТОРГ.



Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 7	10 955 р.	
Аналог № 2	Аналог № 8	3 906 р.	11 345 р.
Аналог № 3	Аналог № 9	5 613 р.	11 750 р.
Аналог № 4	Аналог № 10	4 286 р.	17 250 р.
Аналог № 5	Аналог № 11	3 330 р.	8 824 р.
Аналог № 6	Аналог № 12	4 286 р.	
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов			8 200 р.
Оценщик исходит из предположения, что предложения продажи, включают НДС			
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов, БЕЗ НДС			6 949 р.
Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика			15%
Наиболее вероятная ЦЕНА продажи оцениваемых ОБЪЕКТОВ			5 900 р.
Эта цена предложения ПРОДАЖИ производственно-складских ПОМЕЩЕНИЙ, характерных для ценового кластера "Коломна и её окрестности".			
Рынок "показывает" ценовой интервал предложений ПРОДАЖИ от 3 300 до несколько одиозных "хотелок", типа 22 000 руб./кв.м., при среднем по рынку = 5 900 руб./кв.м.			

Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 7		
Аналог № 2	Аналог № 8	3 906 р.	
Аналог № 3	Аналог № 9	5 613 р.	
Аналог № 4	Аналог № 10	4 286 р.	
Аналог № 5	Аналог № 11	3 330 р.	
Аналог № 6	Аналог № 12	4 286 р.	
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов			4 300 р.
Оценщик исходит из предположения, что предложения продажи, включают НДС			
Среднерын. Ст-ть предложений ПРОДАЖИ Аналогов, БЕЗ НДС			3 644 р.
Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика			15%
Наиболее вероятная ЦЕНА продажи оцениваемых ОБЪЕКТОВ			3 100 р.
Детальный анализ аналогов, их физического и функционального состояния, а также с учётом обстоятельств предстоящей имущественной сделки (в рамках банкротства), нами отобраны только наиболее сопоставимые аналоги.			
Эта цена предложения ПРОДАЖИ производственно-складских ПОМЕЩЕНИЙ будет использоваться при оценке объектов капитального строительства, составляющих ПРОМ. территорию ОАО "Гололобовский КЗ" (при выводах о ценности недвижимости).			

Наиболее вероятные цены ПРЕДЛОЖЕНИЙ **АРЕНДЫ** сопоставимых аналогов:

Ниже рыночные сопоставимые аналоги по объектам в перечне, которые **ИДЕНТИФИЦИРОВАННЫ** как **производственно-складские помещения**, расположенные в Коломне и Коломенском районе:

ИСТОЧНИКИ качественной и количественной информации об объектах-аналогах:

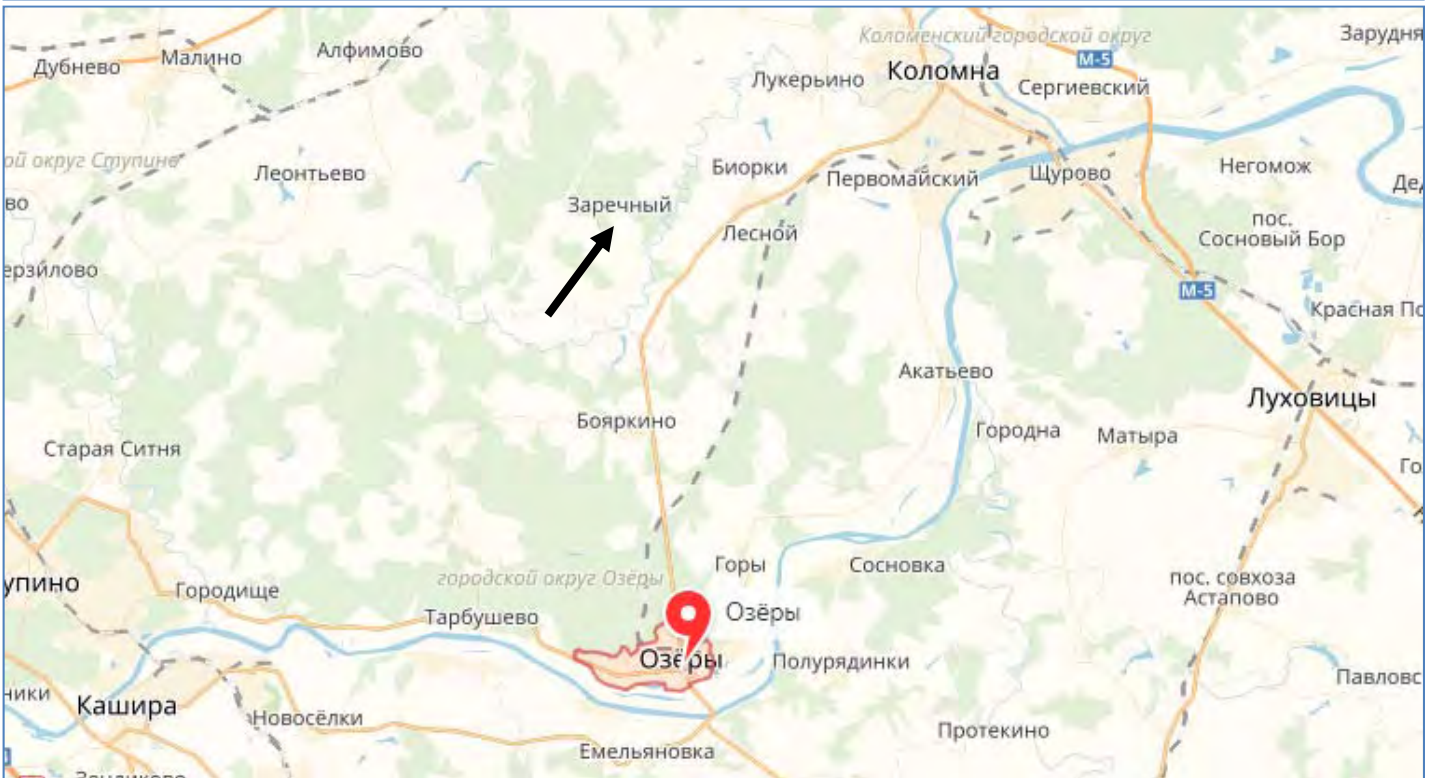
<https://www.cian.ru/>

The screenshot shows the CИАН website interface. At the top, there are navigation tabs for 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Ипотека', and 'ПИК'. A search bar is visible with filters for 'Снять', 'Коммерческую', and 'Ещё фильтры'. The search criteria include 'Московская область', 'Колонна', and 'Заречный'. The main content area displays 'Недвижимость в России > Коммерческая' and 'Снять помещение под производство, склад'. Below this, there is a map of the Kolomoynskiy district with a blue circle highlighting the 'Заречный' area. A black arrow points to the 'Заречный' location on the map. At the bottom of the map, there is a button that says 'Показать 14 объектов'.

АНАЛОГ № 1: <https://www.cian.ru/rent/commercial/164495277>

The screenshot shows a detailed listing for a warehouse. The title is 'Склад, 100 м²'. The location is 'Московская область, Озеры городской округ, Белые Колодези село'. The price is '12 000 Р/мес.' with a note '1 440 Р за м² в год'. The listing is marked as 'PRO' and is by 'Илья Шараев' from 'МосНедвижимость'. The contact number is '+7 903 522-44-31'. There is a photo of a large industrial building. In the bottom right corner, there is a calculator window showing 'Обычный' and the number '1 440'.

Без комиссии! **Сдается складское помещение в селе Белье Колодези.** Высота потолков 4 м. Огороженная территория. Хороший подъездной путь. Парковка. Прямая аренда. НДС включён в ставку. На территории есть офисные помещения.



Склад (С), 400 м²

Московская область, Коломенский городской округ, Непецино село [На карте](#)

В избранное Пожаловаться



37 734 Р/мес. ▾

1 132 Р за м² в год

PRO

РИЭЛТИ ГАЙД

Агентство недвижимости

637 объявлений

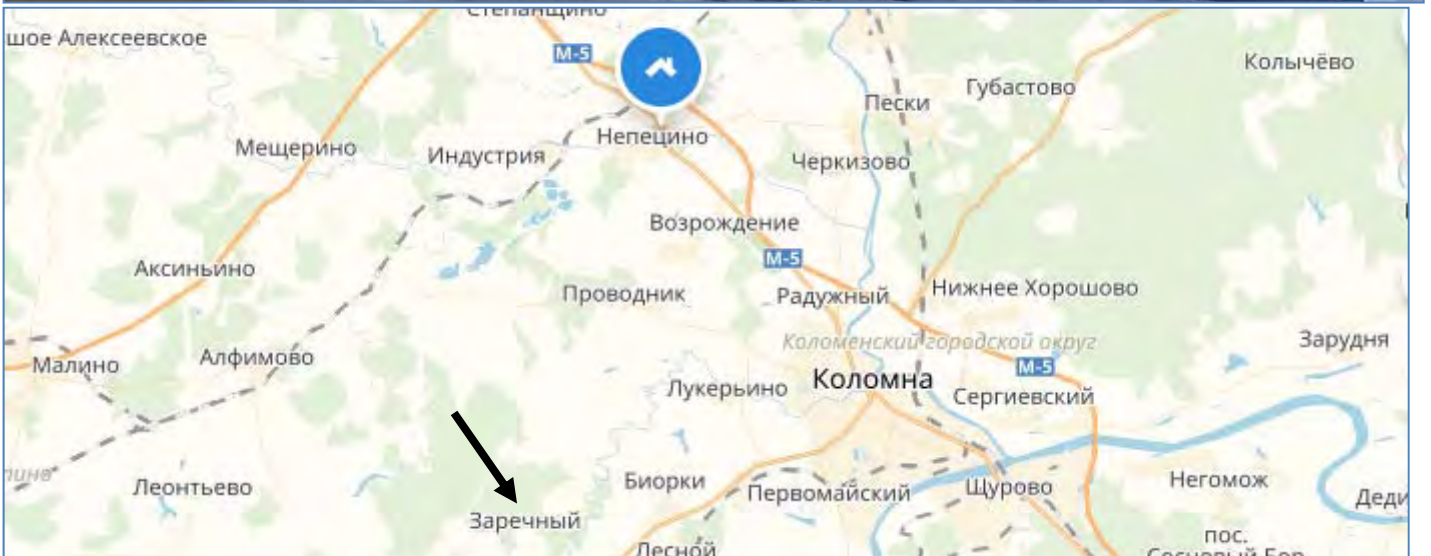
+7 495 789-49-27

Калькулятор

Обычный

1 132

СК "Непецино" класса С. Аренда складского помещения площадью 400 м²,
стоимость метра 960 руб. в год, возможен торг.



Склад (С), от 1 300 до 1 600 м²

Московская область, Коломна, Озерское ш., 10с8 [На карте](#)

В избранное Пожаловаться

от 105 409
до 129 734 руб./мес.

973 руб за м² в год

PRO

РИЭЛТИ ГАЙД

Агентство недвижимости

637 объявлений

+7 495 789-49-27

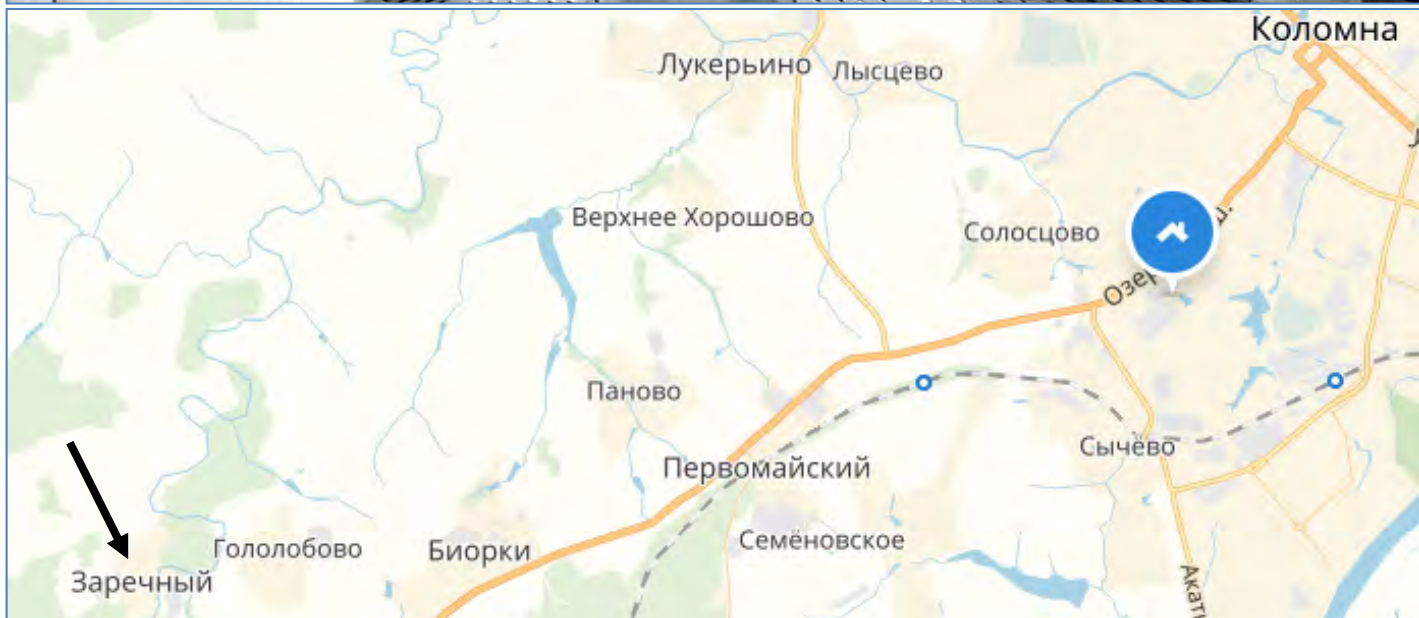
Калькулятор

Обычный

973

СК "Коломна" класса С. Аренда складских помещений площадью от 1 300 до 1 600 м².
стоимость метра **от 825 руб. в год**, возможен торг.

Складское здание "Коломна" расположен по адресу: **совхоз Коломенский, Озерское ш., 10с8.**



Производство, 370 м²

Московская область, Коломна, ул. Свердлова [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

29 600 Р/мес. ▼

960 Р за м² в год

PRO

Коломенская Недвижимость
Агентство недвижимости

14 объявлений

+7 915 249-80-40

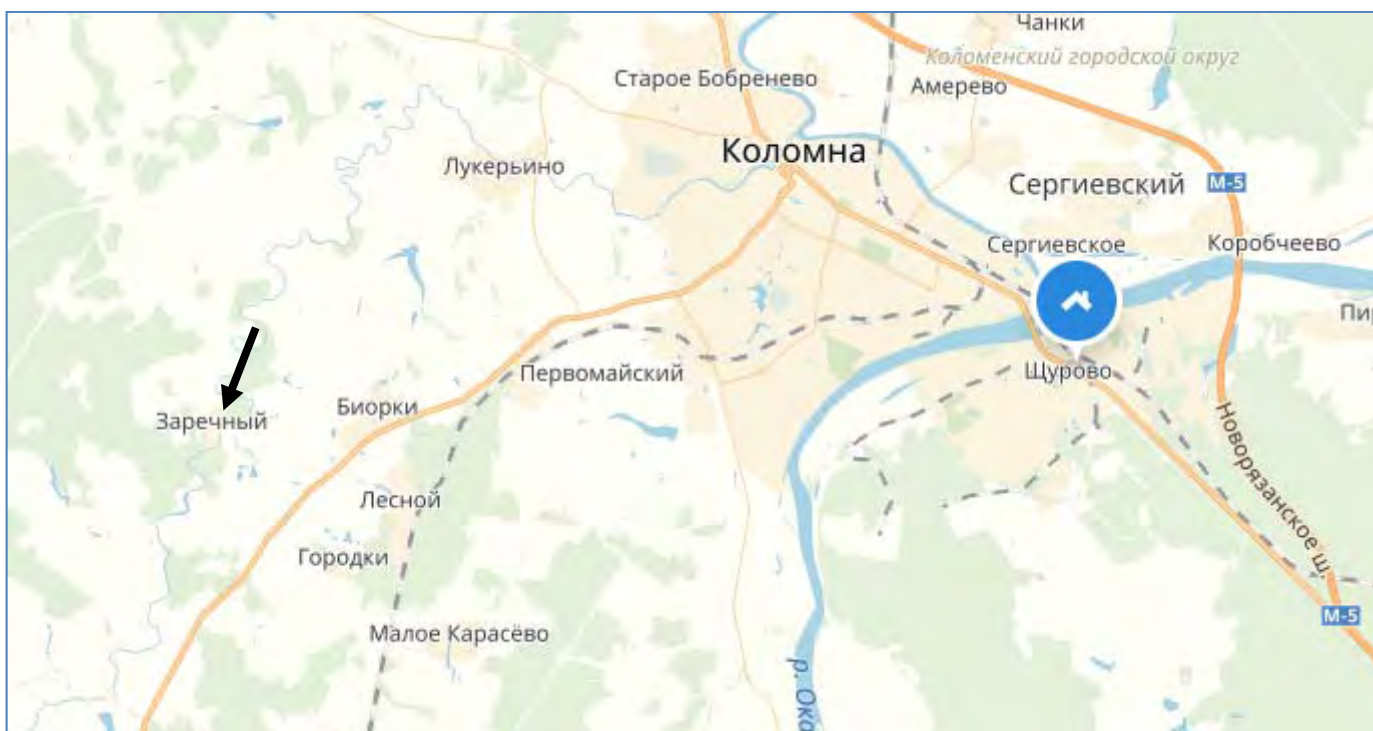
Калькулятор

Обычный

960



Сдается помещение 370 кв.м. на территории цементного завода. Участок земли для производственной деятельности 770 м/кв. Разрешенная мощность электричества 50 кВт, возможно увеличение до 100 кВт. Хороший подъезд, огороженная территория.



Склад, от 500 до 1 151 м²

Московская область, Воскресенск, Гаражная ул., 3 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

от 50 000
до 115 100 **₽/мес.**

1 200 **₽** за м² в год

PRO

Томилино
Агентство недвижимости
11 объявлений

+7 916 175-10-72

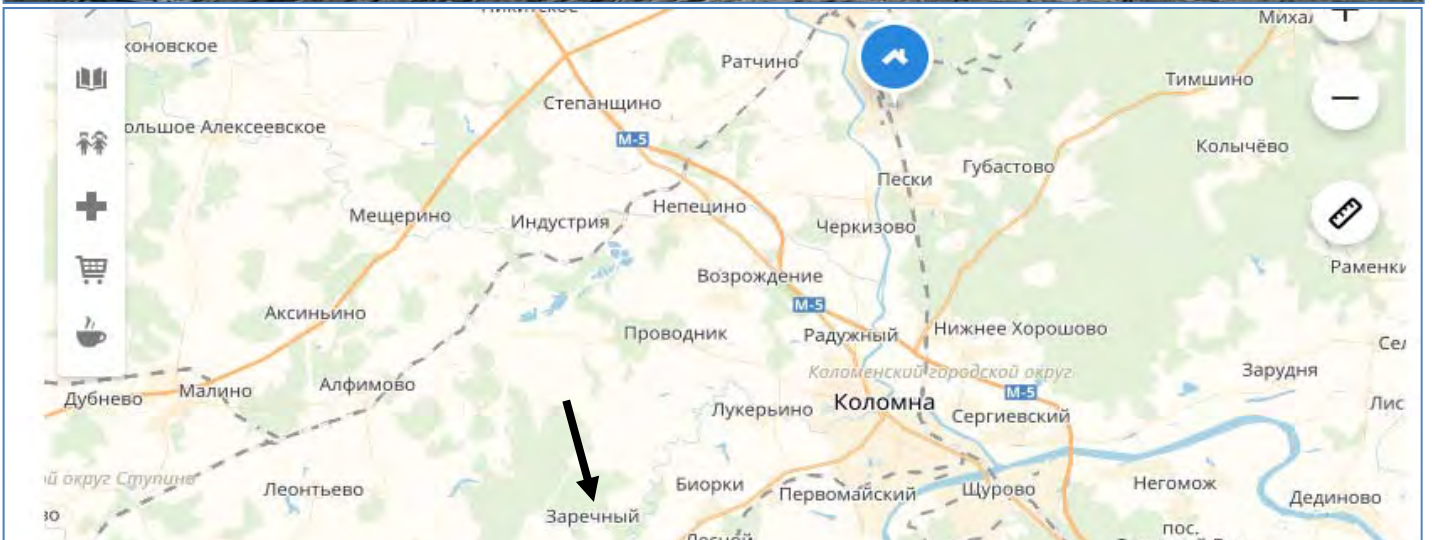
Калькулятор

Обычный

1 200



Аренда холодного склада от собственника, г.Воскресенск, ул. Гаражная, д.3. Площадь: - 1 151,7 кв.м.; Высота потолка: - 5м; Электричество есть; Ворота с пандусом: - 3 шт; Ворота с ж/д веткой-3шт; кран-балка до 1000 кг - 2 шт. Охрана периметра: - есть. **Арендная ставка 1200 кв м/год.**



Производство, 2 850 м²

Московская область, Воскресенск, Московская ул., 32 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

295 000 Р/мес. ▼

1 243 Р за м² в год

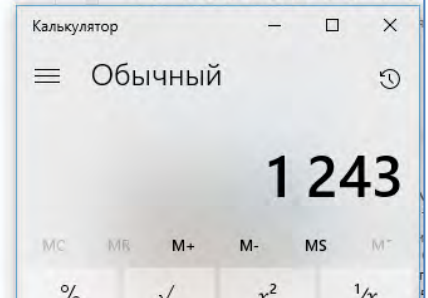
Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

ID 12217516

+7 916 333-79-74

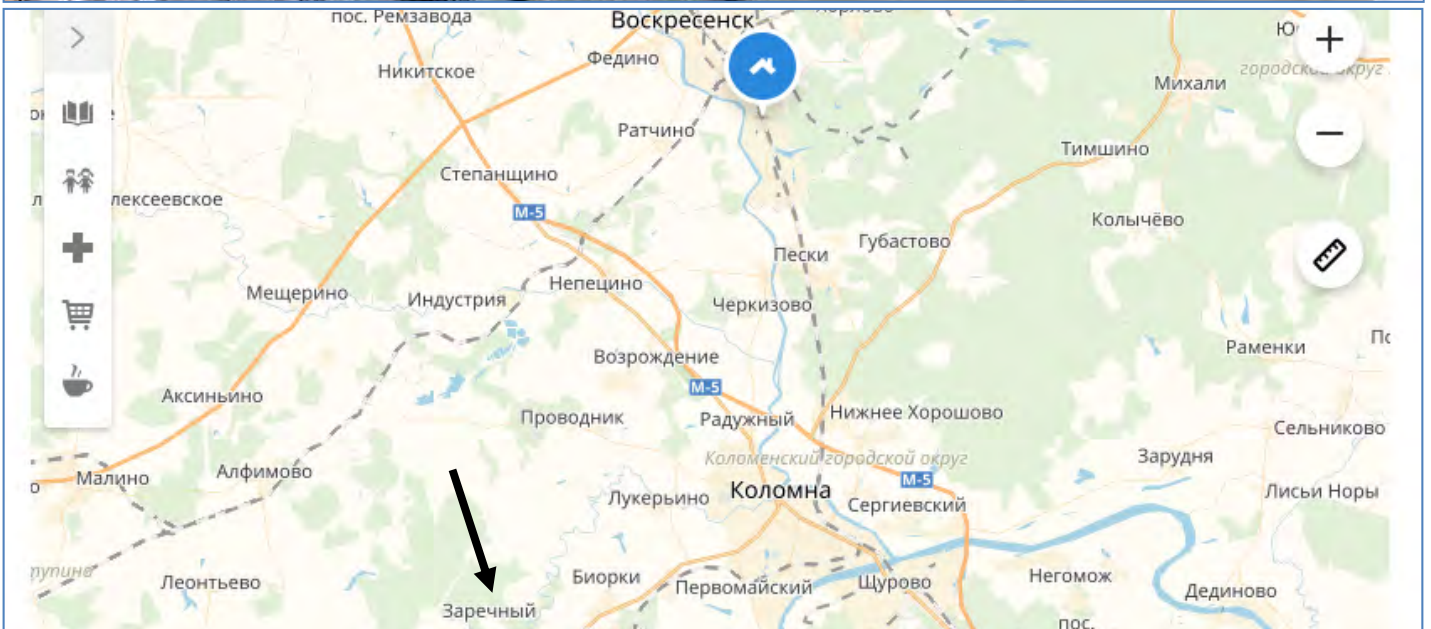


Закрытая охраняемая территория площадью 1 га в собственности.

Производственный цех общей площадью 2 850м² (возможна аренда от 1000м²), каждый пролет 4 860 м, высота потолка 11 м, бетонный пол с большой нагрузкой, 4 ворот, одни под еврофуру.

АБК площадью 670 кв.м. (2 этажа с высотой потолка 4 м, покрытие пола плитка)

Центральные коммуникации в рабочем состоянии Возможно отопление (сохранена разводка), условия обсуждаются. Мощность 500кВт. Крыша перекрыта в 2015 г В 400 м от здания проходит ж/д путь.



АНАЛОГ № 7: <https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/153373786>

(сопоставимый АНАЛОГ, особенно для незавершённого строительством объекта, ЛОТ № 1)


Защищено | <https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/153373786/>

10:51 | 232 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 1 805 м²

Московская область, Коломна, Пирочинское ш. [На карте](#)

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [↓](#) | [🖨](#) | [⚠](#) Пожаловаться



380 855 Р/мес. ▾
2 532 Р за м² в год

PRO
ID 1264762
+7 903 573-25-35

Калькулятор

Обычный

2532 ÷ 2 =

1 266

Скидка реальному арендатору при долгосрочной аренде 50%!!!

Сдается помещение под производство или склад 1 805 м², можно частями, высота потолков 12 м.

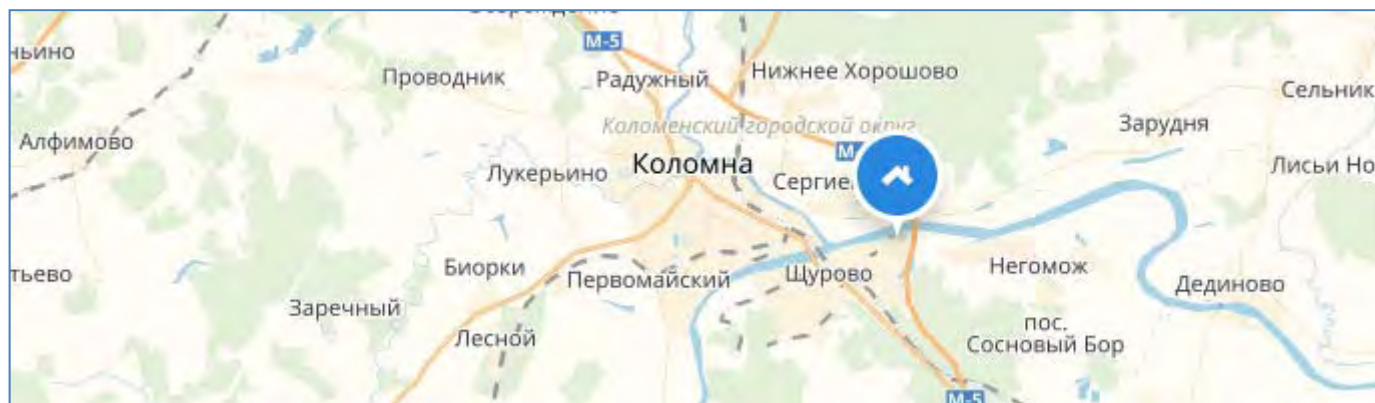
Имеются коммуникации, э/энергия. Ворота для еврофур 3 шт., смотровая яма для авто.

Прилегающая территория 5 000 м² забетонирована, огорожена забором, территория охраняемая.

Рядом общежитие, столовая-кафе, продуктовый магазин и вся инфраструктура для комфортной работы. **Расположено Пирочинское ш., без заезда в г. Коломна.** Очень удобный подъезд, выезд (800 м) автотранспортом на Новорязанское ш.

Требуется ремонт, компенсация за счет арендной платы.

Аренда от собственника, без комиссии, 179 руб. м² в месяц, **цена обсуждается.**




Защищено | <https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/152574551/>
16 июл, 19:50 264 просмотра, 0 за сегодня

Производство (С), 1 639 м²

Московская область, Коломна, Озерский проезд, 16 [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)



386 804 Р/мес.

2 832 Р за м² в год

PRO
ID 1283896
+7 916 504-64-29
+7 496 612-85-30

Калькулятор

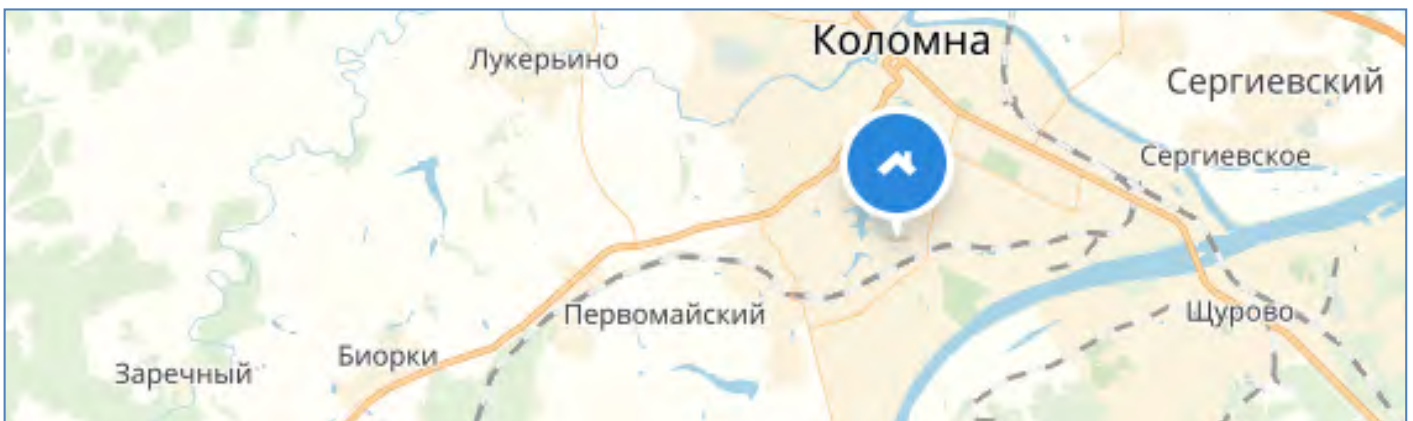
Обычный

2532 ÷ 2 =

2 832

МС МВ М+ М- MS M-

Здание производство или склад. Стены из ж/б панелей с ж/б перекрытиями. Общая площадь – 1 639,1 кв. м (2 пом. - 1189,2 и 441,8 кв. м). Ширина по внутр. обмеру 18,15 м, высота помещений - 6,75 м. Имеется пандус для разгрузки большегрузного транспорта, внутри смонтирована кран-балка г/под. 2 т. **Здание отапливаемое, подведены все коммуникации.** Имеется прилегающая территория для заезда и стоянки любых большегрузных автомобилей, возможно восстановление ж/д ветки. **Находится в рабочем пригодном для эксплуатации состоянии.** Аренда, также рассматриваются предложения по продаже.



Производство, 2 500 м²

Московская область, Воскресенск, Московская ул., 43 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

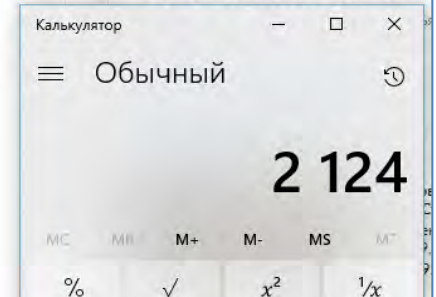
442 500 ₽/мес. ▼

2 124 ₽ за м² в год

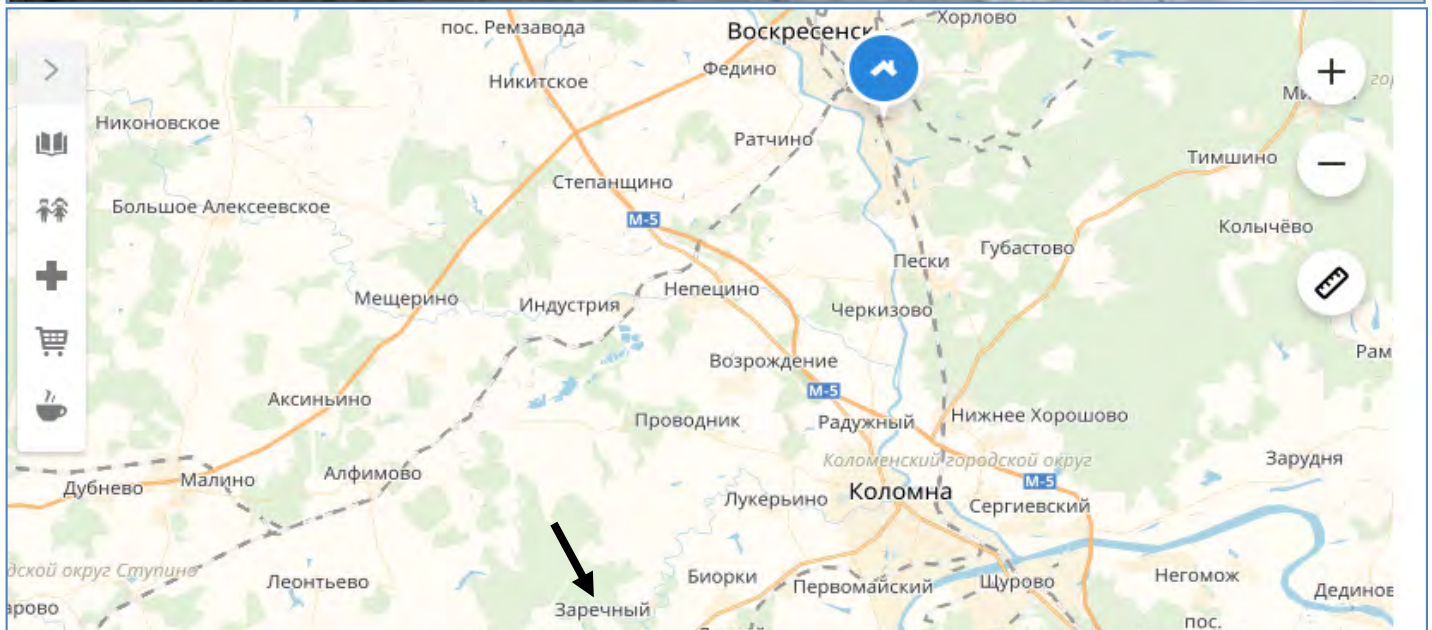
PRO

ID 12217516

+7 916 333-79-74



Сдам производственно-складское помещение площадью 2 500м². **г.Воскресенск**, ул.Московская, 43а. Огороженная охраняемая территория. Высота потолков 12м. Ворота - 4 м. На территории есть парковка. офисные помещения на территории. Установленная электрическая мощность до 4МВт. жд ветка в собственности. Арендаторам без комиссии!!!



(НЕ совсем АНАЛОГ, т.к. объект находится в надлежащем ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОМ состоянии)


Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/173790921/>

14 июл, 13:17 | 54 просмотра, 0 за сегодня

Производство, 2 000 м²

Московская область, Коломенский городской округ, Осенка поселок [На карте](#)

В избранное | < | > | | | Пожаловаться



300 000 ₽/мес. ▾
1 800 ₽ за м² в год

ID 15422596
+7 903 676-15-08

Калькулятор

Обычный

1 800

MC MR M+ M- MS M⁺

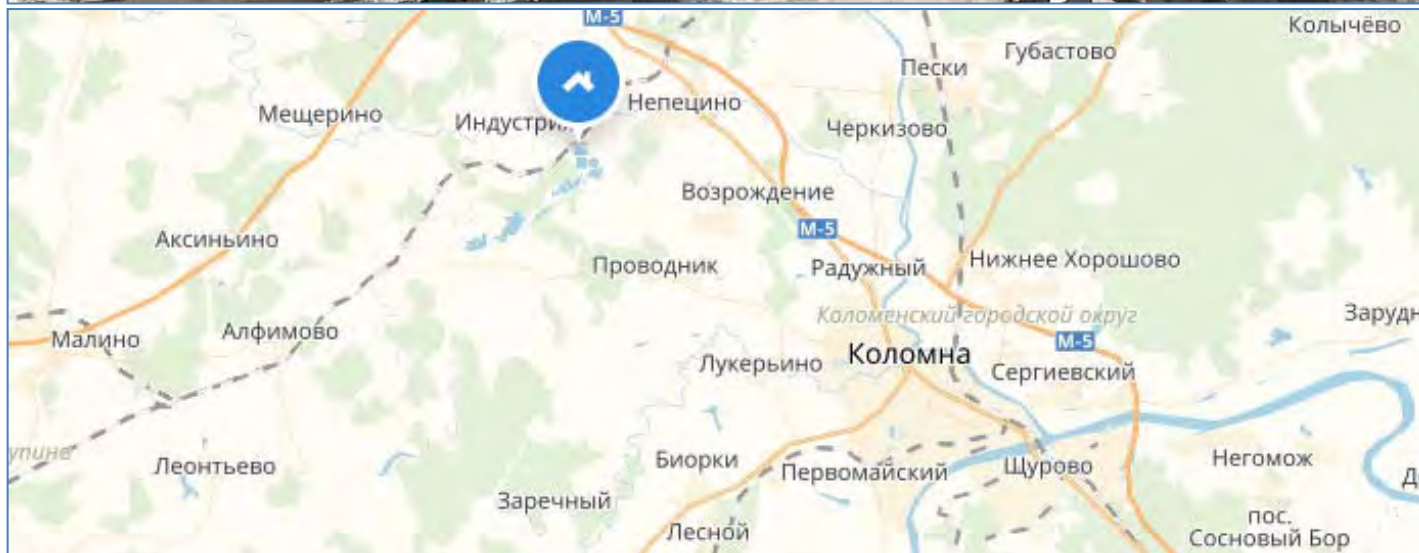
% √ x² 1/x

Производственный комплекс состоит из следующих объектов: Холодильные камеры, общая площадь 1 248 кв. м; Цех по переработке рыбного сырья с переходом с морозильной камерой в цех по переработке мясопродуктов, 2 этажный, общая площадь 952, 7 кв. м.; Земельный участок, категория земель: **земли промышленности**, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения, разрешенное использование: под промышленное предприятие, общая площадь 6 500 кв. м.; Здание: проходная, 2 этажное, общая площадь 72, 40 кв. м.

Морозильные камеры оснащены немецкими холодильными компрессорами BITZER.

Имеются три камеры шоковой заморозки с новым оборудованием.

Производственный комплекс **подключен к централизованной канализации**, на объект выделена мощность 210 кВт. Возможна сдача в аренду, как отдельных помещений, так и весь объект в целом.



АНАЛОГИ №№ с 11 по 14:

https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727

Цена | https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление


Коммерческая недвижис... Поиск по объявлениям Коломна Найти


только в названиях только с фото Сохранить поиск

Сдам Вид объекта (2) Площадь, м² Арендная плата, руб. /

Все объявления в Коломне / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам 25

→ [Защищено | https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727)




Складское помещение, 872,2 м² 

1 308 ₺ в год за м² ...

ул Зеленая, 31 **8 915 405-79-10**

Агентство
5 дней назад




Производственное помещение, 1200 м² **8 916 615-38-55**

1 800 ₺ в год за м² ...

Московская область, Коломна, район Старая Коломна

5 дней назад

→ [Защищено | https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727](https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727)




Производственно-складское помещение, 720 м² **8 926 319-21-33**

1 800 ₺ в год за м² ...

РАДУЖНЫЙ

Агентство
1 неделю назад



Производственное помещение, 1680 м² **8 903 968-42-09**

1 071 ₺ в год за м² ...

сельниково

Агентство
1 неделю назад



Производственное помещение, от 1500 до 5880 м²

8 495 518-94-28

938 ₺ в год за м² ...

Московская область, Коломна

Агентство

1 неделю назад



Складское помещение, 50 м²

8 916 819-75-43

3 960 ₺ в год за м² ...

класс B

Коломна, Московская область, проспект Кирова, 60

Агентство

2 недели назад



Производство в аренду

8 916 795-90-86

1 600 ₺ в год за м² ...

Коломна Окский проспект 148

Группа компаний "Огни Города"

2 недели назад



Производственное помещение, 761 м² 8 925 011-88-81

1 735 ₺ в год за м² ...

ул Свердлова

Агентство

2 недели назад




Производственное помещение, 40 м² 8 985 250-46-62

1 800 ₺ в год за м² ...

Московская область, Коломенский городской округ, поселок Сергиевский, Центральная улица, 32А

3 недели назад

Защищено | https://www.avito.ru/kolomna/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_god?s_trg=3&f=554_5724-5727




Складское помещение, 600 м² 8 926 007-26-15

700 ₺ в год за м² ...

Озерское шоссе, 9

Агентство
3 недели назад



Складское помещение, 110 м² 8 926 007-26-15

1 855 ₺ в год за м² ...

Коломна, Озерское шоссе д. 47

Агентство
3 недели назад

Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 12	1 440 р.	1 800 р.
Аналог № 2	Аналог № 13	1 132 р.	1 800 р.
Аналог № 3	Аналог № 14	973 р.	1 071 р.
Аналог № 4	Аналог № 15	960 р.	938 р.
Аналог № 5	Аналог № 16	1 200 р.	3 960 р.
Аналог № 6	Аналог № 17	1 243 р.	1 600 р.
Аналог № 7	Аналог № 18	1 266 р.	1 735 р.
Аналог № 8	Аналог № 19	2 832 р.	1 800 р.
Аналог № 9	Аналог № 20	2 124 р.	700 р.
Аналог № 10	Аналог № 21	1 800 р.	1 855 р.
Аналог № 11	Аналог № 22	1 308 р.	
Среднерын. Ст-ть предложений АРЕНДЫ Аналогов			1 600 р.
Оценщик исходит из предположения, что предложения АРЕНДЫ, включают НДС			
Среднерын. Ст-ть предложений АРЕНДЫ Аналогов, БЕЗ НДС			1 356 р.
Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика			15%
Наиболее вероятная ЦЕНА АРЕНДЫ оцениваемых ОБЪЕКТОВ			1 200 р.
Эта цена предложения АРЕНДЫ производственно-складских ПОМЕЩЕНИЙ, характерных для ценового кластера "Коломна и её окрестности".			
Рынок "показывает" ценовой интервал предложений АРЕНДЫ от 700 до одиозных "хотелок", типа 4 000 руб./кв.м./ГОД (с НДС), при среднем по рынку = 1 600 руб./кв.м./ГОД (с НДС)			

Аналоги или Источники		Ценовая (рыночная)	
Аналог № 1	Аналог № 12	1 440 р.	
Аналог № 2	Аналог № 13	1 132 р.	
Аналог № 3	Аналог № 14	973 р.	1 071 р.
Аналог № 4	Аналог № 15	960 р.	938 р.
Аналог № 5	Аналог № 16	1 200 р.	
Аналог № 6	Аналог № 17	1 243 р.	1 600 р.
Аналог № 7	Аналог № 18	1 266 р.	
Аналог № 8	Аналог № 19		
Аналог № 9	Аналог № 20		700 р.
Аналог № 10	Аналог № 21		
Аналог № 11	Аналог № 22	1 308 р.	
Среднерын. Ст-ть предложений АРЕНДЫ Аналогов			1 200 р.
Оценщик исходит из предположения, что предложения АРЕНДЫ, включают НДС			
Среднерын. Ст-ть предложений АРЕНДЫ Аналогов, БЕЗ НДС			1 017 р.
Эмпирическая скидка на уторговывание, суждение Оценщика			15%
Наиболее вероятная ЦЕНА АРЕНДЫ оцениваемых ОБЪЕКТОВ			860 р.
Эта цена предложения АРЕНДЫ производственно-складских ПОМЕЩЕНИЙ, сопоставимых с помещениями НЕЗАВЕРШЁННОГО объекта (Лот №1).			

Наиболее вероятные цены ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖИ сопоставимых аналогов:

Ниже рыночные сопоставимые аналоги по объектам в перечне, которые ИДЕНТИФИЦИРОВАННЫ как **производственное оборудование, бывшее в эксплуатации**:

Источники качественной и количественной информации об объектах-аналогах:

24 Компрессор к 30 2010

<https://www.compressortyt.ru/stanciya/kompr/porshnevye-vozdushnye/bejeckiy-kompressornyy-zavod/k30/>

ЭНЕРГОПРОФ
КОМПРЕССОРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.
ПОСТАВКА, ПРОИЗВОДСТВО,
ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ.

Более 20 000 успешно реализованных проектов
В каждом из 89 федеральных округов страны, а также в ближнем зарубежье.

+7 (495) 185-01-31
ЗАКАЗ ЗВОНКА
zakaz+04476@compressortyt.ru
пн-пт с 9:00 до 19:00
Москва, Мироновская 25

О компании | Каталог | Акции | Услуги | Доставка | Контакты

Компрессоры по типу:
Винтовые компрессоры
Поршневые компрессоры
Передвижные компрессоры
Спиральные компрессоры
Модульные станции
Азотные станции
БУ компрессоры с гарантией
Акции и распродажи

Компрессорное оборудование:
Ресиверы для воздушного компрессора
Осушители воздуха
Магистральные фильтры

Пескоструйное оборудование:
Пескоструйные аппараты
Пескоструйные камеры

Главная / Каталог компрессорных станций и оборудования / Компрессоры / Поршневые / Бежецкий / К30

Поршневой компрессор Бежецкий К30

Добавить в сравнение | Версия для печати

149 000 руб. **КУПИТЬ**
Получить скидку
VISA

Характеристики	Дополнительное оборудование	Описание
Технические характеристики		
Вид компрессора:	Поршневой	
Производительность:	1260 л/мин	
Максимальное давление:	10 атм	
Мощность двигателя:	5.5+5.5 кВт	
Питание:	380 В	
Тип привода:	Ременной	
Расположение ресивера:	Горизонтальный ресивер	
Объем ресивера:	500 л	
Тип двигателя:	Электрический	
Количество фаз:	3	

27 Транспортёр ленточный 1997

<http://visla.irk.ru/osm9.html>

Не защищено | visla.irk.ru/osm9.html

Расчет массы ленточного конвейера.
Для расчета массы ленточного конвейера в зависимости от его длины требуется сложить вес приводной станции (№1) (в состав станции входят: барабан приводной натяжительный, мотор-редуктор, винтовые натяжители, два дефлекторных ролика), возвратной станции (№2) (в состав станции входят: неприводной барабан, подшипниковые опоры, крепления, два дефлекторных ролика) и необходимое количество погонных метров ленточного конвейера (№3) (в состав погонного метра ленточного конвейера входят: роликоопоры желобчатые верхние и роликоопоры плоские нижние, транспортная лента с шевронными ребрами высотой 16 мм (рабочая и холостая ветка)) (Таблица №2).

Таблица №2. Масса узлов ленточного транспортера .ЛК-500

Тип конвейера	Приводная станция (№1)	Возратная станция (№2)	Погонный метр ленточного конвейера (№3)
ЛК-500	198,5 кг	136 кг	39,5 кг

Вес = 40 кг./пог.м.

Заказ ленточного конвейера .ЛК-500
Для определения стоимости ленточного транспортера в зависимости от его длины требуется суммировать стоимость приводной станции (№1) (в стоимость станции входят: барабан приводной натяжительный, мотор-редуктор, винтовые натяжители, два дефлекторных ролика), возвратной станции (№2) (в стоимость станции входят: неприводной барабан, подшипниковые опоры, крепления, два дефлекторных ролика) и необходимое количество погонных метров ленточного конвейера (№3) (в стоимость погонного метра ленточного конвейера входят: роликоопоры желобчатые верхние и роликоопоры плоские нижние, транспортная лента с шевронными ребрами высотой 16 мм (рабочая и холостая ветка)) (Рис.3).

Технические характеристики

Параметры	Производительность
Производительность, кг/час	до 10 000
Ширина ленты, мм	500
Длина конвейера между осями барабанов (L), мм	7000
Диаметр барабанов, мм	273
Скорость движения ленты, м/с	1,3
Нагрузка на ленту общая не более, Н (кг)	2000 (200)
Шаг роликоопор несущей (рабочей) ветки, мм	1400
Угол наклона к горизонту не более, °	35
Тип мотор-редуктора	червячный
Мощность электродвигателя, кВт	2,2
Напряжение питания, В	380

Стоимость Ленточный конвейер ЛК-500 приводной (длина 5 м.) - 104 000 руб.
Стоимость дополнительного метра ленты для конвейера - 14 625 руб.

28 Двухвальный смеситель 2004

<https://cs2650169.tiu.ru/p230726894-smesiteli-dvuhvalnye-smk.html?yclid=6753787350149251751>

tiuru Зарегистрироваться на Tiu.ru Нет отзывов, добавить Корзина

Стромтехника

Главная О нас Контакты

Товары и услуги > Смесители двухвальные смк 125

Найти

Отзывы

Контакты

Стромтехника


Телефон: +7 показать номер
+7 показать номер
+7 показать номер
+7 показать номер

Адрес: Россия, Ростовская область,
Ростов-на-Дону, Вавилова 59 в,
344064

Написать нам

Смесители двухвальные СМК 125

В наличии



+7 показать номер

Адрес и контакты


Производительность - 32-64т/ч; частота вращения валов - 32,5мин-1; мощность - 37квт; габаритные размеры - 5900x1700x1350мм; масса - 4400кг

29 Пресс смк-506 2004

<http://mkpometall.ru/products/oborudovanie-dlya-proizvodstva-kirpicha/press/xarakteristika-pressa-smk-506>

Не защищено | mkpometall.ru/products/oborudovanie-dlya-proizvodstva-kirpicha/press/xarakteristika-pressa-smk-506

МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО ОБОРУДОВАНИЯ



ИЗГОТОВИМ И УСТАНОВИМ ПРОМЫШЛЕННОЕ ОБОРУДОВАНИЕ,
ЗАПАСНЫЕ ЧАСТИ ЛЮБОЙ СЛОЖНОСТИ

ОСУЩЕСТВЛЯЕМ ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ МЕХАНИЗИРОВАННУЮ
ОЧИСТКУ СИЛОСОВ

г.Воскресенск,
ул. Заводская, д. 1А

+7(496) 442-58-68; +7(968)299-38-72

E-Mail: mkpo@mkpometall.ru

Главная О компании Продукты и услуги Новости Прайс-лист Документы Фотогалерея Контакты


ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕССА СМК-506

Масса, кг	19500
-----------	-------

30 Автомат многоструйной резки 1998

http://www.automs.cbx.ru/clay_brick.html

Не защищено | www.automs.cbx.ru/clay_brick.html



г. Чебоксары

НАУЧНО -ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
АВТОМАТСТРОМ

ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА КЕРАМИЧЕСКОГО КИРПИЧА

www.automs.cbx.ru/clay_brick.html

• Масса, кг 2000 2000

31	Узел линии формовки	2007
33	Поворотный круг	1998

<http://brickandpress.com/liniya-proizvodstva-kirpicha-lego>

brickandpress.com/liniya-proizvodstva-kirpicha-lego


Компания Премиум Кирпич Плюс

Прессы (станки) для изготовления кирпича, плитки тротуарной, бордюрного камня, блоков.

Производственные линии О компании Новости Строим дом Напишите нам Контакты Поиск по сайту

http://weldsib.ru/glossarij/opisanie_i_harakteristiki_oborudovaniya_dlya_izgotovleniya_kirpicha_cherepicy_i_plitki

weldsib.ru/glossarij/opisanie_i_harakteristiki_oborudovaniya_dlya_izgotovleniya_kirpicha_cherepicy_i_plitki/



Главная Сфера деятельности Автоматизация Реновация
 Фотогалерея Инфо О компании Контакты

[Главная](#) / [Инфо](#) / Описание и характеристики оборудования для изготовления кирпича, черепицы и плитки

Описание и характеристики оборудования для изготовления кирпича, черепицы и плитки

[Наплавка шнеков керамического производства](#)
[Бронирование шнеков](#)

Оборудование для изготовления кирпича, черепицы и плитки

Сырьем для производства керамических изделий являются легкоплавкие глины (основное сырье), а также трепельные и диатомитовые породы, отходы добычи и обогащения угля, золы ТЭС, различные функциональные (корректирующие) добавки.


Основные разделы

- Наплавочные и сварочные установки
- Механизация и автоматизация сварки
- Восстановление и упрочнение деталей
- Плазменная резка листового металла
- Аргонодуговая сварка
- Металлоконструкции

32	Питатель смк 214	1999
----	------------------	------

https://zavod-falar.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=63:pitatel-smk-214&catid=38:oborudovanie-dlya-proizvodstva-kirpicha-i-keramiki&Itemid=137

https://zavod-falar.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=63:pitatel-smk-214&catid=38:oborudovanie-dlya-proizvodstva-kirpicha-i-keramiki&Itemid=137



[О ЗАВОДЕ](#) [ПРОДУКЦИЯ](#) [КОНТАКТЫ](#) [ВАКАНСИИ](#) [ОСТАТКИ](#)

- ▶ [Оборудование для углеобогащения и переработки](#)
- ▶ [Оборудование для производства кирпича и керамики](#)
- ▶ [Домкраты гидравлические и насосные станции](#)
- ▶ [Гидравлический инструмент](#)

Обратная связь



Обратная СВЯЗЬ


Питатель СМК 214

Питатель СМК 214 с пластинчатой лентой – предназначен для равномерной и непрерывной подачи влажных керамических масс к глинообрабатывающему оборудованию в производстве керамических изделий.

Технические характеристики:	
Производительность, т/час	до 70
Вместимость ящика, м.куб	3,2
Ширина ящика, мм	1000
Высота подъема шибера, мм	150-450
Мощность, кВт	4
Габариты, мм	6600*2770*1650
Масса, кг	5000

<http://met-all.org/oborudovanie/stanki-sverlilnye/tehnicheskie-harakteristiki-vertikalno-sverlilnogo-stanka-2n135.html>


met-all.org/oborudovanie/stanki-sverlilnye/tehnicheskie-harakteristiki-vertikalno-sverlilnogo-stanka-2n135.html



МЕТАЛЛОПРОКАТ МЕТАЛЛООБРАБОТКА ОБОРУДОВАНИЕ МЕТАЛЛЫ И СПЛАВЫ

Технические характеристики вертикально-сверлильного станка 2Н135

met-all.org/oborudovanie/stanki-sverlilnye/tehnicheskie-harakteristiki-vertikalno-sverlilnogo-stanka-2n135.html

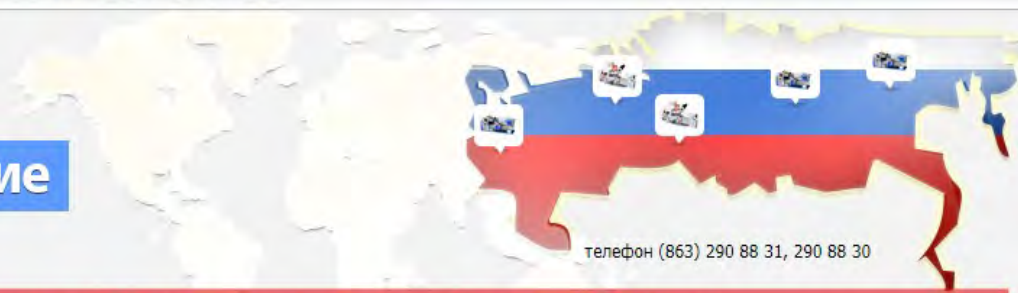
 общая масса станка – 1200 кг.

39	Электроточило	1995
40	Электроточило	1992
41	Станок мод-332а	1996
42	Станок электрозаточный	2001
44	Станок Е-3-213	1996
45	Станок Е-3-214	1996

<http://www.rstanok.ru/kniga2/129.php>

← → ↻ 🏠 ⓘ Не защищено | www.rstanok.ru/kniga2/129.php

Портал Российское Станкостроение



телефон (863) 290 88 31, 290 88 30

[Продажа станков](#) [Покупка станков](#) [Новости станкостроения](#) [О станках](#) [О портале](#)

→ ↻ 🏠 ⓘ Не защищено | www.rstanok.ru/kniga2/129.php

7. ОБДИРОЧНО-ШЛИФОВАЛЬНЫЕ — УНИВЕРСАЛЬНЫЕ

Точильный станок двусторонний

Модель 332А

Станок предназначен для ручного затачивания режущего инструмента.

Основные данные

Диаметр шлифовального круга в мм	250
Ширина шлифовального круга в мм	40
Количество шлифовальных кругов	2
Расстояние между центрами шлифовальных кругов в мм	400
Число оборотов шлифовальных кругов в минуту	2300
Мощность электродвигателя в кВт	1.7
Габариты станка (длина X ширина X высота) в мм	560X630X1115
Вес станка в кг	160
Оптовая цена станка в руб.	211*

43 Станок фрезерный

1997


<http://fb.ru/article/338190/frezerniy-standok-opisanie-tehnicheskie-harakteristiki-frezy-po-metallu-dlya-frezernogo-standka>

fb.ru/article/338190/frezerniy-standok-opisanie-tehnicheskie-harakteristiki-frezy-po-metallu-dlya-frezernogo-standka

Фрезерный станок 676: описание, технические характеристики. Фрезы по металлу для фрезерного станка

Подписаться Редактировать статью

Фрезерный станок 676 представляет собой универсальное оборудование, используемое для фрезерной обработки различных деталей. Агрегат может работать со шпоночными, концевыми, дисковыми и другими типами фрез. Конфигурация станка дает возможность фрезеровать заготовки по горизонтали и вертикали, что существенно расширяет возможности агрегата.



fb.ru/article/338190/frezerniy-standok-opisanie-tehnicheskie-harakteristiki-frezy-po-metallu-dlya-frezernogo-standka

Фрезерный станок 676: технические характеристики

Ниже представлены технические параметры рассматриваемого оборудования:

- Размер горизонтального/вертикального рабочего стола – 250*800/250*630 мм.
- Предельная масса устанавливаемой для обработки заготовки – 100 кг.
- Осевое расстояние от шпинделя до стола – 80-450 мм.
- Вынос шпинделя – 125-375 мм.
- Ход шпиндельной бабки по осям X/Y (максимальный) – 300/380 мм.
- Оборотистость шпинделя (горизонталь/вертикаль) – 1630/2040 оборотов в минуту.
- Число скоростей – 16 штук.
- Габаритные размеры – 1200/1240/1005 мм.
- Масса – 1000 кг.
- Мощность электропривода – 3 кВт.

46 Токарновинторезный станок

1979

http://www.rzts.ru/rus/catalog/1_legkie_tokarno_vintoreznye_stanki/legkiy_tokarno_vintoreznyy_standok_rzts_1k62.html/

www.rzts.ru/rus/catalog/1_legkie_tokarno_vintoreznye_stanki/legkiy_tokarno_vintoreznyy_standok_rzts_1k62.html/?utm_source=yandex&utm_campaign=moscow_time

Внимание! Рязанский завод токарных станков не торгует станками китайского производства! [Подробнее](#)

РЗТС РЯЗАНСКИЙ ЗАВОД ТОКАРНЫХ СТАНКОВ

Традиционное качество
ISO 9001 РЯЗАНСКИХ СТАНКОВ!


Тел.: 8 (800) 775-62-84
Бесплатный звонок по России
8 (4912) 39-22-17

E-mail: sale@rzts.ru

О компании Каталог станков Запасные части Услуги Контакты

Производство токарных станков / Каталог станков / Легкие токарно-винторезные станки / Легкий токарно-винторезный станок РЗТС 1К62

Легкий токарно-винторезный станок РЗТС 1К62



Основные характеристики

Отверстие в шпинделе – 55 мм
Мощность электродвигателя главного привода – 11 (7,5) кВт
Длина – 2795 / 3195 мм
Ширина – 1190 мм
Высота – 1500 мм
Наибольший диаметр обработки изделия над станиной – 400 мм
Наибольший диаметр обработки изделия над суппортом – 220 мм
Расстояние между центрами (РМЦ) – 1000 / 1500 мм
Максимальная масса изделия – 1300 кг

47 Станок рейсмусовый

1995

https://www.stanki.ru/catalog/reysmusovye_stanki/?utm_campaign=Drev_Stolyarnoe_oborudovanie_Reysmusovye_stanki

Защищено | https://www.stanki.ru/catalog/reysmusovye_stanki/?utm_campaign=Drev_Stolyarnoe_oborudovanie_Reysmusovye_stanki&utm_medium=cpc&utm_source=yandex&utm_ter...

АССОЦИАЦИЯ **Каму**




Контакты О компании Сервис Шоу-рум Лизинг и Кредит Новости

8 800 1000 - 111 +7 (495) 781-55-11

Пн - Сб 9.00-18.00 kami@stanki.ru ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Поиск станков, оборудования и инструмента

Защищено | https://www.stanki.ru/catalog/reysmusovye_stanki/?utm_campaign=Drev_Stolyarnoe_oborudovanie_Reysmusovye_stanki&utm_medium=cpc&utm_source=yandex&utm_ter...

<ul style="list-style-type: none"> Комбинированные станки Фрезерные станки Рейсмусовые станки Фуговальные станки Круглопильные станки Вертикальные ленточнопильные станки Токарные станки Торцовочные станки Копировально-фрезерные станки 	<p>Станки рейсмусовые с электроподъемом стола MB 104M, 106M, 108M, 1010M</p> <p>SALE</p>  <p>Ширина строгания: 440 / 640 / 840 / 1040 мм Скорость подачи: 8; 10; 12 м/мин Мощность: 4 / 7,5 / 11 кВт Вес: 410 / 496 / 560 / 980 кг</p> <p>Особенности Характеристики Видео Отзывы ТОП продаж</p>	<p>Станки рейсмусовые с шейп-м валом и эл. подъемом MB 104WM, 106WM, 108WM, 1010WM</p>  <p>Ширина строгания: 440 / 640 / 840 / 1040 мм Скорость подачи: 8; 10; 12 м/мин Мощность: 4 / 7,5 / 7,5 / 11 кВт Вес: 450 / 550 / 700 / 980 кг</p> <p>Особенности Характеристики Видео Отзывы ТОП продаж</p>	<p>Рейсмусовый станок OSTERMANN DMS 41</p>  <p>Ширина строгания: 400 мм Скорость подачи: 6; 12 м/мин Мощность: 4 кВт Вес: 425 кг</p> <p>Особенности Характеристики Видео Отзывы ТОП продаж</p>
---	--	---	---

48 Станок ус-3 1996

<http://mashinform.ru/shlifovalnye-stanki/31/3u12us.shtml>

Не защищено | mashinform.ru/shlifovalnye-stanki/31/3u12us.shtml

МАШИНФОРМ.РУ
технические характеристики промышленного оборудования

Не защищено | mashinform.ru/shlifovalnye-stanki/31/3u12us.shtml

<ul style="list-style-type: none"> расточные станки шлифовальные станки заточные станки электро станки зубообрабатывающие станки резьбообрабатывающие станки фрезерные станки 	<p>ОТДЕЛ ПРОДАЖ СТАНКОВ И ЗАПЧАСТЕЙ</p> <p>Ростов-на-Дону (863) 226-10-76 Краснодар (861) 290-91-00 Москва и регионы (499) 755-80-25</p> <p>Менеджер по продажам +7 (952) 578-69-32 zakaz@teplotek-ug.ru</p> <p>ЗУ12УС характеристики станка</p> <p>ЗУ12УС - Станок круглошлифовальный универсальный высокой точности</p>
--	--

mashinform.ru/shlifovalnye-stanki/31/3u12us.shtml

Мощность 4
Габариты 2210x1660x1800
Масса 4100

ксы оборудования на базе до-прессовых машин

50	Эл.тельфер 78	2000
51	Электротельфер 118	2003
52	Электроталь 5ти тонный 68	1998
53	Электроталь 5ти тонный	1996

http://www.crantal.ru/tal-elektricheskaya.php?_openstat

www.crantal.ru/tal-elektricheskaya.php?_openstat=ZGlyZWN0LnlhbmRleC5ydTszNjg3ODY7NTA5MTMwO3lhbmRleC5ydTpwcmVtaXVt&yclid=6754985210955

КРАНТАЛЬ М
ГРУЗОПОДЪЕМНОЕ, СТРОИТЕЛЬНОЕ, СКЛАДСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

8 (800) 775-57-31 **Заказать обратный звонок**
(Бесплатный звонок по России)

+7 (495) 792-30-08
+7 (495) 611-46-00

info@crantal.ru
Москва ул.Стандартная,д.6,стр.9.

поиск по сайту

www.crantal.ru/tal-elektricheskaya.php?_openstat=ZGlyZWN0LnlhbmRleC5ydTszNjg3ODY7NTA5MTMwO3lhbmRleC5ydTpwcmVtaXVt&yclid=6754985210955699850#bol...

Наименование	Комплектация	Характеристики	Цена, руб.
OCS-3 (КНР)	эл. с пультом ДУ	измерение 0,02-3т, цена деления - 0,001т	21 740
OCS-5 (КНР)	эл. с пультом ДУ	измерение 0,04-5т, цена деления - 0,002т	23 250
OCS-10 (КНР)	эл. с пультом ДУ	измерение 0,1-10т, цена деления - 0,005т	46 070
ДПУ-5-2	мех.	измерение 0,05-0,5т, цена деления - 0,005т	20 700
ДПУ-10-2	мех.	измерение 0,1-1т, цена деления - 0,01т, м=4кг	43 500
ДПУ-20-1	мех.	измерение 0,2-2т, цена деления - 0,02т, м=10кг	34 250
ДПУ-50	мех.	измерение 0,5-5т, цена деления - 0,05т, м=18кг	30 125
ДПУ-100	мех.	измерение 1-10т, цена деления - 0,1т, м=20кг	36 900
ДПУ-200	мех.	измерение 2-20т, цена деления - 0,2т, м=35кг	68 000
ДПУ-500	мех.	измерение 5-50т, цена деления - 0,5т, м=42кг	87 400

цена | https://www.ligasvarki.ru/shop/?gid=13&utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=webit_yandex_cpc_obshie_msk_poisk&utm_content=ad_id|5799535278|b... ☆

О компании Новости Каталог товаров Вакансии Полезная информация Сервис Контакты Авторизация

ЛИГА СВАРКИ (495) 153-42-64 обратный звонок написать письмо

Поиск Поиск по бренду

Корзина Сравнение Прайс лист

СВАРОЧНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ АВТОНОМНЫЕ АГРЕГАТЫ СВАРОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ГАЗОСВАРОЧНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ СРЕДСТВА ЗАЩИТЫ КАБЕЛЬ ПНЕВМО ОБОРУДОВАНИЕ ИНСТРУМЕНТЫ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

ФИЛЬТРЫ КАТАЛОГ ТОВАРОВ ЛИГА СВАРКИ | Сварочное оборудование | Инверторные сварочные аппараты Вид каталога:

ПО ЦЕНЕ Сортировка по рейтингу

от 4767 до 165464

НОВИНКИ РАСПРОДАЖИ ХИТ ПРОДАЖ НАКС

ИНВЕРТОРНЫЕ СВАРОЧНЫЕ АППАРАТЫ

БРЕНД

- КЕДР
- BLUEWELD
- ESAB
- FOXWELD
- КЕМПРИ
- NEON
- ТОРУС
- РЕКОРД
- BRIMA
- EWM
- FUBAG
- КУНТРЕЙВЕР
- СВАРОГ
- ФОРСАЖ

МАКСИМАЛЬНЫЙ СВАРОЧНЫЙ ТОК

- 500 А
- 250 А
- 160 А
- 300 А
- 400 А
- 220 А

Сварочный инвертор КЕДР ММА-160, 220В	Сварочный инвертор КЕДР ММА-180, 220В	Сварочный инвертор КЕДР ММА-200, 220В	Сварочный инвертор КЕДР ММА-220, 220В	Сварочный инвертор КЕДР ММА-200, + кейс, 220В
0001015	0001016	0001017	0001018	7330061
Цена 7500.00 р.	Цена 8100.00 р.	Цена 8500.00 р.	Цена 9200.00 р.	Цена 9800.00 р.
<input type="button" value="1"/> <input type="button" value="Купить"/>	<input type="button" value="1"/> <input type="button" value="Купить"/>	<input type="button" value="1"/> <input type="button" value="Купить"/>	<input type="button" value="1"/> <input type="button" value="Купить"/>	<input type="button" value="1"/> <input type="button" value="Купить"/>

www.techstory.ru/exco_mn/em201_foto.htm

WWW.TECHSTORY.RU

Сайт о механических экскаваторах, старой строительной, авто- и железнодорожной технике

© Не защищено | www.techstory.ru/exco_mn/em201_foto.htm

Экскаватор ЭМ-302 имеет емкость ковша 30 л; техническая производительность 54 м³/ч; мощность установленных электродвигателей 51,5 кВт; масса экскаватора с бункером, противовесом и транспортером - 25 т.

**+7 (495) 540-49-92**

пн - пт : 8:00 - 19:00 сб : 9:00 - 17:00

**ЗАКАЗАТЬ ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК**[Посетите нашу выставочную площадку.](#)[О компании](#) [Прайс-лист](#) [Доставка](#) [Монтаж](#) [Контакты](#)

В корзине: 0 товаров на 0 руб.

[ОФОРМИТЬ](#)

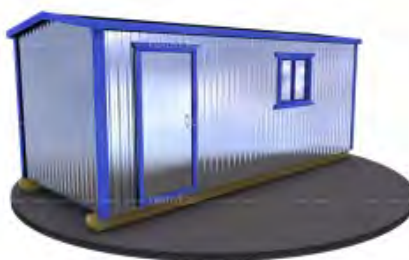
Бытовки

Блок
контейнерыМодульные
зданияСэндвич
панелиПосты
охраны[Бани](#)[Хозблоки](#)[Беседки](#)[Душевые](#)[Дополнительная
комплектация](#)[Быстровозводимые
здания](#)

Бытовка Б-01 (4М) ДВП

Размеры: 4,0 x 2,50 x 2,30

40 500 р.



Металлическая бытовка

Бж-01 ДВП

Вместимость: 6 человек

Размеры: 5,80 x 2,50 x 2,30

50 500 р.



Деревянная бытовка Б-01

ДВП

Размеры: 5,85x2,30x2,45

51 000 р.

**Питатель пластинчатый СМК-214****+7 (927) 945-55-10****Доставка и оплата**

Вес

5000.0(кг)

Гарантийный срок

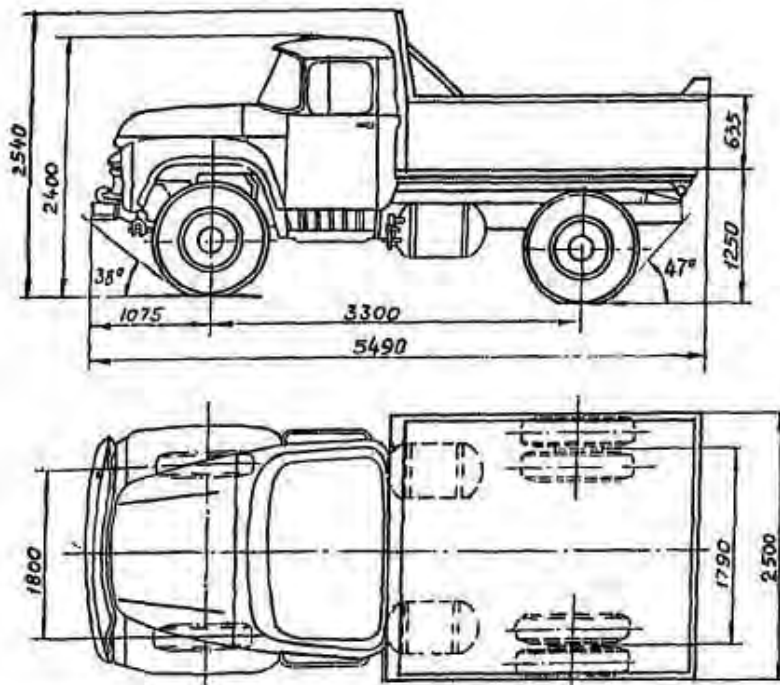
6(мес)

67	Автомашина ЗИЛ ММЗ-4502 У 283	1998
68	Автомашина ЗИЛ 4502 (А 363 МН 90)	2004
69	Автомашина ЗИЛ-138 БА	1979

<http://fb.ru/article/295379/samosval-zil-mmz--harakteristiki>

fb.ru/article/295379/samosval-zil-mmz--harakteristiki

Ширина автомобиля - 2500 миллиметров. Высота - 2540 миллиметров. При поднятом кузове по самой высокой точке это значение равняется 4100 миллиметров. Основные размеры можно посмотреть на фотографии ниже. Это даст возможность лучше понять их.



Грузоподъемность автомобиля составляет от 5000 до 5250 килограмм, в зависимости от модификации. Вес самосвала в снаряженном состоянии - от 4750 до 4825 килограмм. Полная масса самосвала в версии ЗИЛ-ММЗ-45021 составляет 9975 килограмм, для версии ЗИЛ-ММЗ-45022 - 10300 килограмм.

<http://metkam.ru/tseny>

12 А1	12 000	Автомобильный и бытовой лом, легковесный лом (холодильники, стиральные машины, газовые плиты и т.п.)	25
-------	--------	--	----

$$10000 \times 0,7 -$$

$$7\ 000$$

Анализом качественной и количественной информации об объектах «автомобили ЗИЛ» принимается:

- (1) цена килограмма чёрного лома = 12 руб.,
- (2) многолетняя ржавчина и «засор» = 35%,
- (3) цена услуг по утилизации и «самовывозу» - 3 руб./кг.
- (4) вес автомобиля ЗИЛ (самосвал), возможный к утилизации = 7 000 кг.

ИТОГО цена чёрного лома для объектов «автомобили ЗИЛ» принимается = 5 руб./кг.

$$12 \times 0,65 - 3 -$$

$$4,8$$

**МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СУММАРНОГО НАКОПЛЕННОГО ОБЕСЦЕНИВАНИЯ ИМУЩЕСТВА**

**ПОЯСНЕНИЯ
ДЛЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЕРСОНАЛА ПРЕДПРИЯТИЯ (ОРГАНИЗАЦИИ)
ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ТИПОВЫХ ФОРМ О РЕАЛЬНОМ
ТЕХНИЧЕСКОМ И ФУНКЦИОНАЛЬНОМ СОСТОЯНИИ**

Для определения стоимости объекта оценки по затратам на его воссоздание как правило рассчитывается *остаточная стоимость замещения (ОСЗ)*, которая для *специализированного имущества* принимается в качестве его рыночной стоимости, так как использование сравнительного или доходного подходов для оценки основных средств специализированного промышленного предприятия, не представляется возможным или даёт результаты, которые могут ввести в заблуждение Заказчика.

При этом основной формулой для расчётов служит:

Остаточная стоимость замещения	=	Полная стоимость замещения	-	Совокупный износ
---------------------------------------	----------	-----------------------------------	----------	-------------------------

Определение полной стоимости замещения на практике осуществляется несколькими методами, некоторые из которых следует считать методами так называемого *прямого* пересчёта, а некоторые индексными:

<ul style="list-style-type: none"> • приведение суммарных первоначальных затрат на имущество к дате оценки (<i>метод трендов</i>) 	метод прямого пересчёта
<ul style="list-style-type: none"> • использование данных заводов-производителей (прайс-листы), а также по ценовой информации, публикуемой в периодических изданиях, специальных каталогах, прейскурантах, ценниках, и справочниках 	метод прямого пересчёта
<ul style="list-style-type: none"> • при отсутствии вышеуказанной рыночной информации, расчеты производятся методом индексации балансовой стоимости 	индексный метод

После определения полной стоимости замещения проводится расчет совокупного накопленного износа (*суммарного накопленного обесценивания*) оцениваемых основных средств с начислением всех форм обесценивания для каждого объекта учёта (или *группы* однородного имущества) по формуле:

<p>Суммарный накопленный износ объекта =</p> $= 1 - (1 - \text{Физический износ}) * (1 - \text{Функциональный износ}) * (1 - \text{Внешний износ})$
--

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

С точки зрения оценочной деятельности различают три вида износа:

1. **Физический износ** – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.
2. **Функциональный износ** – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства функционально однородных машин или оборудования. То есть насколько оцениваемый объект хуже наиболее близкого современного аналога.
3. **Внешний (экономический износ)** – это потеря стоимости, обусловленная негативным влиянием факторов внешних по отношению к объекту оценки:
 - конъюнктуры рынка (сокращение спроса на некоторые виды выпускаемой продукции, возросшая конкуренция),
 - изменения в структуре запасов сырья,
 - рост стоимости рабочей силы или
 - рост стоимости на коммунальные услуги,
 - инфляция в стране,
 - сдерживающие факторы для ускоренного развития со стороны министерств, ведомств или администраций разного уровня
 - и другое.

Для целей определения величины физического и функционального износов был использован *экспертный метод* (метод экспертизы состояния).

Он предусматривает привлечение специалистов предприятия для определения физического и функционального состояния недвижимости, машин и оборудования в соответствии с оценочной шкалой, разработанной на основе учебных и методических материалов по оценочной тематике.

Привлекаемые специалисты излагают своё личное мнение о том или ином виде износа с использованием «рейтинговых» таблиц, в которых каждой качественной характеристике единицы имущества соответствует интервал количественного выражения этой характеристики в процентах, потерянных относительно:

- **абсолютно нового** объекта (для физического обесценивания),
- **современного аналога** (для функционального обесценивания).

При этом мнение привлекаемого специалиста, кратное 10%-там, – считается *отличным* результатом изложения своего мнения.

Мнение привлекаемого специалиста, кратное 20%-там, – считается *хорошим* результатом изложения своего мнения.

Мнение привлекаемого специалиста, кратное процентам (от 1% до 9%) или, тем более, долям процента, – считается негодным, которому не должно быть доверия вовсе.

Далее приведены таблицы с экспертной шкалой оценки физического и функционального износа зданий, оборудования и материалов.

№ 1

Определения физического состояния (процента износа) **зданий и сооружений**

(источники: ВСН 53-86 (р) Гражданстрой «Правила оценки физического износа жилых зданий» 1990 год; методические материалы: курсов Академии оценки 1995-1996 годы и Института профессиональной оценки 2000-2001 годов, опыт оценщика)

%	Общая качественная характеристика здания (сооружения)	Итоговая качественная характеристика оцениваемого объекта	Состояние конструктивных элементов здания (сооружения)	Состояние основных конструкций здания (сооружения)
0 – 20	Хорошее	Новое, недавно введенное в эксплуатацию. Наличие отдельных дефектов или повреждений, появившихся после сдачи в эксплуатацию и не влияющих на эксплуатацию. Наличие дефектов, требующих проведения текущего (косметического) ремонта	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.	Повреждений и деформаций нет. Отсутствуют следы устранения дефектов.
20 – 40	Удовлетворительное	Наличие дефектов, при которых проведение капитального ремонта экономически целесообразно	Полы в отдельных местах зыбкие, с отклонениями от горизонтали. В полах много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Имеются отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждённых ступеней.	Повреждений, дефектов и искривлений нет. Местами имеются следы ремонтов, небольших трещин в простенках и перемычках.
40 – 60	Неудовлетворительное	Капитальный ремонт неотложен. Дальнейшая эксплуатация без его проведения нецелесообразна	Полы в отдельных местах зыбкие, с отклонениями от горизонтали. В полах много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Имеются отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждённых ступеней.	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Имеются трещины в кладке стен (между кирпичами и блоками).
60 – 80	Плохое	Капитальный ремонт нецелесообразен, за исключением случаев временного поддержания в целях недопущения аварии или остановки технологического процесса	Большое число отклонений от горизонтали в полах и их зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число повреждённых ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.	Имеются открытые трещины различного происхождения в том числе поперёк кирпичей и блоков. Имеет место сильное искривление горизонтальных линий и отклонение стен от вертикали.
80 – 100	Негодное	Аварийное состояние, не позволяющее использовать объект по своему функциональному назначению. Ремонт экономически нецелесообразен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены и деформированы в проёмах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

№ 2**Оценочная шкала для определения физического состояния (процента износа) оборудования**(сведения о реальном **физическом** состоянии оборудования)
(Т. 6.12, 195 + вкл. №5 лекции ТО, Хомяков, опыт оценщика)

%	Оценка физического состояния оборудования	Общая характеристика состояния
до 5	Новое установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	<ul style="list-style-type: none"> Новое, только установленное
5 - 10	Практически новое оборудование без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	<ul style="list-style-type: none"> Практически новое. Бывшее в недолгой эксплуатации.
10 - 30	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	<ul style="list-style-type: none"> Бывшее в эксплуатации. Может быть после ремонта. Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные неисправности, не влияющие на эксплуатацию элемента, и устраняются во время текущего обслуживания.
30 - 50	Бывшее в эксплуатации оборудование, в рабочем состоянии, нуждающееся в мелком, либо среднем ремонте и замене отдельных не основных частей (подшипники, вкладыши и тому подобное)	<ul style="list-style-type: none"> Бывшее в эксплуатации. Может быть после ремонта. Элементы в целом пригодны для эксплуатации. Может снова требоваться небольшой ремонт.
50 - 70	Бывшее в эксплуатации оборудование в рабочем состоянии, нуждающееся в капитальном ремонте и замене главных частей	<ul style="list-style-type: none"> Эксплуатация элементов возможна лишь при условии проведения капитального ремонта с полной заменой нефункциональных элементов. Состояние элементов аварийное.
70 - 90	Неудовлетворительное (условно-пригодное, <i>аварийное</i>) состояние. Бывшее в эксплуатации оборудование, дальнейшая эксплуатация которого без капитального ремонта физически невозможна	
> 90	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь - <i>лом (скрап)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Элементы находятся в не пригодном к эксплуатации состоянии.

№ 3**Оценочная шкала для определения функционального состояния (процента износа) оборудования**(сведения о реальном **функциональном** состоянии оборудования, *может использоваться* Оценщиком также и для определения функционального состояния зданий и сооружений, а также материалов)

%	Оценка технического и конструктивного состояния
0 - 10	Соответствует лучшим мировым образцам . Вполне вписывается в современный технологический процесс
10 - 20	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя <i>незначительно устаревшей</i>
20 - 40	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя <i>устаревшей</i>
40 - 80	Не конкурентоспособно, значительно <i>уступает лучшим образцам</i> по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя <i>значительно устаревшей</i>
80 - 100	<i>Безнадежно</i> не конкурентоспособно, <i>снято с производства</i> , во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (<i>не нужно в принципе</i> в рамках используемой технологии)

№ 4**Оценочная шкала для определения реального состояния (процента износа) материалов**

%	Сведения о реальном физическом состоянии материалов
0	Имеется паспорт (сертификат); срок хранения не просрочен; упаковка не повреждена; условия хранения нормальные
10	Срок хранения не просрочен; упаковка не повреждена; условия хранения нормальные
30	Упаковка незначительно повреждена; условия хранения нормальные
60	Упаковка значительно повреждена; условия хранения не вполне соответствуют паспортным
80	Упаковка значительно повреждена или отсутствует; условия хранения плохие

Таким образом, суммарное накопленное обесценивание оценивалось с использованием **экспертных методов**, но не на основе мнения самого «эксперта-оценщика», а на основе суждений специалистов: риелторов, строителей, инженеров, техников, технологов и иных. При этом, особенно полезны те специалисты, которые длительное время **работали и/или обслуживали** технически или технологически некий оцениваемый производственный имущественных комплекс.

Предлагаемые выше методические таблицы предназначены для оценки суммарного накопленного обесценивания в части **физической и функциональной** составляющих.

Суммарное накопленное обесценивание, в части **экономической (конъюнктурной)** составляющей, оценивалось **через** установление разного рода качественных и количественных признаков, указывающих на изменение конъюнктуры рынка или сегмента объекта(ов) оценивания: и **(1)** на период активной работы оцениваемого комплекса, и **(2)** на период «пассивной» работы оцениваемого комплекса: «развал старого» производства и попытки его реанимации, предбанкротное состояние и тому подобное. Иными словами, оценивались разного рода качественные и количественные **признаки изменения конъюнктуры рынка** по принципу «ДО» - это 100%, и «ПОСЛЕ» - это некая часть от 100%, на период, близкий к дате настоящего стоимостного исследования: **(а)** численность персонала на предприятии, частью которого был оцениваемый единый недвижимый комплекс «до и после»; **(б)** производство в натуральном выражении «до и после»; **(в)** финансовые потоки: на сколько снизились или достигли порога рентабельности.

Для цели экономического количественного измерения (стоимостного исследования), износ экономической (конъюнктурной) составляющей, как правило принимается на среднем уровне перечисленных выше **показателей деятельности, как ретро, так и текущей**, что и определяет количество обесценивания объекта(ов) по причине **не физического или технологического устаревания, а из-за** «падения экономического окружения исследуемого комплекса».

№ 5

Выписка из Методического руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния – РД 37.009.015-98

(Минюстом РФ отказано в регистрации данного документа. Письмо Минюста РФ от 27.11.2002 N 07/11150-ЮД)

Пункт 3.10. РД 37.009.015-98 : «При оформлении акта осмотра и других документов необходимо пользоваться терминологией, принятой в нормативной документации, включая технологию ремонта транспортного средства, руководства по ремонту, каталоги запасных частей.

Для обеспечения единого подхода к оценке технического состояния транспортного средства различными экспертами и снижения влияния субъективности рекомендуется использовать для контроля оценки состояния (износа) осматриваемого транспортного средства таблицу 1».

ПАРАМЕТРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

№	Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	% износа
		КАЧЕСТВЕННАЯ	КОЛИЧЕСТВ.
1	Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД автотранспортное средство в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 – 10
2	Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 – 20
3	АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта	Хорошее	20 – 40
4	Бывшее в эксплуатации АМТС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 – 60
5	Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 – 75
6	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
7	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

9. ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

9.1. УЧЕТ СОПУТСТВУЮЩИХ ЗАТРАТ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ В СОСТАВЕ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ (МЕТОДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ФОРМИРОВАНИЯ СПРАВОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ)

В таблице усредненных показателей приведен наиболее характерный перечень затрат, формирующих стоимость замещения (воспроизводства) машин и оборудования. В случае, если какой-то вид затрат отсутствует, или, напротив, необходимо учесть дополнительный вид затрат итоговый показатель соответственно корректируется.

Разработка усредненных показателей производилась на основании анализа действующей сметно-нормативной базы в строительстве; сборников расценок, ценников, укрупненных сметных нормативов и т.п., а также практики определения сметной стоимости оборудования в проектных организациях.

Сметная стоимость оборудования определяется по ценам франко-приобъектный склад или франко-место передачи, предусмотренным договором подряда. Она складывается как сумма всех затрат на его приобретение и доставку на приобъектный склад или место передачи в монтаж.

Составляющими сметной стоимости являются:

- свободная (рыночная) цена приобретения оборудования;
- стоимость запасных частей;
- стоимость тары, упаковки и реквизита;
- транспортные расходы и услуги посредников или снабженческо-сбытовых организаций;
- расходы на комплектацию;
- заготовительно-складские расходы;
- другие затраты, относимые к стоимости оборудования.

Основой для определения стоимости оборудования в сметной документации на строительство являются цены, по которым оно может быть приобретено у поставщиков.

Потребность в достоверной оценке рыночной стоимости машин и оборудования необходима не только в случае, когда они выступают в качестве самостоятельных объектов оценки. В не меньшей степени это важно при выполнении работы по оценке стоимости пакетов акций или имущественных комплексов предприятий. Величина рыночной стоимости машин и оборудования оказывает существенное влияние на результаты, получаемые при использовании метода накопленных (скорректированных) активов в рамках затратного подхода и метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода при расчетах прогнозов капитальных вложений и размеров амортизационных отчислений.

Это обстоятельство является достаточно значимым при выполнении работ по оценке российских предприятий, которые по-прежнему в большинстве своем функционируют на основе фондоемких и материалоёмких технологических процессов.

С целью совершенствования и унификации информационной базы, используемой при оценке машин и оборудования, компанией «КО-ИНВЕСТ» были проведены исследования величины прочих и сопутствующих затрат, учет которых необходим при определении стоимости замещения (воспроизводства).

В качестве базисной структуры, изменения основных компонентов которой в рыночных условиях будут публиковаться, используются сложившиеся в 1991 году соотношения прочих и сопутствующих затрат по отраслям – потребителям технологического оборудования.

Прочие и сопутствующие затраты являются неотъемлемой составной частью стоимости замещения (воспроизводства) машин и оборудования. К ним относятся затраты на их доставку на приобъектный склад, монтажные и другие сопутствующие монтажу работы, а также внеобъемные и общеплощадочные расходы в части, касающейся оборудования.

Усредненные показатели разработаны по отраслям и промышленности для технологически однородных групп оборудования в данной отрасли. Например, электротехническое оборудование, подъемно-транспортное оборудование, технологическое оборудование и т.д. Имея в виду большое разнообразие оборудования, входящего в однородную группу (по техническим характеристикам, массе, условиям изготовления и поставки и т.п.). Показатели при необходимости могут уточняться (корректироваться) исходя из профессиональной компетенции, полученной информации и практического опыта оценщика.

Усредненные показатели приведены в процентах от цены приобретения оборудования у производителя.

Величина приведенных затрат на монтажные работы электротехнического оборудования была уточнена на основании современных данных о структуре затрат, приведенных в издании «Справочник по проектированию электрических сетей (4-е издание, 2012)», Карапетян И.Г., Файбисович Д.Л., Шапиро И.М.

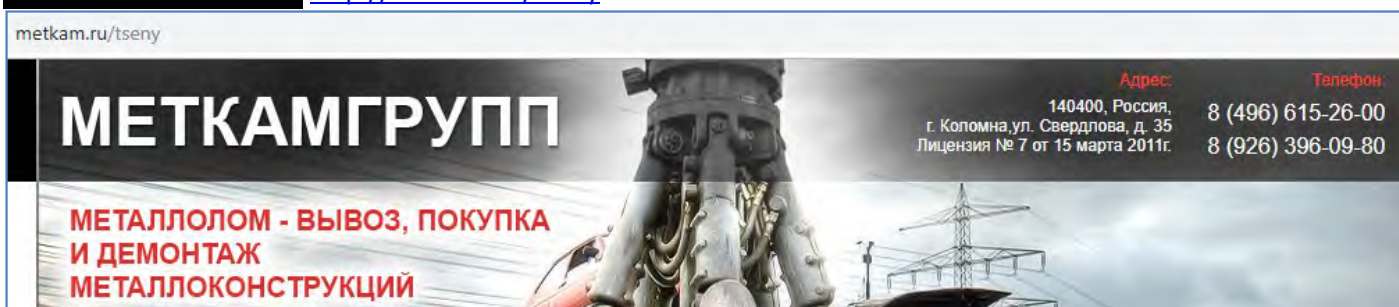
Наименование отрасли экономики и типа технологического оборудования	Наименование отдельных составляющих затрат в стоимости оборудования												Всего стоимость оборудования «в доле»
	Цена приобретения оборудования у производителя	Запасные части	Тара, упаковка, реквизит	Транспортные расходы	Расходы сбыт-снаб. организаций	Комплектация	Заготовительно-складские расходы	Устройство фундаментов под оборудование	Монтажные работы и затраты по главам 8-12 ССР	Шефмонтаж	Пусконаладочные работы		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Целлюлозно-бумажная промышленность													
энергетическое оборудование	100,0		0,3	1,2	0,5	0,5	1,2	5,0	11,8		7,0	127,5	
подъемно-транспортное оборудование	100,0		0,4	1,7	0,5	0,5	1,2	5,0	14,3		6,0	129,7	
химическое и нефтяное оборудование (включая буровое)	100,0	0,1	0,2	3,0	0,5	0,5	1,2	5,0	14,3		6,0	130,8	
Промышленность строительных материалов													
электротехническое оборудование	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		34,0		7,0	145,3	
-трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные; отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и свыше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,9	
станки металлорежущие и деревообрабатывающие	100,0		0,4	0,8	0,5	0,5	1,2	4,5	2,3		1,0	111,2	
подъемно-транспортное оборудование	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	4,5	14,3		6,0	129,0	
строительно-дорожное оборудование	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	4,5	14,3		6,0	128,9	
-мельницы трубные	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	4,5	14,3	2,6	6,0	131,5	
-печи и холодильники для производства цемента	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	4,5	14,3	0,9	6,0	129,8	
горно-шахтное, горнорудное и обогатительное оборудование	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	4,5	24,4		6,0	139,1	
-машины подъемные средней и большой мощности	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	4,5	24,4	3,0	6,0	142,1	
-вентиляторы главного проветривания центробежных и осевые массой свыше 30 т	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	4,5	24,4	4,0	6,0	143,1	
-экскаваторы и перегружатели для открытых пород	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	4,5	24,4	2,3	6,0	141,4	
железнодорожный подвижной состав	100,0			1,0								101,0	
автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0								101,0	
Стекольная и фарфорофаянсовая промышленность (без медицинских изделий)													
электротехническое оборудование	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		34,0		7,0	145,3	
-трансформаторы и автотрансформаторы силовые мощностью 125 тыс. кВт и выше, трансформаторы тока напряжения 750 кВ, выключатели воздушные; отделители и короткозамыкатели напряжением 110 кВ и свыше, разъединители напряжения 10 кВ для закрытых распределительных устройств	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		20,5	47,0	7,0	178,9	
подъемно-транспортное оборудование	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	5,0	14,3		6,0	129,6	
строительно-дорожное оборудование	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	5,0	14,3		6,0	129,4	
технологическое оборудование для легкой промышленности	100,0	1,5	0,3	3,0	0,5	0,5	1,2	5,0	3,5		2,0	117,5	
прочие машины и оборудование	100,0		0,3	1,5	0,5	0,5	1,2	5,0	2,3		7,0	118,3	
Легкая промышленность													
технологическое оборудование для легкой промышленности	100,0	1,5	0,3	3,0	0,5	0,5	1,2	2,0	3,4		2,0	114,5	
Пищевкусовая промышленность													
технологическое оборудование для пищевой и комбикормовой промышленности	100,0		0,6	3,0	0,5	0,5	1,2	2,0	7,0		4,0	118,8	
Мясная и молочная промышленность													
химическое и нефтяное оборудование (включая буровое)	100,0		0,4	3,0	0,5	0,5	1,2	3,0	14,2		6,0	128,8	
технологическое оборудование	100,0		0,4	3,0	0,5	0,5	1,2	3,0	15,4		7,0	131,0	
холодильное оборудование	100,0		0,4	3,0	0,5	0,5	1,2	20,0	77,1		7,0	209,6	

Наиболее вероятные цены приёма лома **ЧЕРМЕТА** в Коломне:

Источники качественной и количественной информации об «объектах-аналогах»:

ИСТОЧНИК № 1: <http://metkam.ru/tseny>

metkam.ru/tseny



МЕТКАМГРУПП

МЕТАЛЛОЛОМ - ВЫВОЗ, ПОКУПКА И ДЕМОНТАЖ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ

Адрес: 140400, Россия, г. Коломна, ул. Свердлова, д. 35
Лицензия № 7 от 15 марта 2011г.

Телефон: 8 (496) 615-26-00
8 (926) 396-09-80

Цены

ООО "МетКамГрупп" осуществляет прием металлолома, цены на который вас приятно удивят. Стоимость металлолома зависит от сорта и от его количества. Если вы хотите сдать выгодно металлолом, обращайтесь в компанию «МетКамГрупп».

Закупочные цены (на 26.09.18)

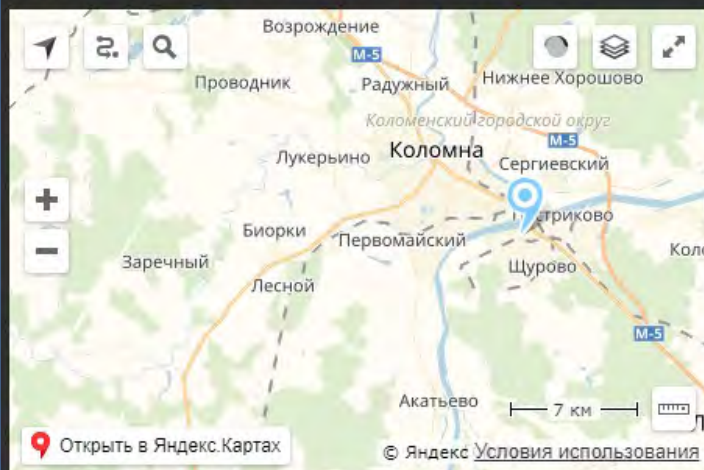
Тип Лома	Цена р/тн	Комментарии	% засора
3 А	14 200	Габаритный (800x500x500мм) стальной кусковой лом	5
5 А	14 200	Негабаритный стальной кусковой лом	5
12 А	14 200	Стальные листовые, полосовые, сортовые отходы, кровля, трубы, легковесный лом, бытовой лом	5
12 А1	12 000	Автомобильный и бытовой лом, легковесный лом (холодильники, стиральные машины, газовые плиты и т.п.)	25
12 АС	12 000	Оцинкованный лом	5
13 А	7 000	Проволока и изделия из нее	5
16 А	7 000	Стальная стружка	5
17 А	12 000	Габаритный чугунный лом	5
22 А	12 000	Негабаритный чугунный лом	5

Контакты

Телефон: 8 (496) 615-26-00, 8 (985) 777-30-86

Телефон/факс: 8 (496) 615-25-49

Адрес: 140400, Россия, г. Коломна, ул. Свердлова, д. 35



Время работы: пн-пт 8:00-18:00, сб 8:00-16:00

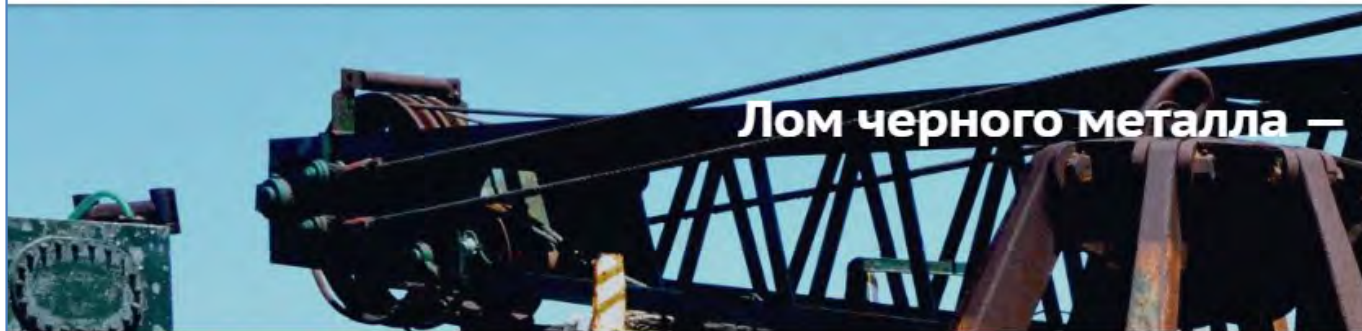
E-mail: metkamgroup@yandex.ru

ИСТОЧНИК № 2: <https://metall-kolomna.ru/price/chernyy-metall/>

→ ↻ 🏠 🔒 Защищено | <https://metall-kolomna.ru/price/chernyy-metall/>

РоИл
Покупка черного и цветного металла


ОПТ ЦЕНЫ ВЫВОЗ МЕТАЛЛА ЛОМ ЧЕРНЫХ МЕТАЛЛОВ




Лом черного металла

Розница	13000 руб. / тонна
Опт	уточняйте по телефону: +7 (926) 338-39-79

<https://lom24.com/oblast/kolomna/>



8 (495) 669-59-15
8 (965) 317-02-07


 [Получить бесплатную консультацию](#)

Выберите услугу

+7 (965)-317-02-07

Отправляя форму, Вы принимаете условия [Согласования работ/услуг/утилизации лома](#)

Отправить



Демонтаж склада в г. Пушкино

Все проекты

“


А ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ?

Боевая масса танка Т-34 в разные годы составляла от 25,6 т до 32 тонн.


Цены на черный металлолом на сегодня – от 14 ноября 2018 года

Категория	Описание	Засор	Цена за тонну
Лом черных металлов			
3A	Габаритный стальной лом - габариты куска 150 x 50 x 50 см. - толщина куска металла от 6 мм. - диаметр прутков и арматуры от 20 мм. - трубы наружным диаметром от 150 мм, должны быть распущены	5%	15 800,00 р.
5A	Негабаритный стальной лом - габариты превышают 150 x 50 x 50 см. - толщина металла от 6 мм. - арматура и прутки диаметром от 20 мм. (вес куска свыше 5 тонн согласовывается с менеджером)	5%	15 800,00 р.
12A	Тоннолистовой стальной габаритный лом - размеры 150 x 50 x 50 см, - толщина металла от 0,5 до 4 мм.	5%	15 800,00 р.
12AЦ	Тоннолистовой стальной лом не габаритный оцинкованный - размер куска более 150 мм x 50 x 50 см, - толщина металла от 0,5 до 4 мм.	5%	15 800,00 р.
17A	Габаритный чугунный лом - размер куска не более 150 x 50 x 50 см	5%	15 800,00 р.
19A	Габаритный чугунный лом с фосфором - радиаторы отопления - ванны, раковины.	5%	15 800,00 р.
22A	Негабаритный чугунный лом - масса куска до 5 тонн - толщина не более 5 см.	5%	15 800,00 р.

<https://lom24.com/price/tseny-na-demontazh-metallicheskih-konstruktsiy/>



8 (495) 669-59-15
8 (965) 317-02-07

 [Получить бесплатную консультацию](#)

ЦЕНЫ НА ЛОМ ЧЕРНОГО МЕТАЛЛА

ЦЕНЫ НА ЛОМ ЦВЕТНОГО МЕТАЛЛА

ЦЕНЫ НА ДЕМОНТАЖ

ЦЕНЫ НА Б/У БАЛЛОНЫ

ЗАКАЗАТЬ БЕСПЛАТНУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ

Выберите услугу

+7 (965)-317-02-07

Отправляя форму, Вы принимаете условия [Согласования работ/услуг/утилизации лома](#)

Отправить

Цены на проведение демонтажных работ от 14 ноября 2018 года

Наименование	Описание	Цена за тонну
Демонтаж		
Простой демонтаж (резка металла)	Легкий демонтаж предполагает работы с металлоконструкциями, в среднем, до 5 метров высотой, не требующие использования спецтехники. Среди них: гаражи, производственное оборудование, станки, трубы, коммуникации, заборы.	от 1000 р.
Демонтаж средней степени сложности	Демонтаж средней сложности предполагает проведения работ с более сложными конструкциями. Среди них: ангары, склады, краны, рекламные щиты и т.д. В данном случае требуется применение специализированной техники.	от 1500 р. до 3000 р.
Сложный демонтаж	Демонтаж высокого уровня. Требуется экспертности в проведении демонтажных работ, а также особой предварительной подготовки. В данном случае использование спецтехники неизбежно. Конструкции, подлежащие сложному демонтажу, как правило, имеют высоту свыше 20 метров. Среди них: вышки, здания, водные и воздушные транспортные средства, железнодорожный транспорт.	от 3000 р.

Анализом указанных источники качественной и количественной информации об «объектах-аналогах» принимается:

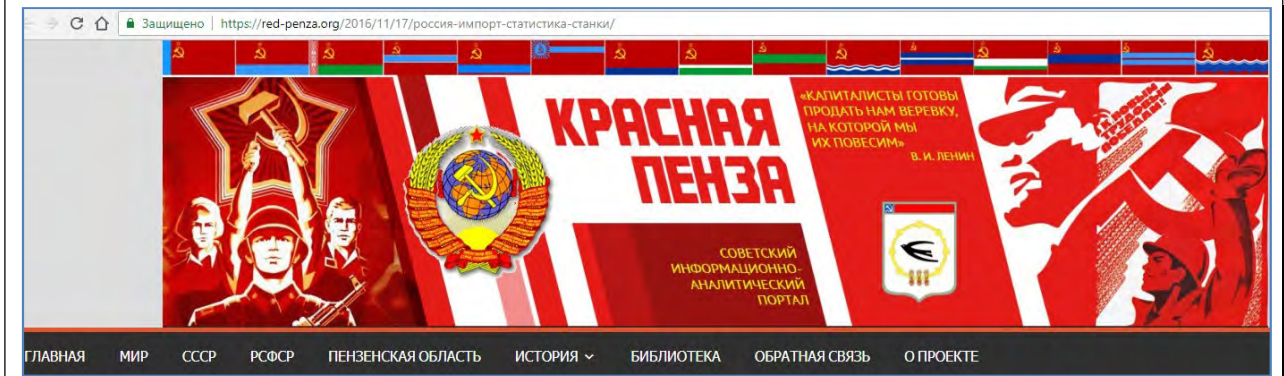
(1) цена килограмма чёрного лома = 13 руб.,

(2) цена услуг по утилизации и «самовывозу» - 3 руб./кг.

ИТОГО цена чёрного лома и дополнительных услуг = 10 руб./кг.

Обзор станкостроения в России

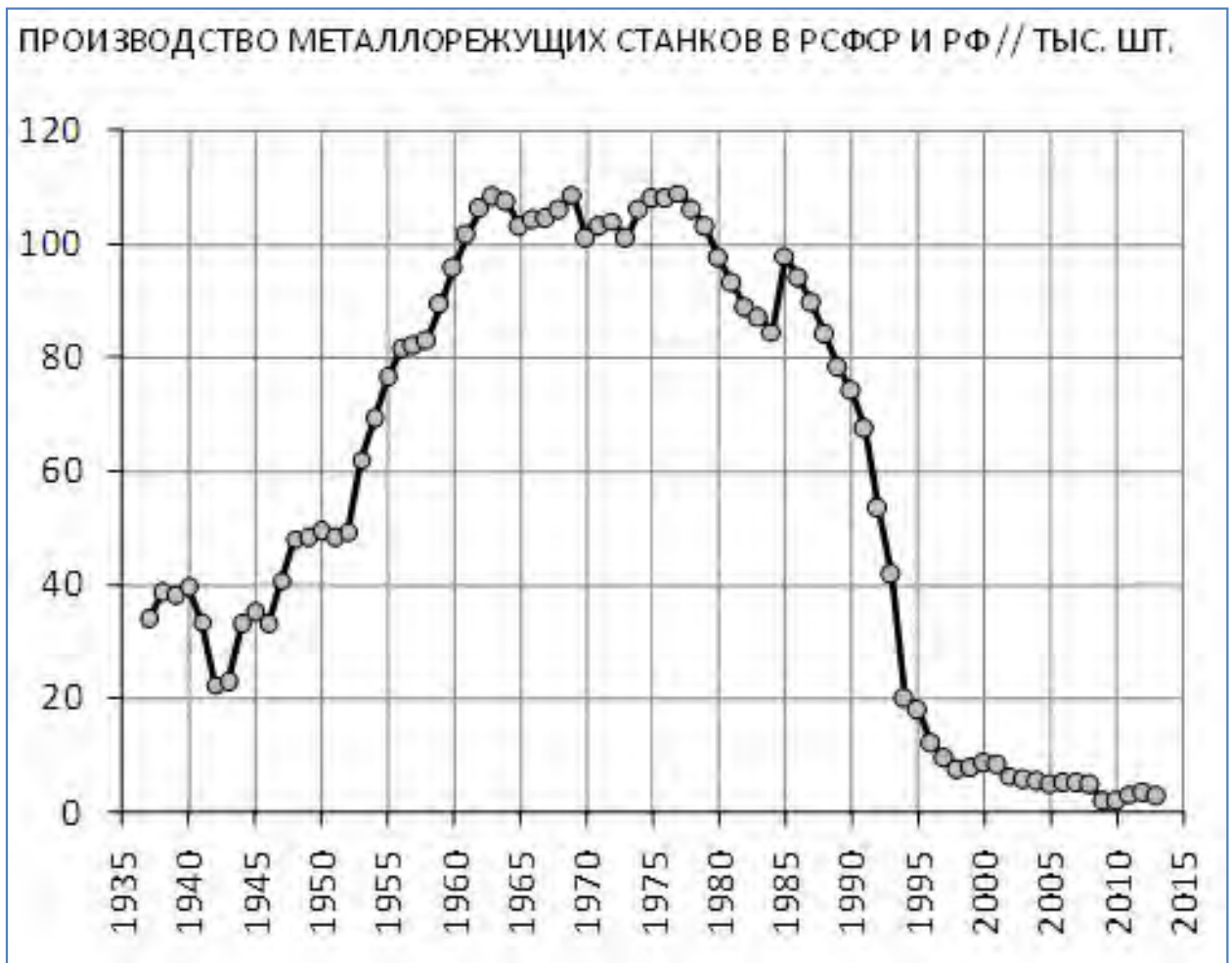
<https://red-penza.org/2016/11/17/%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F-%D0%B8%D0%BC%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82-%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B8/>



РОССИЯ СТАЛА КРУПНЕЙШЕЙ СТРАНОЙ МИРА ПО ИМПОРТУ СТАНКОВ

17.11.2016 Андрей Никитушкин РСФСР

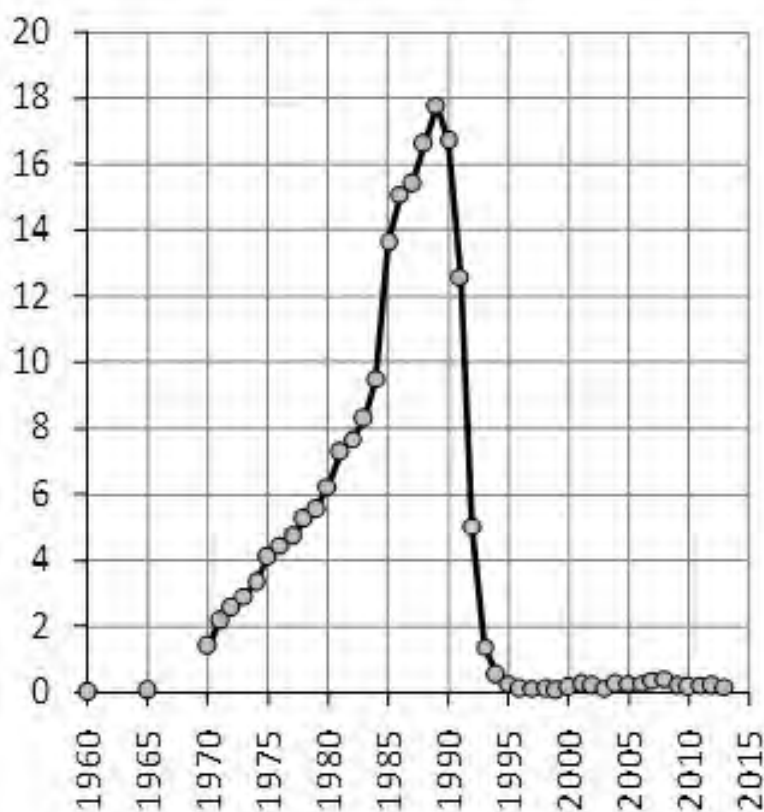
С собственным станкостроением в России хреново, мягко говоря. Вот картина производства металлорежущих станков с 1935 года в России:



Согласно ней мы упали ниже плинтуса.

А вот ситуация с станков с ЧПУ:

ПРОИЗВОДСТВО МЕТАЛЛОРЕЖУЩИХ СТАНКОВ С ЧПУ В РСФСР И РФ //ТЫС. ШТ.



Почему так случилось становится понятным, если смотреть загрузку производственных мощностей в сравнении с Беларуссией:

Загрузка мощностей по производству металлорежущих станков, %



Ну и по ситуации с ЧПУ. Справочно: по состоянию на 2010 год в Республике Беларусь было произведено 154 станка с числовым программным управлением, что составляет 4% в общем производстве металлорежущих станков в натуральном выражении и около 50% в стоимостном; в Российской Федерации 105 станков с числовым программным управлением, что составляет 5% в общем производстве металлорежущих станков.

(В 2013 году в России было произведено 133 станка с ЧПУ – 4% в общем производстве металлообрабатывающего оборудования).

На данный момент станки, производимые на территории ТС и ЕЭП преимущественно **комплекуются иностранными системами ЧПУ**. Применение в составе поставляемого предприятиям оборонно-промышленного комплекса иностранных систем ЧПУ является фактором, делающим конфиденциальную и секретную техническую информацию, а также информацию о местоположении оборудования легко доступной зарубежным производителям систем ЧПУ.

При этом, обеспечение информационной безопасности является национальным стратегическим приоритетом.

При использовании станков с ЧПУ экономия на трудозатратах (сокращение количества рабочих) достигает 25-80%; один станок с ЧПУ заменяет от 3 до 8 обычных станков; использование станков с ЧПУ увеличивает производительность примерно на 50%; доля машинного времени в штучном времени возрастает с 15-35% до 50-80%; сроки подготовки производства сокращаются на 50-70%; экономия на стоимости проектирования и изготовления оснастки составляет от 30 до 80%; точность изготовления детали в некоторых случаях возрастает в 2-3 раза; количество и стоимость доводочных операций уменьшаются в 4-8 раза.

Еще пикантных деталей.

Россия стала крупнейшей импортирующей станки страной, доведя долю импортного станочного парка до 87% (данные за 2009 г.).

При этом мы стали импортировать станки с ЧПУ из Северной Кореи(!), которая выпускает их по советским лицензиям.

Выписка из Федерального закона
от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
(в редакции от 27.07.2006 № 157-ФЗ):

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности:

Субъектами оценочной деятельности признаются **физические лица**, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь **частной практикой**, а также на основании трудового договора **между оценщиком** и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

Статья 15. Обязанности оценщика:

Оценщик обязан:

- **быть членом** одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- ...представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- ...представлять **по требованию заказчика** страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- ...по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Необходимые разъяснения по изменениям в законодательстве по оценке сделаны;
все необходимые сведения Заказчику предоставлены
на этапе преддоговорных отношений.

ВНИМАНИЕ: С 01 января 2008 года рынок оценочных услуг в России перешёл из стадии государственного регулирования (лицензирование отменено) в стадию саморегулирования – членство в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)

НИЖЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ:

- **КОПИЯ ОСНОВНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ДОКУМЕНТА ОЦЕНЩИКА – СВИДЕТЕЛЬСТВА О ЧЛЕНСТВЕ В СРО ОЦЕНЩИКОВ, С НОМЕРОМ РЕЕСТРА ЭТОЙ ОРГАНИЗАЦИИ,**
- **КОПИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
- **А ТАКЖЕ КОПИЯ ЛИЦЕНЗИИ, ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ КВАЛИФИКАЦИЮ СПЕЦИАЛИСТА В ОБЛАСТИ СБОРА И АНАЛИЗА ИНФОРМАЦИИ**

- **КОПИИ РЕТРО СЕРТИФИКАТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ И СТАЖА**

- **КОПИЯ КВАЛИФИКАЦИОННОГО СЕРТИФИКАТА, ВВЕДЁННОГО С 01.04.2018**

ПОЛИС № 18008SB4000624

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК», ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Яковлев Владимир Иванович
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказанным Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	800,00 (Восемьсот) рублей (единовременно в срок до «09» февраля 2018 г.)
Срок действия Полиса:	с «10» февраля 2018 г. по «09» февраля 2019 г., по не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

Особые условия страхования:

- Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей**.
- Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044523445 Тел.: (800) 627-1434 Факс: (800) 627-1434</p> <p>Оценщик (Страхователь): М.И. Яковлев</p> <p>М.П. М. В. Матлажанова</p> <p>Место выдачи: г. Москва</p>	<p>Яковлев Владимир Иванович</p> <p>Дата рождения: 09.01.1959 Паспорт: 4506 021640 06.05.2004 Отделом внутренних дел "Даниловский" города Москвы, кол подразделения 772-093 Адрес регистрации: 115280, Россия, Москва, Восточная ул., д.2, корп.3, кв.50</p> <p>Яковлев Владимир Иванович</p>

Дата выдачи: 09.02.2018 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Яковлев Владимир Иванович

Паспорт выдан: Отделом внутренних дел «Даниловский» города Москвы

Зарегистрирован: Москва, Восточная ул., д.2, корп.3, кв.50

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 495
Дата выдачи: 09 июня 2012 г.

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДИПЛОМ

ЗВ № 677077

Настоящий диплом выдан Дюбеву
Владимиру Ивановичу
в том, что он в 19 46 году поступил
в Московский округ Ленина и округа
Ветеринарной революции энергетический
и в 19 82 году окончил полный курс
кадрового менеджмента

по специальности "Электротехниче
амаксаты"

Решением Государственной экзаменационной
комиссии от 10 февраля 19 82 г.
Дюбеву В.И.

присвоено квалификация инженера
электротехника

Председатель Государственной
экзаменационной комиссии

Ректор

Секретарь

Город Москва 10 февраля 19 82 г.

Регистрационный № 989444

Московская типография Гознака. 1980.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064474

Настоящий диплом выдан Дюбеву
Владимиру Ивановичу
в том, что он(а) с 19 апреля 1999 г. по 09 октября 2001 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
переподготовки и повышения квалификации работников
кадров по направлению-интересу профессионального образования
по Высшей школе академика при Братстве в сфере РР
предприятия "Бизнес" (бизнеса)
предприятия "Бизнес"

Государственная аттестационная комиссия решением от 09 октября 2001 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Дюбеву
Владимиру Ивановичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса
стопности предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
экзаменационной комиссии

Ректор

Секретарь

Город Москва

Атб. Гознака. 1986. Зав. 96-7974.

СИСТЕМА ДОВРОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»

Некоммерческое партнерство
«Деловой союз судебных экспертов»

Адрес: 119180, Россия, Москва,
Большая Якиманка, 31, офис 322

СЕРТИФИКАТ КОМПЕТЕНТНОСТИ

№ 0003 от 15 апреля 2014 года

ЯКОВЛЕВ

Владимир Иванович

является компетентным и соответствует требованиям
Системы сертификации судебных экспертов
НП «Деловой союз судебных экспертов»,
оказывающих услуги
в области судебно-экспертной деятельности.

Настоящий сертификат выдан на основании Решения
Президиума НП «Деловой союз судебных экспертов»
Решение № 04 от 08 апреля 2014 г.

Генеральный директор



И. Н. Лебедев



ГУ МВД РОССИИ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ

(лицензирующий лицензирующий орган)

ЛИЦЕНЗИЯ

ЧД № 002209

№ 9307

от «18» декабря 2017 г.

на осуществление частной детективной (сыскной) деятельности

Настоящая лицензия предоставлена:

ЯКОВЛЕВ ВЛАДИМИР ИВАНОВИЧ

индивидуального предпринимателя

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации
индивидуального предпринимателя 304770000237258

Идентификационный номер налогоплательщика 772504747871

Настоящая лицензия предоставлена на срок до «18» декабря 2022 г.

Врио заместителя начальника ГУ МВД

России по г. Москве - начальника подчинен

(подпись)

А.Ю. Половинка

(Ф.И.О.)

Действие настоящей лицензии прекращено на срок до « 20 » г. №
на основании решения лицензирующего органа от « 20 » г. №

(подпись уполномоченного лица)

(подпись, М.П.)

(Ф.И.О.)



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Яковлев Владимир Иванович

является членом общества и ему
присвоено квалификационное звание:

Действительный Член Российского Общества Оценщиков

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 11В-00951
Выдан 25 февраля 2003 г.
Дата вступления в РОО: 21 ноября 1995 г.



Президент РОО
С.А. Табокова



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015536-2

« 09 » ноября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Фомичевой Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 09 » ноября 20 18 г. № 96

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » ноября 20 21 г.

**ОЦЕНКА ВЫПОЛНЕНА В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИИ
ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ПРАКТИКОЙ РОССИЙСКОГО СООБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ,
А ТАКЖЕ ОСНОВНЫМИ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИМИ ПОЛОЖЕНИЯМИ
ЕВРОПЕЙСКИХ И МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ И ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ**

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан, но может, приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете или приложениях к нему указываются источники информации.
6. Если впоследствии будет установлено, что на объекте недвижимости или на любой соседней земле загрязнение существует, или что недвижимость использовалась или используется с загрязнением окружающей среды, то это может уменьшить стоимость, указанную в отчете. Для целей настоящей оценки мы исходим из допущений об отсутствии загрязнений или о незначительном влиянии издержек по устранению влияния загрязнений на стоимость.
7. Мнение оценщика относительно рыночной или иной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную или иную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ (ЗАЯВЛЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ)

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что:

- ◆ изложенные в настоящем отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- ◆ сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- ◆ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета ни в настоящее время, ни в течение последних 24 месяцев, а также к заинтересованным, или имеющим к нему отношение Сторонам в течение последних 24 месяцев;
- ◆ наше вознаграждение не связано: с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента (с достижением заранее оговоренного результата) или с последующими событиями, связанными с оцениваемой стоимостью;
- ◆ ни одно лицо, кроме нас, не оказывало профессионального содействия в оценке, кроме опосредованного влияния на наши выводы результатов консультаций у специалистов по областям знаний;
- ◆ наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен, в соответствии с законодательством России об оценочной деятельности, а также Европейскими и Международными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- ◆ использование данного отчета регулируется требованиями законодательства России и Российского общества оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными на то представителями уполномоченного государственного органа или профессионального сообщества;
- ◆ расчетная стоимость признается нами действительной по состоянию на указанную дату оценки, с указанным периодом актуальности и нашим прогнозом относительно сроков возможной сделки.

Яковлев Владимир Иванович:

- Оценщик Первой категории (более 22 лет оценочной практики),
- Диплом ИП № 064474, Институт переподготовки кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ, регистрационный № 270/2000,
- Полис страхования ответственности оценщика в СООАО «ВСК»,
- Член ИП «ДСО», реестровый № 495 от 09.06.2012 года.