

«Бюро стоимостной безопасности»



Индивидуальный предприниматель Яковлев Владимир Иванович
Регистрационный № 304770000237258 от 28.06.04, 115280, Москва, Восточная, 2-3-50,
Р/с 40802810938160100424 в Московском банке Сбербанка России,
БИК 044525225, к/с 30101810400000000225, ИНН 772504747871,
контактный телефон: +7 (910) 441-71-62

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ

РЕЕСТРОВЫЙ № ОН-1177-17-06-2015

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
А ТАКЖЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
В СОСТАВЕ КОМПЛЕКСА ПО ПРОИЗВОДСТВУ ПЛАСТМАССОВЫХ ИЗДЕЛИЙ
ООО «УЗДЕНПЛАСТ», ПО АДРЕСУ: МО, СЕРПУХОВСКИЙ Р-Н,
ДЕР. БОРИСОВО, БОРИСОВСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 1



- Номер и дата договора на оценку: ОН-1177-17-06-2015 от 17.06.2015 года;
- Дата оценки: 10.07.2015 года;
- Номер и дата отчёта об оценке: ОН-1177-17-06-2015 от 15.07.2015 года;
- Независимый, частнопрактикующий оценщик Яковлев В.И.;
- Подготовлено для ООО «УЗДЕНПЛАСТ».

2015

Конкурсному управляющему ООО «УЗДЕНПЛАСТ»

г-ну Куликову А.К.

УВАЖАЕМЫЙ АЛЕКСЕЙ КОНСТАНТИНОВИЧ !

В соответствии с договором, заключенным между нами, была произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, а также движимого имущества, в составе единого доходного земельно-имущественного комплекса по производству пластмассовых изделий ООО «УЗДЕНПЛАСТ», расположенного по адресу: 142207, МО, Серпуховский р-н, дер. Борисово, Борисовское шоссе, дом 1.

Оценка производится по состоянию на 10.07.2015 года, для цели сделок с указанным имуществом, в рамках арбитражного (конкурсного) производства.

Специальная экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась.

Состояние объектов определялось исходя из визуального осмотра профессиональным оценщиком, анализа технических и бухгалтерских данных, а также консультаций со специалистами по областям знаний. В качестве консультантов привлекались также работники, находящиеся на самом объекте оценивания.

Итоговые суммарные значения рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества комплекса ООО «УЗДЕНПЛАСТ», без НДС, с округлением, по-моему мнению, составляют:

Для недвижимости: 190 537 000 рублей;

Для движимого: 24 359 000 рублей;

Ликвидность указанного имущества, при его публичной оферте, средняя

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».



В соответствии с законодательством России об оценочной деятельности 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, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, 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 объёме в рамках заключенного нами договора, без ограничения сроков, исходя только из критерия Ваших потребностей в такого рода комментариях.



Профессиональный оценщик собственности

Яковлев В.И.

м.п.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЁТА:

1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ	5
2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	6
2.1. Основные факты и выводы	6
2.2. Исходные данные для проведения оценки	8
2.3. Задание на оценку	8
2.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	10
2.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком	11
2.6. Применяемый стандарт стоимости	12
2.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости	13
2.8. Оцениваемые права	14
2.9. Список использованных при проведении оценки материалов	14
2.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности	15
2.11. Этапы оценки	15
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	16
3.1. Описание объекта оценки и его непосредственного окружения	16
3.1.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки	16
3.1.2. Идентификация объекта оценки	16
4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)	17
4.1. Общие положения	17
4.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода	18
4.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода	18
4.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода	18
4.5. Описание алгоритма расчётов а в рамках доходного подхода	19
4.6. ВНИМАНИЕ: Заявление оценщика о выполнении условий стоимостной безопасности при производстве оценочных работ	24
4.7. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки	25
5. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ	27

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



1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ

1. **Согласование стоимостей**, полученных разными подходами, проводилось автором настоящего стоимостного исследования, **не между собой**, как это делается в отчётах большинства российских оценщиков, а по отношению к целями и задачами предстоящей имущественной сделки. Международная оценочная практика, проверенная многолетней оценочной практикой Автора, исходят из положения, что процесс согласования стоимости – это не «соизмерение» стоимостей, полученных тремя стандартными подходами МЕЖДУ СОБОЙ, а «соизмерение» предполагаемых к исследованию стоимостей конкретного объекта **с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки**, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.
2. Требование «не введение в заблуждение»¹ является **единственным не формальным**, то есть **значимым обстоятельством**² для формирования у Вас мнения о цене предстоящей имущественной сделки. Именно в этом радикальное отличие требования законодательства об оценке в РФ о «не введении в заблуждение», от десятков иных, **формальных по своей сути**, требований законодательства, которые не оказывают и не могут в принципе оказать влияния на решение потенциальных партнеров в предстоящей имущественной сделке.
3. Нарушение требования о не введении в заблуждение пользователя стоимостной (рыночной) информацией **может привести к возникновению убытков (имущественного вреда)** и может являться основным квалифицирующим условием для перехода от законодательства об оценочной деятельности в РФ (часть 2, ст. 11 Закона 135-ФЗ) к составам уголовных норм: «мошенничество» (ст. 159, УК РФ) и «причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием» (ст. 165 УК РФ).

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

¹ Часть 2, Статьи 11 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

² **Значимость** – количественное измерение или качественная оценка факта хозяйственной жизни экономического субъекта, **оказывающая или могущая оказать влияние на решения** потенциальных партнеров («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»). Использование принципа существенности при составлении аудиторского заключения означает, что в нем **изложены все существенные** обстоятельства, обнаруженные при проведении аудита, а никакие **иные существенные** обстоятельства не были обнаружены аудиторской организацией 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.). К сожалению для рынка стоимостной оценки понятие термина «значимость» трактуется чрезмерно расширительно, вплоть до значимости не формальных требований, включая все 100% требований по оформлению отчёта об оценке, **не выполнение которых не способно в принципе оказать влияние** на решения потенциальных партнеров.



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.³

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**⁴ как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

³ Здесь оценщиком имеется в виду **не согласование стоимостей**, полученных разными подходами к оцениванию **между собой**, а согласование по отношению к целям и задачам 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.

⁴ **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.).



При определении стоимости Объекта оценки использовались/не использовались подходы:

- ДОХОДНЫЙ использовался через среднерыночные доходы; применялся метод прямой капитализации по "Модели Гордона"; итоговый результат "по доходам" применялся для объектов недвижимости, в качестве основного и единственного;
- СРАВНИТЕЛЬНЫЙ («РЫНОЧНЫЙ») – ни для объектов недвижимости, ни для оборудования, не использовался, так как не было выявлено сколько-нибудь сопоставимых аналогов; по этой причине среднерыночные ставки продаж или среднерыночные ставки предложений к продажам к сколько-нибудь сопоставимому (корректному) применению не возможны; результат «по продажам» для данного типа доходного имущества носил бы чрезмерно гипотетический (чрезмерно вероятностный) характер;
- ЗАТРАТНЫЙ – для объектов недвижимости не использовался вовсе, так как сопоставимые среднерыночные затраты на замещение вводят в заблуждение относительно выгод от использования доходного объекта (для оценки доходных объектов имеет низкий уровень доверия);
- ЗАТРАТНЫЙ – для оборудования использовался, а итоговый результат применялся в качестве основного и единственного.

За методологическую основу при сборе и анализе стоимостной информации была принята разработка Финансовой академии при Правительстве РФ – «Оценка бизнеса» (в части оценки машин и оборудования), 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. Основные факты и выводы приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Основные факты и выводы

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<p>Объект оценивания: Завод по производству различных изделий из пластических масс, принадлежит ООО «УЗДЕНПЛАСТ», расположен по адресу: 142207, МО, Серпуховский р-н, дер. Борисово, Борисовское шоссе, дом 1; в составе: земельных участков, зданий нежилого назначения, а также иного недвижимого и движимого имущества, образующего единый доходный производственный земельно-имущественный комплекс.</p> <p>Основное методологическое предположение, из которого исходит настоящая оценка стоимости указанного объекта: ООО «УЗДЕНПЛАСТ» рассматривается (идентифицируется) оценщиком не как юридическое лицо, имеющее различные по типу и видам имущество «в россыпь», находящееся «в банкротстве», а как субъект потенциально способный быть единым доходным земельно-имущественным комплексом (ЕДЗИК).</p>
<p>Результаты оценки, полученные при использовании подходов к оценке при определении рыночной стоимости объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ ДОХОДНЫЙ использовался для объектов недвижимости; итоговый результат "по доходам" применялся, для объектов недвижимости, в качестве основного и единственного; ○ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ («РЫНОЧНЫЙ») – ни для объектов недвижимости, ни для оборудования, не использовался; ○ ЗАТРАТНЫЙ – для объектов недвижимости не использовался; ○ ЗАТРАТНЫЙ – для оборудования использовался, а итоговый результат применялся в качестве основного и единственного.
<p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта</p>	<p>Итоговое значение рыночной стоимости единого доходного земельно-имущественного комплекса ООО «УЗДЕНПЛАСТ», без НДС, с округлением, представлены (1) в сопроводительном письме, (2) в конце настоящего отчёта, а также (3) в Расчётном блоке (пообъектно).</p>



2.2. Исходные данные для проведения оценки

Таблица 2. Исходные данные для проведения оценки

Основание для проведения оценщиком оценки объекта	Договор на оценку № ОН-1177-17-06-2015 от 17.06.2015 года
Собственник объекта оценки	ООО «УЗДЕНПЛАСТ»
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №№254, 255, 256 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) Стандарты и Правила НП «ДСО».
Объект оценки	Объект оценивания: Завод по производству различных изделий из пластических масс, принадлежит ООО «УЗДЕНПЛАСТ», расположен по адресу: 142207, МО, Серпуховский р-н, дер. Борисово, Борисовское шоссе, дом 1; в составе: земельных участков, зданий нежилого назначения, а также иного недвижимого и движимого имущества, образующего единый доходный производственный земельно-имущественный комплекс. Основное методологическое предположение, из которого исходит настоящая оценка стоимости указанного объекта: ООО «УЗДЕНПЛАСТ» рассматривается (идентифицируется) Оценщиком не как юридическое лицо, имеющее различные по типу и видам имущество «в россыпь», находящееся «в банкротстве», а как субъект потенциально способный быть единым доходным земельно-имущественным комплексом (ЕДЗИК).
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	10.07.2015 года
Дата осмотра (инспекции) объекта	17.06.2015 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки, как единого доходного земельно-имущественного комплекса (ЕДЗИК).
Балансовая стоимость	Оборудования: имеется в Расчётном блоке по каждой отдельной инвентарной позиции. По объектам недвижимости не предоставлена.
Номер, дата составления отчета	№ ОН-1177-17-06-2015 от 15.07.2015 года
Форма отчета	Письменная, полный развернутый отчет, только значимая и существенная информация, необходимая для не введения в заблуждение пользователей настоящей стоимостной информацией.
График проведения оценки	С даты инспекции объекта (изучения соответствующего сегмента рынка) до даты составления отчета как документа.

2.3. Задание на оценку

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

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



3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
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 оценки до даты осмотра 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 квалитметрические методы, подробное описание которых приведено в соответствующем разделе Приложений к настоящему Отчету.
14. ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ оказывает услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, а также движимого имущества, в составе комплекса по производству пластмассовых изделий ООО «УЗДЕНПЛАСТ», расположенного по адресу: 142207, МО, Серпуховский р-н, дер. Борисово, Борисовское шоссе, дом 1:
 - **задачей**, решаемой настоящим договором на оценку, является обоснование величины рыночной стоимости (наиболее вероятной цены сделки) продажи на открытом и конкурентном рынке сопоставимых объектов, то есть, объектов близких по основным функциональным и потребительским свойствам;
 - имущественные **права** на объект оценки: право собственности у ЗАКАЗЧИКА;
 - **цель** оценки: установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости;
 - предполагаемое **использование** результатов оценки и связанные с этим **ограничения**: аргументированное обоснование стоимости для принятия количественно обоснованных имущественных решений в рамках арбитражного (конкурсного) производства по делу № А41-56681/14; связанных с этим ограничений нет;



- вид стоимости: рыночная;
- дата оценки: 10.07.2015 года;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: не установлены, кроме общего методологического допущения, что арбитражный управляющий не предпринимает никаких инвестиционных решений и/или ремонтно-восстановительных (ремонтно-строительных) затрат в отношении разного рода улучшений, то есть, затрат на восстановление нефункциональной и/или негодной собственности (имущества), предоставленной(ого) к оценке и/или его составляющих;
- иными словами, указанное выше имущество (и/или имущественные прав) оценивается «как оно есть» на указанную выше дату (даты) оценки.

2.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УЗДЕНПЛАСТ» (ООО «УЗДЕНПЛАСТ»), ИНН 5077013611, ОГРН 1025007769137 от _____ года;
Местонахождение	Местонахождение: 142207, МО, Серпуховский р-н, д. Борисово, Борисовское ш., д. 1. Расчетный счет: _____ в _____,
ОГРН, дата присвоения	Корреспондентский счет: _____, БИК _____.
Реквизиты Заказчика	В лице Конкурсного управляющего Куликова Алексея Константиновича: В отношении ООО «УЗДЕНПЛАСТ» введено конкурсное производство; Решением АС Московской области от 25.03.2015 года, по делу № А41-56681/14.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Фамилия, Имя, Отчество	Яковлев Владимир Иванович (индивидуальный предприниматель)
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт 4506 № 621640, выданный ОВД «Даниловский», 06.05.2004 года
Местонахождение	Москва, Восточная, 2-3-50.
Информация о членстве в СРОО	Член НП «ДСО»
Реестровый номер, дата включения	№ 495 от 09.06.2012 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП № 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 № 433-026213/15, сроком действия до 02.05.2016 года, в Страховом акционерном обществе "ИНГОССТРАХ"
Дополнительная информация о квалификации Оценщика	Имеется в соответствующем Приложении к настоящему отчету (копии разного рода Сертификатов, Дипломов и Свидетельств).
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1995 года
Привлекаемые к оценке иных оценщиков и (или) специалистов по областям знаний	Иные специалисты не привлекались к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, однако, привлекались в качестве консультантов по областям экономических, технических и/или специальных знаний для адекватного формирования у Оценщика понимания основных качественных и количественных характеристик объекта оценки , если у самого Оценщика нет специальных познаний в этой области или познания ограничены



2.5. 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 коей 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.⁵

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.

2.6. 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, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо

⁵ Основная задача и профессиональное требование к оценщику – это надлежащий **сбор и анализ** собранной информации, а также соблюдение требований **независимости и непредвзятости**.



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.

2.7. 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.

2.8. Оцениваемые права

Право собственности.

2.9. Список использованных при проведении оценки материалов

I. Материалы, переданные заказчиком:

1. В Приложениях к настоящему Отчёту могут приводиться копии документов.

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

2. Данные по ценам сопоставимых аналогов оцениваемых объектов.

3. Инвестиционный риск в российских регионах. Источник: Национальное рейтинговое агентство «Эксперт РА».

4. Получены от Заказчика или представителей заказчика на объекте.

5. Получены от специалистов по областям знаний, от профессиональных участников конкретного сегмента рынка, а также «*втемную*»⁶, 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:

6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ, принят ГД ФС РФ 21 октября 1994 года.

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

8. 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).

9. 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).

10. 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:

11. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов: Пер. с англ. – 3-е изд. – М.: Альпина Бизнес Бук, 2006.

12. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики: Хрестоматия. – М.: Интерреклама, 2003.

13. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. – М.: Интерреклама, 2003.

14. Микерин Г.И. и др. Методологические основы оценки стоимости имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. – М.: Интерреклама, 2003.

15. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: Интерреклама, 2003.

⁶ Детективные методы сбора значимой и существенной информации, а также проверка (перепроверка) информации, полученной от Заказчика или собранной из «открытых» (публичных) источников.



16. 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:*
17. Источники указаны в месте использования информации (расчётные таблицы) или в Приложениях к настоящему отчёту.

2.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки:

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «ДСО».

2.11. Этапы оценки

Этап № 1 – Заключение договора на проведение оценки, осмотр объекта оценки, 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.

Этап № 2 – Проведение расчетов. Согласование результатов

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

3.1. Описание объекта оценки и его непосредственного окружения

3.1.1. 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).

3.1.2. Идентификация объекта оценки

ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ оказывает услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, а также движимого имущества, в составе комплекса по производству пластмассовых изделий ООО «УЗДЕНПЛАСТ», расположенного по адресу: 142207, МО, Серпуховский р-н, дер. Борисово, Борисовское шоссе, дом 1:

- **задачей**, решаемой настоящим договором на оценку, является обоснование величины рыночной стоимости (наиболее вероятной цены сделки) продажи на открытом и конкурентном рынке сопоставимых объектов, то есть, объектов близких по основным функциональным и потребительным свойствам;
- имущественные **права** на объект оценки: право собственности у ЗАКАЗЧИКА;
- **цель** оценки: установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости;
- предполагаемое **использование** результатов оценки и связанные с этим **ограничения**: аргументированное обоснование стоимости для принятия количественно обоснованных имущественных решений в рамках арбитражного (конкурсного) производства по делу № А41-56681/14; связанных с этим ограничений нет;
- **вид** стоимости: рыночная;
- **дата** оценки: 10.07.2015 года;
- **допущения и ограничения**, на которых должна основываться оценка: не установлены, кроме общего методологического допущения, что арбитражный управляющий не предпринимает никаких инвестиционных решений и/или ремонтно-восстановительных (ремонтно-строительных) затрат в отношении разного рода улучшений, то есть, затрат на восстановление нефункциональной и/или негодной собственности (имущества), предоставленной(ого) к оценке и/или его составляющих;
- иными словами, указанное выше имущество (и/или имущественные прав) оценивается **«как оно есть»** на указанную выше дату (даты) оценки.



4. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)

4.1. 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 являет собой 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.

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.



4.2. 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 недвижимости и отказаться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

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

Текущая восстановительная стоимость недвижимого объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (восстановительной стоимостью или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет износа. При этом в текущую стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль Заказчика (Инвестора), называемая предпринимательской прибылью.

Изложенное справедливо также и для движимого имущества, для которого «восстановительная терминология» заключается не в строительстве, а в приобретении и монтаже сопоставимых по функциональности движимых объектов (отдельные машины, оборудование или единые производственные комплексы).

Когда оценщик имеет возможность подобрать наиболее близкий функциональный аналог, полная восстановительная стоимость рассчитывалась через физические параметры объекта (строительные объёмы), полученные на местах.

4.3. 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.

4.4. 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.



4.5. Описание алгоритма расчётов а в рамках доходного подхода

Ниже описываются мероприятия по реструктуризации и дополнительному инвестированию в имеющийся единый доходный земельно-имущественный комплекс (далее везде ЕДЗИК) ООО «Узденпласт», которые позволили бы оценить этот ЕДЗИК как доходный объект недвижимости.

При этом, естественно, на этапе стоимостного оценивания, никаких реальных мероприятий по реструктуризации не проводится, и, соответственно, никакого реального дополнительного инвестирования не осуществляется. Однако, эти мероприятия, проведённые «КАКБЫ», описанные количественно и оцененные как стоимость ЕДЗИК ООО «Узденпласт» по доходам, могут указать на ту **конечную ценность** ЕДЗИК ООО «Узденпласт», которая является (должна являться) экономическим критерием для любого заинтересованного контрагента:

1. **для Инвестора**, то есть, для лица, желающего приобрести оцениваемый объект с целью получения прибыли в будущем;
2. **для Банка**, то есть, для кредитно-финансового института, согласного приобрести оцениваемый объект в качестве залогового имущества;
3. **для Арбитражного управляющего (Заказчика настоящей оценки)**, то есть, для рекомендованного Кредиторами, и назначенного судом управляющего, желающего совершить в отношении оцениваемого объекта **безопасную** для себя и для Кредиторов, имущественную сделку с оцениваемой собственностью;
4. **наконец, для Оценщика (Исполнителя настоящей оценки)**, то есть, для специалиста:

- а. который в основу своей профессиональной деятельности кладёт **требование** «не введение в заблуждение»⁷, которое является единственным не формальным, то есть значимым обстоятельством⁸ для формирования у Потребителей его услуг мнения о цене предстоящей имущественной сделки;
- б. который в основу своей профессиональной деятельности кладёт **понимание** того, что нарушение требования о не введении в заблуждение пользователя стоимостной (рыночной) информацией, может привести к возникновению убытков (имущественного вреда) у Заказчика и/или его контрагентов по сделке.

⁷ Часть 2, Статьи 11 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

⁸ **Значимость** – количественное измерение или качественная оценка факта хозяйственной жизни экономического субъекта, **оказывающая или могущая оказать влияние на решения** потенциальных партнеров («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»). Использование принципа существенности при составлении аудиторского заключения означает, что в нем **изложены все существенные** обстоятельства, обнаруженные при проведении аудита, а никакие **иные существенные** обстоятельства не были обнаружены аудиторской организацией 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.). К сожалению для рынка стоимостной оценки понятие термина «значимость» трактуется чрезмерно расширительно, вплоть до значимости не формальных требований, включая все 100% требований по оформлению отчёта об оценке, **не выполнение которых не способно в принципе оказать влияние** на решения потенциальных партнеров.



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». Смотри 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 окупания для российского предпринимателя его первоначальных инвестиций в объект недвижимости, принятых за 100%. Оценщик исходит из собственных наблюдений, которые указывают, что приемлемый срок окупания 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 Расчётного блока к настоящей оценке, а также в Приложениях к настоящей оценке.

В Приложениях к Расчётному блоку настоящего Отчёта приведены прозрачные расчётные таблицы, а также имеются достаточно подробные комментарии к ним.



4.6. **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).

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.

Возможное незначительное несоответствие настоящего отчёта об оценке некоторым не принципиальным формальным требованиям ФСО 1-3 к процедуре или к оформлению результатов процедуры в отчёте, **не нарушают стоимостной безопасности** контрагентов предстоящей имущественной сделки.



4.7. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки

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

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

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

При присвоенные веса «доверия» применяемым методам в рамках описанной процедуры «согласования» стоимостей *оценщики, по сути выполняемых ими действий*, эмитируют использование расчётных методов, однако, на деле, эти «доморощенные расчёты» несут, в основе своей, всё то же *мнение* (суждение) и в 99-ти случаях из 100 построены на личном и профессиональном опыте самого оценщика.⁹

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.¹⁰

⁹ Даже не на мнении привлечённых экспертов (специалистов по областям знаний)...

¹⁰ 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. Зачастую, такое «профессиональное» поведение приводит к существенному искажению рыночных данных, и без того скудных в России.



Вывод:

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.

Итоговые суммарные значения рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества комплекса ООО «УЗДЕНПЛАСТ», без НДС, с округлением, по-моему мнению, составляют:

Для недвижимости: 190 537 000 рублей;

Для движимого: 24 359 000 рублей;

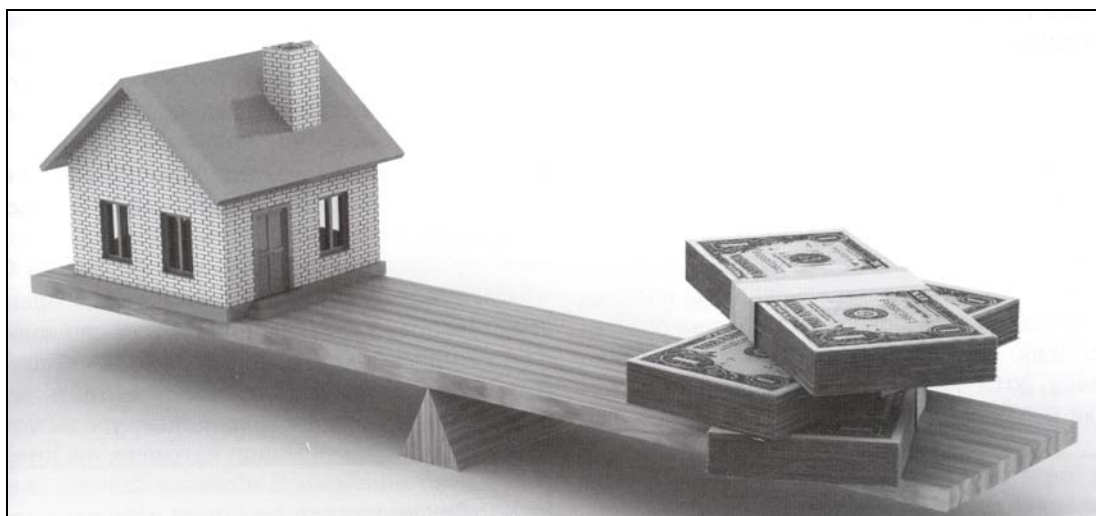
Ликвидность указанного имущества, при его публичной оферте, средняя

Профессиональный оценщик собственности
Яковлев В.И.

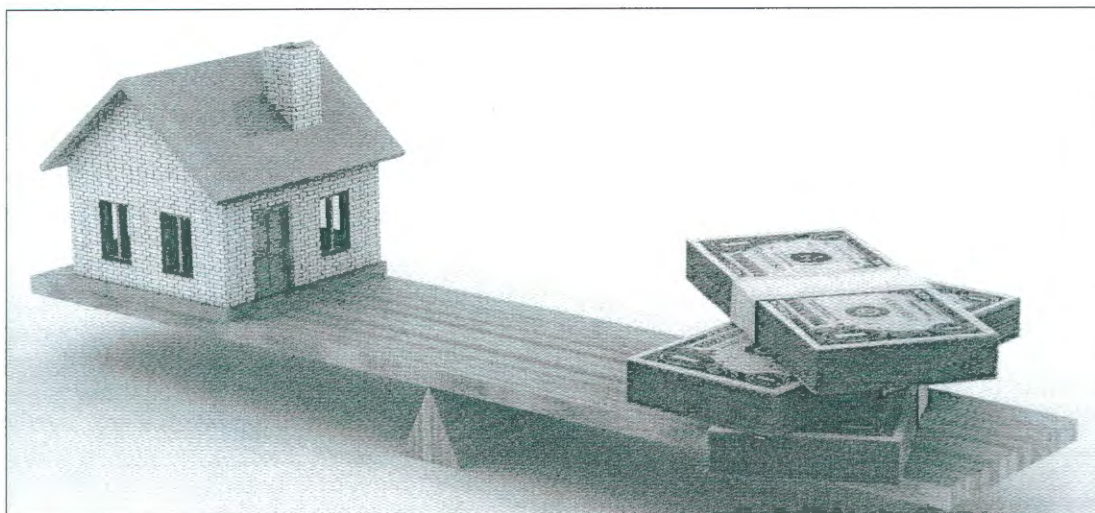
м.п. _____



5. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ



5. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ



Затратный подход

Расчёт рыночной стоимости специализированного оборудования, по затратам на его воспроизводство (сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки), с учётом экспертного мнения о суммарном накопленном обесценивании

Использована модель индексирования учётных (бухгалтерских) стоимостей

1

Комплекс "УЗДЕН" ОБОРУДОВАНИЕ

2 - Книга - ООО 'УЗДЕНпласт' в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

Наименование	Инв. номер	Год выпуска	Страна произв.	Балансовая стоимость	КОЭФФ. Пер.	Суммарное накопленное обесценивание объекта			Рыночная стоимость на дату оценки
				на 01.01.2014		Физич.	Функц.	Конъюнктур.	
Термопластавтомат «Vindsor» SP 600	507	1987	Индия	756 300 Р	1,057	30%	0%	0%	560 000 Р
Термопластавтомат Billion Y5600/650	508	1983	Франция	786 134 Р	1,057	30%	0%	0%	582 000 Р
Термопластавтомат BM BIRAGHI 200-960 №774201	234	2003	Италия	108 693 Р	1,057	30%	0%	0%	80 000 Р
Термопластавтомат BM BIRAGHI 330 №777502	231	2003	Италия	111 480 Р	1,057	30%	0%	0%	83 000 Р
Термопластавтомат BM BIRAGHI 330 №785901	253	2003	Италия	235 383 Р	1,057	30%	0%	0%	174 000 Р
Термопластавтомат BM BIRAGHI 330 №785902	230	2003	Италия	111 480 Р	1,057	30%	0%	0%	83 000 Р
Термопластавтомат BM BIRAGHI 330 №777501	252	2003	Италия	235 383 Р	1,057	30%	0%	0%	174 000 Р
Термопластавтомат GNT 180/120 M	501	2002	Китай	189 900 Р	1,057	30%	0%	0%	141 000 Р
Термопластавтомат GNT 180/120 M	502	2002	Китай	176 800 Р	1,057	30%	0%	0%	131 000 Р
Термопластавтомат GNT 330/150 M	503	2002	Китай	248 834 Р	1,057	30%	0%	0%	184 000 Р
Термопластавтомат GNT 660/250 M	505	2002	Китай	416 033 Р	1,057	30%	0%	0%	308 000 Р
Термопластавтомат TNR 1000LS S/N 02091304	110	2002	Китай	924 957 Р	1,057	30%	0%	0%	685 000 Р
Термопластавтомат TNR 150LS S/N 02081502	100	2003	Китай	221 625 Р	1,057	30%	0%	0%	164 000 Р
Термопластавтомат TNR 150LS S/N 0212901	121	2003	Китай	238 678 Р	1,057	30%	0%	0%	177 000 Р
Термопластавтомат TNR 250LS S/N 02081504	102	2002	Китай	288 667 Р	1,057	30%	0%	0%	214 000 Р
Термопластавтомат TNR 250LS S/N 02081505	103	2002	Китай	288 667 Р	1,057	30%	0%	0%	214 000 Р
Термопластавтомат TNR 250LS S/N 02081507	105	2003	Китай	337 087 Р	1,057	30%	0%	0%	249 000 Р
Термопластавтомат TNR 350LS S/N 02081508	106	2002	Китай	378 678 Р	1,057	30%	0%	0%	280 000 Р
Термопластавтомат TNR 450LS S/N 02091301	107	2002	Китай	411 789 Р	1,057	30%	0%	0%	305 000 Р
Термопластавтомат TNR 550LS S/N 02091302	108	2002	Китай	475 857 Р	1,057	30%	0%	0%	352 000 Р
Термопластавтомат TNR 650LS S/N 02091303	109	2003	Китай	591 553 Р	1,057	30%	0%	0%	438 000 Р
Термопластавтомат TNR 90LS S/N 0306401	233	2003	Китай	55 740 Р	1,057	30%	0%	0%	41 000 Р
Термопластавтомат TYS 200/150N	504	2003	Китай	271 658 Р	1,057	30%	0%	0%	201 000 Р
Термопластавтомат TYS 250/220N	506	2003	Китай	348 333 Р	1,057	30%	0%	0%	258 000 Р
Термопластавтомат TYS 250/220N	509	2003	Китай	348 333 Р	1,057	30%	0%	0%	258 000 Р
Термопластавтомат TB 150 №040511	291	2004	Китай	88 140 Р	1,057	30%	0%	0%	65 000 Р
Термопластавтомат TB 150 №040509	290	2004	Китай	88 140 Р	1,057	30%	0%	0%	65 000 Р
Термопластавтомат TB 220 №030610	288	2004	Китай	112 624 Р	1,057	30%	0%	0%	83 000 Р
Термопластавтомат TB 300 №040704	289	2004	Китай	186 074 Р	1,057	30%	0%	0%	138 000 Р
Термопластавтомат TB 300 №040705	285	2004	Китай	186 074 Р	1,057	30%	0%	0%	138 000 Р
Термопластавтомат TB 90 №040318	286	2004	Китай	58 760 Р	1,057	30%	0%	0%	43 000 Р
Термопластавтомат TB 90 №040319	287	2004	Китай	58 760 Р	1,057	30%	0%	0%	43 000 Р
Термопластавтомат UC-1000T №041101	299	2004	Китай	720 117 Р	1,057	30%	0%	0%	533 000 Р

2 - Книга - ООО 'УЗДЕНпласт' в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

Термопластавтомат УС -350Т №040802	297	2004	Китай	333 944 Р	1,057	30%	0%	0%	247 000 Р
Термопластавтомат УС-600Т № 040909	295	2004	Китай	572 762 Р	1,057	30%	0%	0%	424 000 Р
Термопластавтомат УС-750Т № 041001	298	2004	Китай	667 658 Р	1,057	30%	0%	0%	494 000 Р
Пресо-форма "Врупка унитаза."		2003	Турция	118 640 Р	1,057	30%	0%	0%	88 000 Р
Пресаформа "кашпо Квадро № 3"	105	2003	Турция	118 400 Р	1,057	30%	0%	0%	88 000 Р
Пресс-форма "кашпо,Квадро № 4"	106	2003	Турция	140 000 Р	1,057	30%	0%	0%	104 000 Р
Пресс-форма "кашпо Квадро № 5"	107	2003	Турция	164 000 Р	1,057	30%	0%	0%	121 000 Р
Пресс-форма "кашпо Квадро № 6"	108	2003	Турция	195 440 Р	1,057	30%	0%	0%	145 000 Р
Пресс-форма'кашпо,Квадро № 7" .	109	2003	Турция	279 120 Р	1,057	30%	0%	0%	207 000 Р
Прессформа "Квартёт N 2 (Зл.) .		2003	Турция	305 150 Р	1,057	30%	0%	0%	226 000 Р
Пресс форма "Контейнер трапезницы 0,6 л" -1		2003	Турция	196 560 Р	1,057	30%	0%	0%	145 000 Р
Пресс-форма "Контейнер трапезницы 0,6 п." -2		2003	Турция	196 560 Р	1,057	30%	0%	0%	145 000 Р
Пресс-форма "Контейнер трапезницы 1'л."		2003	Турция	215 600 Р	1,057	30%	0%	0%	160 000 Р
Пресс-форма "Корпус ведра Стандарт 10 л"	25	2003	Турция	223 680 Р	1,057	30%	0%	0%	166 000 Р
Пресс форма "Корпус ведра Стандарт 5 л.:"	19	2003	Турция	210 160 Р	1,057	30%	0%	0%	156 000 Р
Пресс-форма "Корпус ведра Стандарт 8 л.:"	22	2003	Турция	217 040 Р	1,057	30%	0%	0%	161 000 Р
Пресс-форма "корпус кашпо Эфест № 4"	101	2003	Турция	149 600 Р	1,057	30%	0%	0%	111 000 Р
Пресс-форма "корпус кашпо Эфест N 5"	102	2003	Турция	162 880 Р	1,057	30%	0%	0%	121 000 Р
Пресс-форма "корпус кашпо Эфест N 6"	103	2003	Турция	197 520 Р	1,057	30%	0%	0%	146 000 Р
Пресс-форма "корпус кашпо, Эфест № 7"	104	2003	Турция	229 840 Р	1,057	30%	0%	0%	170 000 Р
Пресс-форма "Корпус мини-сушилки для посуды"		2003	Турция	210 160 Р	1,057	30%	0%	0%	156 000 Р
Пресс-форма "Корпус ящика, балконного",30 см.,	233	2003	Турция	209 600 Р	1,057	30%	0%	0%	155 000 Р
Пресс-форма "Корпус ящика балконного",40 см.	234	2003	Турция	257 760 Р	1,057	30%	0%	0%	191 000 Р
Пресс-форма "Корпус ящика Балконного",50 см.	235	2003	Турция	283 600 Р	1,057	30%	0%	0%	210 000 Р
Пресс-форма "Корпус ящика балконного',60 см. .	236	2003	Турция	304 800 Р	1,057	30%	0%	0%	226 000 Р
Пресс-форма "Кронштейн к балконному ящику"	237	2003	Турция	192 240 Р	1,057	30%	0%	0%	142 000 Р
Пресс-форма "Крышка ведра Стандарт 10 л."	26	2003	Турция	197 120 Р	1,057	30%	0%	0%	146 000 Р
Пресс-форма "Крышка ведра Стандарт 5 л."	20	2003	Турция	183 040 Р	1,057	30%	0%	0%	135 000 Р
Пресс-форма "Крышка ведра Стандарт 8 л."	23	2003	Турция	189 800 Р	1,057	30%	0%	0%	140 000 Р
Пресс-форма "Крышка горшка детского Собачка"	269	2003	Турция	172 400 Р	1,057	30%	0%	0%	128 000 Р
Пресс-форма "Крышка контейнера трапезницы"	239А	2003	Турция	192 080 Р	1,057	30%	0%	0%	142 000 Р
Пресс-форма "Крышка плоская бака для мусора 25 л.	131	2003	Турция	124 800 Р	1,057	30%	0%	0%	92 000 Р
Пресс-форма "Купол унитаза."	401	2003	Турция	210 960 Р	1,057	30%	0%	0%	156 000 Р
Пресс-форма "Миска 0,5 л."	165	2003	Турция	180 640 Р	1,057	30%	0%	0%	134 000 Р
Пресс-форма "Миска 1 л."	166	2003	Турция	192 000 Р	1,057	30%	0%	0%	142 000 Р
Пресс-форма "миска 2 л "	167	2003	Турция	200 000 Р	1,057	30%	0%	0%	148 000 Р

2 - Книга - ООО `УЗДЕНпласт` в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

Пресс форма "Миска 3 л."	168	2003	Турция	207 200 Р	1,057	30%	0%	0%	153 000 Р
Пресс-форма "Мыльница Тайваньская"	230А	2003	Тайвань	252 000 Р	1,057	30%	0%	0%	187 000 Р
Пресс-форма "основание горшка детского Собачка"	268	2003	Турция	76 160 Р	1,057	30%	0%	0%	56 000 Р
Пресс-форма "ось мини-сушилки для посуды"	262	2003	Турция	61 920 Р	1,057	30%	0%	0%	46 000 Р
Пресс-форма "поддон кашпо Эфест № 4"	101А	2003	Турция	73 680 Р	1,057	30%	0%	0%	55 000 Р
Пресс форма "поддон кашпо Эфест № 5"	102А	2003	Турция	72 898 Р	1,057	30%	0%	0%	54 000 Р
пресс-форма "поддон кашпо Эфест №6"	103А	2003	Турция	78 960 Р	1,057	30%	0%	0%	58 000 Р
Пресс-форма "поддон кашпо Эфест № 7"	104А	2003	Турция	87 200 Р	1,057	30%	0%	0%	65 000 Р
Пресс форма "Поддон мини-сушилки для посуды"	264	2003	Турция	170 160 Р	1,057	30%	0%	0%	126 000 Р
Пресс-форма "Поддон ящика балконного",30 см.	233А	2003	Турция	182 480 Р	1,057	30%	0%	0%	135 000 Р
Пресс-форма "Поддон ящика балконного",40 см.	234А	2003	Турция	195 680 Р	1,057	30%	0%	0%	145 000 Р
Пресс-форма "Поддон ящика балконного",50 см.	235А	2003	Турция	203 384 Р	1,057	30%	0%	0%	151 000 Р
Пресс-форма "Поддон ящика балконного",60 см.	236А	2003	Турция	222 880 Р	1,057	30%	0%	0%	165 000 Р
Пресс-форма "Решетка в раковину (кольца)"	232	2003	Турция	280 400 Р	1,057	30%	0%	0%	208 000 Р
Пресс-форма "Ручка ведра Стандарт 10 л,"	27	2003	Турция	115 280 Р	1,057	30%	0%	0%	85 000 Р
Пресс-форма "Ручка ведра Стандарт 5 л."	20	2003	Турция	101 694 Р	1,057	30%	0%	0%	75 000 Р
Пресс-форма "Ручка ведра Стандарт 8 л."	24	2003	Турция	108 472 Р	1,057	30%	0%	0%	80 000 Р
Пресс форма ""Ручка горшка детского Собачка"	402	2003	Турция	285 520 Р	1,057	30%	0%	0%	211 000 Р
Пресс-форма "Ручка трапезницы"	239	2003	Турция	216 320 Р	1,057	30%	0%	0%	160 000 Р
Пресс-форма "Ручка унитаза"	403	2003	Турция	176 240 Р	1,057	30%	0%	0%	130 000 Р
Пресс-форма "Совок для мусора (2-х местная)"	262	2003	Турция	142 880 Р	1,057	30%	0%	0%	106 000 Р
Пресс-форма "Таз 10 л."	404	2004	Тайвань	244 864 Р	1,057	30%	0%	0%	181 000 Р
Пресс-форма "Таз 12 л."	405	2004	Тайвань	254 880 Р	1,057	30%	0%	0%	189 000 Р
Пресс-форма Ваза круглая	139	2003	Россия	43 500 Р	1,057	30%	0%	0%	32 000 Р
Пресс форма Ведерко для прицепок	406	2003	Турция	21 000 Р	1,057	30%	0%	0%	16 000 Р
Пресс-форма Ведерко Сердечко	407	2003	Турция	232 200 Р	1,057	30%	0%	0%	172 000 Р
Пресс-форма Ведро 12 л с кр.	408	2003	Турция	65 999 Р	1,057	30%	0%	0%	49 000 Р
Пресс-форма Винт-пайка (2п/ф)	409	2003	Турция	20 250 Р	1,057	30%	0%	0%	15 000 Р
Пресс форма Горшок рассадный	410	2003	Турция	117 000 Р	1,057	30%	0%	0%	87 000 Р
Пресс форма Емкость для мытья овощей	411	2003	Турция	31 500 Р	1,057	30%	0%	0%	23 000 Р
Пресс форма Емкость для продуктов-банка 0,6л	151	2003	Турция	25 500 Р	1,057	30%	0%	0%	19 000 Р
Пресс форма Емкость для продуктов-банка 1,2л	152	2003	Турция	28 500 Р	1,057	30%	0%	0%	21 000 Р
Пресс форма Емкость для продуктов-банка 1,8л	153	2003	Турция	28 500 Р	1,057	30%	0%	0%	21 000 Р
Пресс форма Емкость торная 0,6 л. Корпус	412	2003	Турция	281 980 Р	1,057	30%	0%	0%	209 000 Р
Пресс форма Емкость тарная 1л Корпус	413	2003	Турция	294 707 Р	1,057	30%	0%	0%	218 000 Р
Пресс-форма Емкость тарная 2л. Корпус-	414	2003	Турция	420 900 Р	1,057	30%	0%	0%	312 000 Р

2 - Книга - ООО `УЗДЕНпласт` в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

Пресс форма Емкость тарная 3 л, Корпус	415	2003	Турция	525 857 Р	1,057	30%	0%	0%	389 000 Р
Пресс форма Кашпо N1 с поддоном (2 п/ф) .:	416	2003	Турция	21 000 Р	1,057	30%	0%	0%	16 000 Р
Пресс форма Кашпо №2 с поддоном (2 п/ф)	417	2003	Турция	24 000 Р	1,057	30%	0%	0%	18 000 Р
Пресс форма Кашпо №7 с поддоном (2 п/ф)	418	2003	Турция	54 000 Р	1,057	30%	0%	0%	40 000 Р
Пресс форма Кашпо №8 с поддоном (2 п/ф)	419	2003	Турция	54 000 Р	1,057	30%	0%	0%	40 000 Р
Пресс форма Кашпо №9 с поддоном (2 п/ф)	420	2003	Турция	66 750 Р	1,057	30%	0%	0%	49 000 Р
Пресс форма Коробочка "Салита"	421	2003	Турция	9 000 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Пресс форма Крышка (для 0,6л/1,0)	422	2003	Турция	119 523 Р	1,057	30%	0%	0%	88 000 Р
Пресс форма Крышка (для 2,0л/3,0)	423	2003	Турция	131 913 Р	1,057	30%	0%	0%	98 000 Р
Пресс форма Крышка п/эт для банок	423	2003	Турция	13 500 Р	1,057	30%	0%	0%	10 000 Р
Пресс форма Планка для прищепки	228	2003	Турция	18 750 Р	1,057	30%	0%	0%	14 000 Р
Пресс форма Прищепка	226	2003	Турция	43 500 Р	1,057	30%	0%	0%	32 000 Р
Пресс форма Ручка(для 0,6л/1,0)	425	2003	Турция	74 060 Р	1,057	30%	0%	0%	55 000 Р
Пресс форма Ручка (для 2,0л/3,0)	426	2003	Турция	96 447 Р	1,057	30%	0%	0%	71 000 Р
Пресс форма Соковыжималка "Лайм" (две пресс формы)	427	1994	Турция	485 350 Р	1,057	30%	0%	0%	359 000 Р
Пресс форма Стойка опорная	428	2003	Турция	18 000 Р	1,057	30%	0%	0%	13 000 Р
Пресс форма Сушилка для посуды №1	429	2003	Тайвань	44 250 Р	1,057	30%	0%	0%	33 000 Р
Пресс форма Таз №2	430	2004	Тайвань	48 000 Р	1,057	30%	0%	0%	36 000 Р
Пресс форма Торгово-выст-корзина	190	2003	Турция	54 000 Р	1,057	30%	0%	0%	40 000 Р
Пресс форма Тортница	431	2003	Турция	13 500 Р	1,057	30%	0%	0%	10 000 Р
Пресс форма Фрутомылка (Две пресс формы)	146	2003	Турция	578 850 Р	1,057	30%	0%	0%	428 000 Р
Пресс форма Этажерка для овощей и фруктов (9п/ф)	432	2003	Турция	96 750 Р	1,057	30%	0%	0%	72 000 Р
Пресс форма Этажерка универсальная	433	2003	Турция	129 000 Р	1,057	30%	0%	0%	95 000 Р
Пресс форма Ящик витринный	434	2003	Турция	642 600 Р	1,057	30%	0%	0%	476 000 Р
Пресс форма Ящик с-х	283	2003	Италия	187 500 Р	1,057	30%	0%	0%	139 000 Р
Пресс форма №10 цвет.горш. корпус	222	2003	Турция	21 348 Р	1,057	30%	0%	0%	16 000 Р
Пресс форма №10 цвет.горш.поддон	223	2003	Турция	7 517 Р	1,057	30%	0%	0%	6 000 Р
Пресс форма №11 цвет.горш. корпус	224	2003	Турция	24 320 Р	1,057	30%	0%	0%	18 000 Р
Пресс форма №11 цвет.горш.поддон	225	2003	Турция	9 247 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Пресс форма №4 цвет.горш. корпус	210	2003	Турция	3 909 Р	1,057	30%	0%	0%	3 000 Р
Пресс форма №5 цвет.горш. корпус	212	2003	Турция	5 412 Р	1,057	30%	0%	0%	4 000 Р
Пресс форма №6 цвет.горш. корпус	214	2003	Турция	8 419 Р	1,057	30%	0%	0%	6 000 Р
Пресс форма №7 цвет.горш. корпус	216	2003	Турция	9 321 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Пресс форма №8 цвет.горш. корпус	218	2003	Турция	12 328 Р	1,057	30%	0%	0%	9 000 Р
Пресс форма №9 цвет.горш. корпус	220	2003	Турция	17 439 Р	1,057	30%	0%	0%	13 000 Р
Пресс форма №9 цвет.горш.поддон	221	2003	Турция	7 216 Р	1,057	30%	0%	0%	5 000 Р

2 - Книга - ООО "УЗДЕНпласт" в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

Пресс форма Автопоилка	356	2003	Турция	19 346 Р	1,057	30%	0%	0%	14 000 Р
Пресс форма Ведро 10 л	358	2003	Турция	36 757 Р	1,057	30%	0%	0%	27 000 Р
Пресс форма Ведро Ностальгия	277	2003	Турция	57 714 Р	1,057	30%	0%	0%	43 000 Р
Пресс форма Ведро с отжимом прямоугольное	273	2003	Турция	55 960 Р	1,057	30%	0%	0%	41 000 Р
Пресс форма Вешалка 48-50	268	2003	Турция	14 282 Р	1,057	30%	0%	0%	11 000 Р
Пресс форма Вешалка 52-54	269	2003	Турция	14 282 Р	1,057	30%	0%	0%	11 000 Р
Пресс форма Держатель для туалет. Бумаги	307	2003	Турция	20 389 Р	1,057	30%	0%	0%	15 000 Р
Пресс форма Зажим для растений	161	2003	Турция	8 903 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Пресс форма Классик №10 корпус	162	2003	Турция	10 013 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Пресс форма Ковш	377	2003	Турция	37 458 Р	1,057	30%	0%	0%	28 000 Р
Пресс форма Корзина мусорная	351	2003	Турция	21 925 Р	1,057	30%	0%	0%	16 000 Р
Пресс форма Кофеварка корпус	360	2003	Турция	16 121 Р	1,057	30%	0%	0%	12 000 Р
Пресс форма Кофеварка крышка верхняя и нижняя	361	2003	Турция	8 383 Р	1,057	30%	0%	0%	6 000 Р
Пресс форма Кофеварка лепесток	363	2003	Турция	4 514 Р	1,057	30%	0%	0%	3 000 Р
Пресс форма Кофеварка стаканчик	362	2003	Турция	11 607 Р	1,057	30%	0%	0%	9 000 Р
Пресс форма Кронштейн	267	2003	Турция	19 303 Р	1,057	30%	0%	0%	14 000 Р
Пресс форма Кружка	281	2003	Турция	3 007 Р	1,057	30%	0%	0%	2 000 Р
Пресс форма Кувшин с крышкой овальный	293	2003	Турция	68 773 Р	1,057	30%	0%	0%	51 000 Р
Пресс форма Лопатка детская	376	2003	Турция	29 946 Р	1,057	30%	0%	0%	22 000 Р
Пресс форма Макси корпус	164	2003	Турция	20 329 Р	1,057	30%	0%	0%	15 000 Р
Пресс форма Макси поддон	165	2003	Турция	4 961 Р	1,057	30%	0%	0%	4 000 Р
Пресс форма Мерное ведро 10 л с крышкой	312	2003	Турция	36 082 Р	1,057	30%	0%	0%	27 000 Р
Пресс форма Мерное ведро 12 л с крышкой	313	2003	Турция	49 312 Р	1,057	30%	0%	0%	36 000 Р
Пресс форма Мыльница	265	2003	Турция	13 440 Р	1,057	30%	0%	0%	10 000 Р
Пресс форма Набор туристический корпус	339	2003	Турция	12 252 Р	1,057	30%	0%	0%	9 000 Р
Пресс форма Набор туристический ложки вилки нож	347	2003	Турция	11 285 Р	1,057	30%	0%	0%	8 000 Р
Пресс форма Набор туристический ремешок	340	2003	Турция	9 479 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Пресс форма Набор туристический солонка заслонка	346	2003	Турция	9 673 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Пресс форма Набор туристический солонка корпус	344	2003	Турция	8 383 Р	1,057	30%	0%	0%	6 000 Р
Пресс форма Набор туристический солонка крышка	345	2003	Турция	9 866 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Прессформа "Набор туристический" стаканчик	348	2003	Турция	10 963 Р	1,057	30%	0%	0%	8 000 Р
Прессформа "Набор туристический" тарелка большая	341	2003	Турция	10 640 Р	1,057	30%	0%	0%	8 000 Р
Прессформа "Набор туристический" тарелка малая	343	2003	Турция	9 028 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Прессформа "Набор туристический" тарелка средняя	342	2003	Турция	9 673 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Прессформа "Поднос эллипсный"	352	2003	Турция	25 794 Р	1,057	30%	0%	0%	19 000 Р
Прессформа "Поднос"	294	2003	Турция	23 095 Р	1,057	30%	0%	0%	17 000 Р

2 - Книга - ООО `УЗДЕНпласт` в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

Прессформа "Полка угловая для ванны - полка"	375	2003	Турция	30 133 Р	1,057	30%	0%	0%	22 000 Р
Прессформа "Полка угловая для ванны - стойка"	374	2003	Турция	30 133 Р	1,057	30%	0%	0%	22 000 Р
Прессформа Полотенцедержатель"	270	2003	Турция	22 494 Р	1,057	30%	0%	0%	17 000 Р
Прессформа "Расческа" вилка	365	2003	Турция	11 607 Р	1,057	30%	0%	0%	9 000 Р
Прессформа "Расческа" зубья	366	2003	Турция	7 093 Р	1,057	30%	0%	0%	5 000 Р
Прессформа "Расческа" корпус	364	2003	Турция	8 383 Р	1,057	30%	0%	0%	6 000 Р
Прессформа "Решетка для раковины"	264	2003	Турция	8 302 Р	1,057	30%	0%	0%	6 000 Р
Прессформа "Сиденье для унитаза"	292	2003	Турция	79 022 Р	1,057	30%	0%	0%	58 000 Р
Прессформа "Стол детский Большой"	276	2003	Турция	224 184 Р	1,057	30%	0%	0%	166 000 Р
Прессформа "Стол-детский малый"	263	2003	Турция	38 972 Р	1,057	30%	0%	0%	29 000 Р
Прессформа "Сушилка для посуды" корпус	349	2003	Турция	22 570 Р	1,057	30%	0%	0%	17 000 Р
Прессформа "Сушилка для посуды" поддон	350	2003	Турция	11 607 Р	1,057	30%	0%	0%	9 000 Р
Прессформа "Таз Носталгия"	279	2003	Турция	125 284 Р	1,057	30%	0%	0%	93 000 Р
Прессформа "Таз овальный 25л"	274	2003	Турция	131 364 Р	1,057	30%	0%	0%	97 000 Р
Прессформа "Таз овальный 35л" 5	27	2003	Турция	154 550 Р	1,057	30%	0%	0%	114 000 Р
Прессформа "Таз овальный"	278	2003	Турция	109 932 Р	1,057	30%	0%	0%	81 000 Р
Прессформа "Футляр для зубных щеток"	266	2003	Турция	14 466 Р	1,057	30%	0%	0%	11 000 Р
Прессформа ', 'Хлебница"	316	2003	Турция	52 920 Р	1,057	30%	0%	0%	39 000 Р
Прессформа "шкатулка"	357	2003	Турция	18 701 Р	1,057	30%	0%	0%	14 000 Р
Прессформа "Ящик овощной"	355	2003	Турция	38 691 Р	1,057	30%	0%	0%	29 000 Р
Прессформа "Ящик посылочный" корпус	353	2003	Турция	29 018 Р	1,057	30%	0%	0%	21 000 Р
Прессформа "Ящик посылочный" крышка	354	2003	Турция	16 121 Р	1,057	30%	0%	0%	12 000 Р
Прессформа контейнер СВЧ 0,5 корпус	166	2003	Турция	15 184 Р	1,057	30%	0%	0%	11 000 Р
Прессформа контейнер СВЧ 0,5 крышка	167	2003	Турция	2 047 Р	1,057	30%	0%	0%	2 000 Р
Прессформа контейнер СВЧ 1,2 корпус	168	2003	Турция	2 105 Р	1,057	30%	0%	0%	2 000 Р
Прессформа контейнер СВЧ 1,2 крышка	169	2003	Турция	3 608 Р	1,057	30%	0%	0%	3 000 Р
Прессформа контейнер СВЧ 2 корпус	170	2003	Турция	8 870 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Прессформа контейнер СВЧ 2 крышка	171	2003	Турция	4 570 Р	1,057	30%	0%	0%	3 000 Р
Прессформа крышки маленького мус: ведра	229	2003	Турция	10 156 Р	1,057	30%	0%	0%	8 000 Р
Прессформа крышки среднего мус. ведра	227	2003	Турция	12 862 Р	1,057	30%	0%	0%	10 000 Р
Прессформа маленького мус. ведра	228	2003	Турция	30 996 Р	1,057	30%	0%	0%	23 000 Р
Прессформа масленка крышка	173	2003	Турция	5 054 Р	1,057	30%	0%	0%	4 000 Р
Прессформа поднос "Бистро"	174	2003	Турция	8 352 Р	1,057	30%	0%	0%	6 000 Р
Прессформа салатник "Бистро" 0,5	175	2003	Турция	4 119 Р	1,057	30%	0%	0%	3 000 Р
Прессформа салатник "Бистро" 2	176	2003	Турция	7 125 Р	1,057	30%	0%	0%	5 000 Р
Прессформа салфетница	177	2003	Турция	6 732 Р	1,057	30%	0%	0%	5 000 Р

2 - Книга - ООО "УЗДЕНпласт" в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

Прессформа среднего мус. ведра	226	2003	Турция	39 256 Р	1,057	30%	0%	0%	29 000 Р
Прессформа стакан "Бистро" Большой	178	2003	Турция	5 655 Р	1,057	30%	0%	0%	4 000 Р
Прессформа стакан "Бистро".малый	179	2003	Турция	4 995 Р	1,057	30%	0%	0%	4 000 Р
Прессформа сушилка прям. Вставка	180	2003	Турция	5 613 Р	1,057	30%	0%	0%	4 000 Р
Прессформа сушилка прям: Корпус	181	2003	Турция	5 613 Р	1,057	30%	0%	0%	4 000 Р
Прессформа сушилка фигурная вставка	184	2003	Турция	8 629 Р	1,057	30%	0%	0%	6 000 Р
Прессформа сушилка фигурная дно	186	2003	Турция	10 340 Р	1,057	30%	0%	0%	8 000 Р
Прессформа сушилка фигурная корпус	185	2003	Турция	10 340 Р	1,057	30%	0%	0%	8 000 Р
Прессформа"Горшок.рассадный 12 мест	359	2003	Турция	42 560 Р	1,057	30%	0%	0%	31 000 Р
Прессформа"Лоток для столовых приборов"	332	2003	Турция	48 699 Р	1,057	30%	0%	0%	36 000 Р
Прессформа" Мусорное ведро 3-х угольное"	314	2003	Турция	37 585 Р	1,057	30%	0%	0%	28 000 Р
Прессформа" Мусорное ведро с педалью"	315	2003	Турция	154 550 Р	1,057	30%	0%	0%	114 000 Р
Прессформа"Ручка для мусорного ведра"	333	2003	Турция	20 926 Р	1,057	30%	0%	0%	15 000 Р
Прессформа: Ведро с отжимом 10л	114	2003	Турция	80 432 Р	1,057	30%	0%	0%	60 000 Р
Прессформа: Ведро с отжимом 12л	115	2003	Турция	120 983 Р	1,057	30%	0%	0%	90 000 Р
Прессформа: Ведро с отжимом 15л	116	2003	Турция	139 232 Р	1,057	30%	0%	0%	103 000 Р
Прессформа: Ведро с отжимом 5л	112	2003	Турция	67 737 Р	1,057	30%	0%	0%	50 000 Р
Прессформа: Ведро с отжимом 8л	113	2003	Турция	68 390 Р	1,057	30%	0%	0%	51 000 Р
Прессформа: Кашпо "Дона"47 №1	135	2003	Турция	1 670 Р	1,057	30%	0%	0%	1 000 Р
Прессформа: Кашпо "Дона"47 №10	144	2003	Турция	42 261 Р	1,057	30%	0%	0%	31 000 Р
Прессформа_ Кашпо "Дона"47 №11	145	2003	Турция	60 587 Р	1,057	30%	0%	0%	45 000 Р
Прессформа: Кашпо "Дона"47 №12	146	2003	Турция	91 457 Р	1,057	30%	0%	0%	68 000 Р
Прессформа: Кашпо "Дона"47 №2	136	2003	Турция	2 990 Р	1,057	30%	0%	0%	2 000 Р
Прессформа: Кашпо "дона"47 №3	137	2003	Турция	4 594 Р	1,057	30%	0%	0%	3 000 Р
Прессформа: Кашпо, "Дона"47 №4	138	2003	Турция	6 474 Р	1,057	30%	0%	0%	5 000 Р
Прессформа: Кашпо"дона"47 №5	139	2003	Турция	9 355 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Прессформа: Кашпо "Дона"47 №6	140	2003	Турция	12 404 Р	1,057	30%	0%	0%	9 000 Р
Прессформа: Кашпо "Дона"47 №7	141	2003	Турция	16 036 Р	1,057	30%	0%	0%	12 000 Р
Прессформа: Кашпо "Дона"47 №8	142	2003	Турция	22 217 Р	1,057	30%	0%	0%	16 000 Р
Прессформа: Кашпо "Дона"47 №9	143	2003	Турция	29 818 Р	1,057	30%	0%	0%	22 000 Р
Прессформа: Кашпо "Корзина для белья"53	147	2003	Турция	322 456 Р	1,057	30%	0%	0%	239 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"1/2 №1	148	2003	Турция	14 282 Р	1,057	30%	0%	0%	11 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"1/2 №2	149	2003	Турция	19 420 Р	1,057	30%	0%	0%	14 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"1/2 №3	150	2003	Турция	25 107 Р	1,057	30%	0%	0%	19 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"1/4 50 N1	151	2003	Турция	6 916 Р	1,057	30%	0%	0%	5 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора" 1/4 50 N2	152	2003	Турция	10 583 Р	1,057	30%	0%	0%	8 000 Р

2 - Книга - ООО "УЗДЕНпласт" в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

Прессформа: Кашпо "Флора"1/4 50 N3	153	2003	Турция	16 086 Р	1,057	30%	0%	0%	12 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 N1	123	2003	Турция	1 520 Р	1,057	30%	0%	0%	1 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 №10	132	2003	Турция	42 262 Р	1,057	30%	0%	0%	31 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 №11	133	2003	Турция	60 587 Р	1,057	30%	0%	0%	45 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 №12	134	2003	Турция	91 457 Р	1,057	30%	0%	0%	68 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 N2	124	2003	Турция	2 981 Р	1,057	30%	0%	0%	2 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 №3	125	2003	Турция	4 536 Р	1,057	30%	0%	0%	3 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 №4	126	2003	Турция	6 474 Р	1,057	30%	0%	0%	5 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 №5	127	2003	Турция	9 355 Р	1,057	30%	0%	0%	7 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 N6	128	2003	Турция	12 404 Р	1,057	30%	0%	0%	9 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 N7	129	2003	Турция	16 036 Р	1,057	30%	0%	0%	12 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 №8	130	2003	Турция	22 217 Р	1,057	30%	0%	0%	16 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"48 №9	131	2003	Турция	29 818 Р	1,057	30%	0%	0%	22 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора 51 вазон №1	154	2003	Турция	5 396 Р	1,057	30%	0%	0%	4 000 Р
Прессформа; Кашпо "Флора"51 вазон №2	155	2003	Турция	13 273 Р	1,057	30%	0%	0%	10 000 Р
Прессформа; Кашпо "Флора"51 вазой №3	156	2003	Турция	36 783 Р	1,057	30%	0%	0%	27 000 Р
Прессформа; Кашпо "Флора"51 вазон №4	157	2003	Турция	61 957 Р	1,057	30%	0%	0%	46 000 Р
Прессформа: Кашпо "Флора"51 вазон №5	158	2003	Турция	97 156 Р	1,057	30%	0%	0%	72 000 Р
Прессформа: Кухонная сушилка	120	2003	Турция	167 707 Р	1,057	30%	0%	0%	124 000 Р
Прессформа: Подставка (этажерка)	117	2003	Турция	212 099 Р	1,057	30%	0%	0%	157 000 Р
Прессформа: Подставка в ванную б1	159	2003	Турция	421 675 Р	1,057	30%	0%	0%	312 000 Р
Прессформа; Полка в ванную	119	2003	Турция	113 718 Р	1,057	30%	0%	0%	84 000 Р
Прессформа: Полка кухонная	118	2003	Турция	36 275 Р	1,057	30%	0%	0%	27 000 Р
Прессформа "Табурет большой"	253	1994	Турция	211 120 Р	1,057	30%	0%	0%	156 000 Р
Прессформа "Табурет малый"	254	1993	Турция	163 800 Р	1,057	30%	0%	0%	121 000 Р
Прессформа "Кувшин "Столовый" с крышкой"	130	1999	Турция	87 360 Р	1,057	30%	0%	0%	65 000 Р
Итого по списку оборудования				32 906 032 Р		30%	0%	0%	24 359 000 Р
Итого по списку объектов недвижимости									190 537 000 Р
Итого по всему списку объектов движимого и недвижимого									214 896 000 Р

Данные Ко-Инвест, Сборник № 90 на 01.01.2015 года. Таблица (стр.62):					
"Индексы цен на СМР и оборудование в среднем по РФ (с учетом НДС)":					
№	Месяц, год	СМР (строит.-монтаж. работы)		Технол. оборудование	
		Факт. индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Расчетные значения индекса	Факт. индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Расчетные значения индекса
Коэффициенты ДО 01.01.1991 года и их источники					
1	с 01.01.1969 по 1984	1,20		Пост. Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94	
2	с 1984 по 01.01.1991	1,61		"Ко-Инвест", № 2 за 1992 год, стр. 51	
Плюс коэффициенты ПОСЛЕ 01.01.1991 года					
3	Март 2000	13,945		21,284	
4	Июнь 2000	14,687		22,284	
5	Сентябрь 2000	15,991		23,282	
6	Декабрь 2000	17,706		25,238	
7	Март 2001	18,632		26,328	
8	Июнь 2001	19,148		27,037	
9	Сентябрь 2001	19,719		27,715	
10	Декабрь 2001	20,863		28,347	
11	Март 2002	21,969		29,387	
12	Июнь 2002	23,081		29,887	
13	Сентябрь 2002	24,076		30,320	
14	Декабрь 2002	25,103		30,784	
15	Март 2003	26,192		31,511	
16	Июнь 2003	26,994		32,047	
17	Сентябрь 2003	27,726		32,797	
18	Декабрь 2003	28,685		33,148	
19	Март 2004	29,495		34,000	
20	Июнь 2004	30,489		35,071	
21	Сентябрь 2004	31,664		35,706	
22	Декабрь 2004	32,537		36,320	
23	Март 2005	33,613		37,508	
24	Июнь 2005	35,459		38,411	
25	Сентябрь 2005	37,279		38,786	
26	Декабрь 2005	39,335		39,298	
27	Март 2006	41,503		41,045	
28	Июнь 2006	43,791		42,297	
29	Сентябрь 2006	46,062		41,987	
30	Декабрь 2006	48,024		42,783	
31	Март 2007	49,577		44,115	
32	Июнь 2007	51,231		45,461	
33	Сентябрь 2007	52,950		46,381	
34	Декабрь 2007	54,986		47,191	
35	Март 2008	57,243		47,872	
36	Июнь 2008	60,454		49,800	
37	Сентябрь 2008	63,872		52,124	
38	Декабрь 2008	66,546		52,520	
39	Март 2009	66,014		53,521	
40	Июнь 2009	65,469		53,766	
41	Сентябрь 2009	66,815		53,991	
42	Декабрь 2009	66,163		54,290	
43	Март 2010	66,759		54,963	
44	Июнь 2010	69,018		56,375	
45	Сентябрь 2010	72,303		57,036	
46	Декабрь 2010	74,304		59,274	
47	Март 2011	73,088		61,272	
48	Июнь 2011	73,883		61,403	
49	Сентябрь 2011	75,224		61,853	
50	Декабрь 2011	76,802		62,424	
51	Март 2012	78,829		63,157	
52	Июнь 2012	84,795		64,427	
53	Сентябрь 2012	90,330		64,659	
54	Декабрь 2012	95,748		64,879	
55	Март 2013	97,784		65,715	
56	Июнь 2013	98,059		66,553	
57	Сентябрь 2013	104,157		67,079	
58	Декабрь 2013	105,390		66,905	
59	Март 2014	102,129		67,189	
60	Июнь 2014	103,541		66,308	
61	Сентябрь 2014	104,906		67,258	
62	Декабрь 2014	109,116		71,131	
63	Март 2015		111,430		71,173
64	Июнь 2015		113,714		71,869
65	Сентябрь 2015		116,071		72,558
66	Декабрь 2015		118,422		73,240
67	Март 2016		120,793		73,914
68	Июнь 2016		123,186		74,583
69	Сентябрь 2016		125,599		75,245
70	Декабрь 2016		128,032		75,900
71	Март 2017		130,486		76,548
72	Июнь 2017		132,961		77,189
73	Сентябрь 2017		135,456		77,823
74	Декабрь 2017		137,972		78,451
75	Март 2018				
76	Июнь 2018				
77	Сентябрь 2018				
78	Декабрь 2018				
79	Март 2019				
80	Июнь 2019				
81	Сентябрь 2019				
82	Декабрь 2019				
Тренд для оценки		объектов недвижимости		движимых объектов	
		на дату оценки		1,057	

**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:

<i>Остаточная стоимость замещения</i>	=	<i>Полная стоимость замещения</i>	-	<i>Совокупный износ</i>
---------------------------------------	---	-----------------------------------	---	-------------------------

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:

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

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 отделе 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, аварийное) 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 - лом (скрап)	<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 незначительно устаревшей
20 - 40	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей
40 - 80	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей
80 - 100	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства , во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не нужно в принципе 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

Доходный подход

Расчёты стоимости оцениваемого имущества, как **ЕДИНОГО** объекта доходной недвижимости, состоящего из земельного участка (право надлежаще урегулировано) и доходных (производственно-складских и офисно-конторских) "улучшений", по среднерыночным данным аренды

Использована модель Гордона, как сегодняшняя стоимость **ВСЕХ** выгод от владения объектом

2

Комплекс "УЗДЕН" НЕДВИЖИМОСТЬ

№	Расчётная итерация		за 1 кв.м.
1	Стоимость "по доходам" (выгоды от владения ИНВЕСТОРОМ) одного КВАДРАТА общей площади	"промка"	10 500р.
2	Стоимость "по доходам" (выгоды от владения ИНВЕСТОРОМ) одного КВАДРАТА общей площади	"конторы"	27 900р.
3	Стоимость "по доходам" (выгоды от владения ИНВЕСТОРОМ) одного КВАДРАТА общей площади	открытые площадки	1 100р.
<p>Величина гипотетического "объёма права", всвязи с объектом оценки, во время будущей сделки с ним, получается путём умножения указанной стоимости ЕДИНИЦЫ соответствующую площадь объекта</p>			

2 - Книга - ООО 'УЗДЕНпласт' в Серпухове - ПОМЕЩЕНИЯ - Куликов - 2015

№	Земельный участок или земельно-имущественный комплекс (единый доходный объект недвижимости) и его назначение	Кадастровый №	Площадь: (1) по документам и (2) не занятая строениями		Кадастровая (для ЗУ) или Балансовая (для ОКС)	Рыночная стоимость единицы	Рыночная стоимость на дату оценки	Комментарии
1	Земельный участок	50:32:0040229:635	731,0	731,0	456 838,45 Р	1 100 Р	804 000 Р	
2	Земельный участок (Свидетельства нет)	50:32:0040229:947	2 376,0	1 776,0	1 484 881,20 Р	1 100 Р	1 954 000 Р	
3	Земельный участок	50:32:0040229:751	4 590,0	4 590,0	2 868 520,50 Р	1 100 Р	5 049 000 Р	минус из ОКС
4	Земельный участок (Свидетельства нет)	50:32:0040229:955	4 692,0	4 692,0	2 932 265,40 Р	1 100 Р	5 161 000 Р	минус из ОКС
5	Земельный участок	50:32:0040229:754	4 892,0	3 108,1	3 057 255,40 Р	1 100 Р	3 419 000 Р	•
6	Земельный участок (Свидетельства нет)	50:32:0040229:945	4 537,0	4 323,9	2 835 398,15 Р	1 100 Р	4 756 000 Р	•
7	Земельный участок	50:32:0040229:755	4 681,0	3 926,6	2 925 390,95 Р	1 100 Р	4 319 000 Р	•
8	Земельный участок (Свидетельства нет)	50:32:0040229:949	3 982,0	2 892,8	2 488 550,90 Р	1 100 Р	3 182 000 Р	•
9	Здание склада, 1-эт., лит.З, объект № 4	50:32:0040229:1992	645,4		381 044,16 Р	10 500 Р	6 777 000 Р	•
0	Здание "котельная" (рем.цех), 2-эт., лит.Д, об. № 2	50:32:0040229:1998	754,4		413 693,28 Р	10 500 Р	7 921 000 Р	•
1	Здание "компрессорная", 1-эт., лит.Ж, объект № 5	50:32:0040229:1995	213,1		874 820,25 Р	10 500 Р	2 238 000 Р	•
2	Здание администр.корпус, 3-эт., лит.Е, объект № 1	50:58:0000000:14276	1 889,1		12 633 450,70 Р	27 900 Р	52 706 000 Р	•
3	Здание рем./механич.цех, 1-эт., лит.А, объект № 3	50:58:0000000:14275	1 283,9		8 586 145,44 Р	10 500 Р	13 481 000 Р	▼
4	Здание производств.корпус, лит.В, объект № 1	50:32:0040229:2019	8 330,5		4 918 327,20 Р	10 500 Р	77 260 000 Р	СКОРРЕКТИР.
5	Здание котельная, 1-эт. (Свидетельства нет)	нет	143,8		нет	10 500 Р	1 510 000 Р	
Итого по списку объектов недвижимости: ОКС и земельных участков, на которых эти ОКС расположены							190 537 000 Р	
Итого по списку оборудования							24 359 000 Р	
Итого по всему списку объектов движимого и недвижимого (ОКС и земельных участков)							214 896 000 Р	

ЗУ и НЕДВ.

Расчёт величины рыночной ставки капитализации объекта доходной недвижимости (рыночная экстракция), с использованием модели Гордона:	
Стоимость "по доходам" одного кв.м. производственных помещений	
Среднерыночное предложение аренды ЕДИНИЦЫ объекта недвижимости (с учётом НДС), ОДИН кв./мес.	190р.
Эффективная ставка аренды ЕДИНИЦЫ объекта недвижимости (после торга, без учёта НДС), ОДИН кв./год.	1 700р.
Площадь (общая) объекта доходной недвижимости, кв.	1,0
Функциональная площадь, в зависимости от вида объекта доходной недвижимости, кв.	1,0
для промышленных помещений, как правило, функциональная "приближается" к общей	1,0
Операционные расходы, помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и тому подобное), включает в себя платежи: за земельный участок, расходы на страхование здания, налог на имущество и расходы на управление; Источник: Бюллетень RWAY, № 241 - апрель 2015 года, стр. 69.	30,0%
"Заполняемость" объекта оценки (физическая и перерывы в платежах); иными словами, сколько "занято" (арендовано) функциональных площадей. Источник: Бюллетень RWAY, № 241 - апрель 2015 года, стр. 69	90,0%
Налог на прибыль (предположение, что налогообложение по УСН)	6,0%
Чистый эксплуатационный доход (выгода от владения) единой бизнес-ЕДИНИЦЫ (доходного недвижимого имущества комплекса или отдельного объекта), руб. на ОДИН кв.м.	1 007р.
Стоимость = [ЧЭД*(1 + g)] / [Ставка - g]	
Расчёт ставки капитализации (по ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470, с дополнениями оценщика)	
	9,6%
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 - 25-30% годовых, что не вписывается в применяемую модель Гордона в принципе	0,0%
Рыночная стоимость объекта, в рублях или в эквиваленте	10 500р.
Фактор _____ года (время на доделки и "заполнение" арендаторами)	1,000
Рыночная стоимость ЕДИНИЦЫ объекта, в рублях или в эквиваленте	10 500р.
<p>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 экономики (хозяйствования).</p>	
Эмпирический коэффициент, «переводящий» стоимость экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую цену продажи этого актива на рынке сопоставимых доходных объектов ("скидка на целесообразность инвестирования")	1,00
Рекомендуемая стоимость (наиболее вероятная цена) единого объекта недвижимости с учётом мотивационного (эмпирического) коэффициента стоимостной безопасности (обоснование коэффициента смотри в соответствующем разделе настоящего отчёта)	10 500р.
ИТОГОВЫЙ ВЫВОД-РЕКОМЕНДАЦИЯ: представляется, что любую цену предстоящей сделки в отношении исследуемого объекта, которая будет равна указанной или НИЖЕ указанной стоимости, можно считать УДАЧНЫМ приобретением этого объекта недвижимости	

Расчёт величины рыночной ставки капитализации объекта доходной недвижимости (рыночная экстракция), с использованием модели Гордона:	
	Стоимость "по доходам" одного кв.м. конторских (офисных) помещений
Среднерыночное предложение аренды ЕДИНИЦЫ объекта недвижимости (с учётом НДС), ОДИН кв./мес.	490р.
Эффективная ставка аренды ЕДИНИЦЫ объекта недвижимости (после торга, без учёта НДС), ОДИН кв./год.	4 500р.
Площадь (общая) объекта доходной недвижимости, кв.	1,0
Функциональная площадь, в зависимости от вида объекта доходной недвижимости, кв.	1,0
для промышленных помещений, как правило, функциональная "приближается" к общей	1,0
Операционные расходы, помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и тому подобное), включает в себя платежи: за земельный участок, расходы на страхование здания, налог на имущество и расходы на управление; Источник: Бюллетень RWAY, № 241 - апрель 2015 года, стр. 69.	30,0%
"Заполняемость" объекта оценки (физическая и перерывы в платежах); иными словами, сколько "занято" (ареновано) функциональных площадей. Источник: Бюллетень RWAY, № 241 - апрель 2015 года, стр. 69	90,0%
Налог на прибыль (предположение, что налогообложение по УСН)	6,0%
Чистый эксплуатационный доход (выгода от владения) единой бизнес-ЕДИНИЦЫ (доходного недвижимого имущественного комплекса или отдельного объекта), руб. на ОДИН кв.м.	2 665р.
Стоимость = [ЧЭД*(1 + g)] / [Ставка - g]	
Расчёт ставки капитализации (по ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470, с дополнениями оценщика)	
	9,6%
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 - 25-30% годовых, что не вписывается в применяемую модель Гордона в принципе	0,0%
Рыночная стоимость объекта, в рублях или в эквиваленте	27 900р.
Фактор _____ года (время на доделки и "заполнение" арендаторами)	1,0000
Рыночная стоимость ЕДИНИЦЫ объекта, в рублях или в эквиваленте	27 900р.
<p>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 экономики (хозяйствования).</p>	
Эмпирический коэффициент, «переводящий» стоимость экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую цену продажи этого актива на рынке сопоставимых доходных объектов ("скидка на целесообразность инвестирования")	1,00
Рекомендуемая стоимость (наиболее вероятная цена) единого объекта недвижимости с учётом мотивационного (эмпирического) коэффициента стоимостной безопасности (обоснование коэффициента смотри в соответствующем разделе настоящего отчёта)	27 900р.

ИТОГОВЫЙ ВЫВОД-РЕКОМЕНДАЦИЯ: представляется, что любую цену предстоящей сделки в отношении исследуемого объекта, которая будет равна указанной или НИЖЕ указанной стоимости, можно считать **УДАЧНЫМ** приобретением этого объекта недвижимости

Расчёт величины рыночной ставки капитализации объекта доходной недвижимости (рыночная экстракция), с использованием модели Гордона:	
Стоимость "по доходам" одного кв.м. производственных площадок	
Среднерыночное предложение аренды ЕДИНИЦЫ объекта недвижимости (с учётом НДС), ОДИН кв./мес.	50р.
Эффективная ставка аренды ЕДИНИЦЫ объекта недвижимости (после торга, без учёта НДС), ОДИН кв./год.	458р.
Площадь (общая) объекта доходной недвижимости, кв.	1,0
Функциональная площадь, в зависимости от вида объекта доходной недвижимости, кв.	0,5
для пром. ПЛОЩАДОК, как правило, функциональная - это не более ПОЛОВИНЫ от общей	
Операционные расходы принимаются для открытых ПЛОЩАДОК = нулю	0,0%
"Заполняемость" объекта оценки (физическая и перерывы в платежах); иными словами, сколько "занято" (ареновано) функциональных площадей. Источник: Бюллетень RWAY, № 241 - апрель 2015 года, стр. 69	50,0%
Налог на прибыль (предположение, что налогообложение по УСН)	6,0%
Чистый эксплуатационный доход (выгода от владения) единой бизнес-ЕДИНИЦЫ (доходного недвижимого имущественного комплекса или отдельного объекта), руб. на ОДИН кв.м.	108р.
Стоимость = [ЧЭД*(1 + g)] / [Ставка - g]	
Расчёт ставки капитализации (по ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470, с дополнениями оценщика)	
	9,6%
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 - 25-30% годовых, что не вписывается в применяемую модель Гордона в принципе	0,0%
Рыночная стоимость объекта, в рублях или в эквиваленте	1 100р.
Фактор _____ года (время на доделки и "заполнение" арендаторами)	1,000
Рыночная стоимость ЕДИНИЦЫ объекта, в рублях или в эквиваленте	1 100р.
<p>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 экономики (хозяйствования).</p>	
Эмпирический коэффициент, «переводящий» стоимость экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую цену продажи этого актива на рынке сопоставимых доходных объектов ("скидка на целесообразность инвестирования")	1,00
Рекомендуемая стоимость (наиболее вероятная цена) единого объекта недвижимости с учётом мотивационного (эмпирического) коэффициента стоимостной безопасности (обоснование коэффициента смотри в соответствующем разделе настоящего отчёта)	1 100р.
ИТОГОВЫЙ ВЫВОД-РЕКОМЕНДАЦИЯ: представляется, что любую цену предстоящей сделки в отношении исследуемого объекта, которая будет равна указанной или НИЖЕ указанной стоимости, можно считать УДАЧНЫМ приобретением этого объекта недвижимости	

Ставки дисконта и капитализации

3

(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

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	(ставка "длинного" депозита СБ РФ)	
<input type="checkbox"/> b - коэф-т "бэтта" (мера систематического риска для операций с недвиж.)		
<input type="checkbox"/> Rm - среднерыночная ставка дохода	(по рынку России)	
<input type="checkbox"/> S1 - поправка за размер компании		
<input type="checkbox"/> S2 - поправка за риск инвестиций именно в эту компанию		
<input type="checkbox"/> C1 - поправка на "страновой" риск	(не применяется, см. ставку СБ РФ)	
<input type="checkbox"/> C2 - поправка на "региональный" риск	(для МО)	0,925
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	

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	8,25%
Шаг 2	Темп инфляции, объявленный Правительством РФ на текущий год	6,4%
Шаг 3	Поправка на риск конкретного проекта (п. 8)	5,0%
Шаг 4	Коэффициент дисконтирования (п. 7) (для России)	6,74%
Шаг 5	Поправка на "региональный" риск	0,925
3	Скорр-ный коэффициент дисконтирования (для МО)	6,23%

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%	6,23%	100%	6,2%

6,2%

Определение итогового значения ставки капитализации (для недвиж.):

Средневзвешенная величина ставки дисконтирования	6%
Норма возврата инвестированного капитала (на основе предположения о сроке возврата "оцениваемых инвестиций", из которого исходит Оценщик при расчётах)	Инвестор "ожидает" возврата капитала максимум за __ лет
	30 3,3%
Итоговое значение ставки капитализации	9,6%

9,6%

Рейтинговое агентство "Эксперт РА": рейтинг инвестиционной привлекательности регионов (инвестиционный риск российских регионов) в 2010-2011 годах; размещение в Интернет по адресу:			
Субъект федерации (по алфавиту)	Изменение индекса риска, 2010–2011 годы к 2009–2010 годам, увеличение (+), снижение (-)	Средневзвешен- ный индекс риска (Россия=1)	
		2009-2010	2010-2011
Алтайский край	-0,066	1,187	1,121
Амурская область	-0,050	1,124	1,074
Архангельская область	-0,023	1,091	1,068
Астраханская область	-0,048	1,139	1,091
Белгородская область	-0,011	0,883	0,872
Брянская область	-0,025	0,937	0,912
Владимирская область	0,005	0,955	0,960
Волгоградская область	0,007	0,866	0,873
Вологодская область	-0,022	0,923	0,901
Воронежская область	0,000	0,8	0,800
Еврейская автономная область	-0,047	1,409	1,362
Забайкальский край	-0,008	1,413	1,405
Ивановская область	-0,050	1,161	1,111
Иркутская область	-0,020	1,321	1,301
Кабардино-Балкарская Рес-ка	0,014	1,217	1,231
Калининградская область	-0,023	1,551	1,528
Калужская область	-0,015	0,863	0,848
Камчатский край	-0,009	1,463	1,454
Карачаево-Черкесская Республика	-0,002	1,786	1,784
Кемеровская область	-0,041	1,142	1,101
Кировская область	-0,038	1,305	1,267
Костромская область	-0,020	1,16	1,140
Краснодарский край	-0,016	0,835	0,819
Красноярский край	-0,038	1,094	1,056
Курганская область	-0,007	1,122	1,115
Курская область	-0,004	0,911	0,907
Ленинградская область	-0,018	1,152	1,134
Липецкая область	-0,012	0,74	0,728
Магаданская область	-0,043	1,521	1,478
Москва	0,002	0,899	0,901
Московская область	-0,032	0,957	0,925
Мурманская область	-0,032	1,051	1,019
Ненецкий автономный округ	-0,001	1,592	1,591
Нижегородская область	0,018	0,984	1,002
Новгородская область	-0,003	0,987	0,984
Новосибирская область	-0,009	1,165	1,156
Омская область	-0,025	0,967	0,942
Оренбургская область	-0,003	1,002	0,999
Орловская область	-0,016	1,058	1,042
Пензенская область	0,020	0,839	0,859
Пермский край	-0,013	1,138	1,125
Приморский край	-0,029	1,174	1,145
Псковская область	0,010	1	1,010

Республика Адыгея	-0,033	0,953	0,920
Республика Алтай	-0,072	1,175	1,103
Республика Башкортостан	0,026	0,954	0,980
Республика Бурятия	-0,023	1,143	1,120
Республика Дагестан	0,007	1,453	1,460
Республика Ингушетия	-0,102	2,394	2,292
Республика Калмыкия	-0,013	1,885	1,872
Республика Карелия	0,017	1,157	1,174
Республика Коми	-0,008	0,976	0,968
Республика Марий Эл	-0,006	1,135	1,129
Республика Мордовия	0,037	0,95	0,987
Республика Саха (Якутия)	-0,023	1,125	1,102
Республика Сев. Осетия — Алания	-0,057	1,266	1,209
Республика Татарстан	0,009	0,902	0,911
Республика Тыва	-0,071	1,688	1,617
Республика Хакасия	-0,012	1,157	1,145
Ростовская область	-0,063	0,753	0,690
Рязанская область	-0,004	0,886	0,882
Самарская область	-0,059	1,008	0,949
Санкт-Петербург	-0,010	0,808	0,798
Саратовская область	-0,016	0,912	0,896
Сахалинская область	-0,006	1,362	1,356
Свердловская область	-0,001	1,137	1,136
Смоленская область	-0,008	0,98	0,972
Ставропольский край	-0,084	0,861	0,777
Тамбовская область	0,004	0,815	0,819
Тверская область	-0,006	1,009	1,003
Томская область	-0,031	1,055	1,024
Тульская область	0,014	0,951	0,965
Тюменская область	0,023	1,045	1,068
Удмуртская Республика	0,016	1,047	1,063
Ульяновская область	-0,025	0,899	0,874
Хабаровский край	-0,085	1,298	1,213
Ханты-Мансийский авт. округ — Югра	0,021	1,009	1,030
Челябинская область	-0,016	1,132	1,116
Чеченская Республика	-0,062	1,739	1,677
Чувашская Республика	0,013	1,051	1,064
Чукотский автономный округ	0,055	1,745	1,800
Ямало-Ненецкий автономный округ	-0,002	1,068	1,066
Ярославская область	-0,019	0,923	0,904

Уровень Инфляции в Российской Федерации

Главная Таблица Графики Калькуляторы Обратная Связь

Реклама от Google

Инфляция

России

Таблица Инфляции

Ниже представлена таблица месячной и годовой инфляции России с 1991 года по настоящее время, выраженной в % относительно предыдущего периода. Инфляция рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
2014	0,59	0,70	1,02	0,90	0,90								4,18
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
2006	2,43	1,66	0,82	0,35	0,48	0,28	0,67	0,19	0,09	0,28	0,63	0,79	9,00
2005	2,62	1,23	1,34	1,12	0,80	0,64	0,46	-0,14	0,25	0,55	0,74	0,82	10,91
2004	1,75	0,99	0,75	0,99	0,74	0,78	0,92	0,42	0,43	1,14	1,11	1,14	11,74
2003	2,40	1,63	1,05	1,02	0,80	0,80	0,71	-0,41	0,34	1,00	0,96	1,10	11,99
2002	3,09	1,16	1,08	1,16	1,69	0,53	0,72	0,09	0,40	1,07	1,61	1,54	15,06
2001	2,8	2,3	1,9	1,8	1,8	1,6	0,5	0,0	0,6	1,1	1,4	1,6	18,8
2000	2,3	1,0	0,6	0,9	1,8	2,6	1,8	1,0	1,3	2,1	1,5	1,6	20,1
1999	8,4	4,1	2,8	3,0	2,2	1,9	2,8	1,2	1,5	1,4	1,2	1,3	38,6
1998	1,5	0,9	0,6	0,4	0,5	0,1	0,2	3,7	38,4	4,5	5,7	11,6	84,5
1997	2,3	1,5	1,4	1,0	0,9	1,1	0,9	-0,1	-0,3	0,2	0,6	1,0	11,0
1996	4,1	2,8	2,8	2,2	1,6	1,2	0,7	-0,2	0,3	1,2	1,9	1,4	21,8
1995	17,8	11,0	8,9	8,5	7,9	6,7	5,4	4,6	4,5	4,7	4,6	3,2	131,6
1994	17,9	10,8	7,4	8,5	6,9	6,0	5,3	4,6	8,0	15,0	14,6	16,4	214,8
1993	25,8	24,7	20,1	18,7	18,1	19,9	22,4	26,0	23,0	19,5	16,4	12,5	840,0
1992	245,3	38,0	29,9	21,7	11,9	19,1	10,6	8,6	11,5	22,9	26,1	25,2	2508,8
1991	6,2	4,8	6,3	63,5	3,0	1,2	0,6	0,5	1,1	3,5	8,9	12,1	160,4

Уровень Инфляции в России, %
 Инфляция по месяцам. Инфляция по годам.

Примечание:

* Данные до 2002 года округлены до одного десятичного знака.

** Красным цветом в таблице обозначена дефляция.

*** Инфляция по месяцам складывается в годовую неалгебраически. Для расчета инфляции за произвольный период используйте Инфляционные Калькуляторы.

а 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: "уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx"

SUMMARY

Московский регион	Офисы*	Торговля (ТЦ)*	Склады*
Объем площадей по итогам I квартала 2015 г. ¹ , млн кв.м	14,7-16,4	10,3-10,7 (5,1-5,7)	10,3
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	125 000-500 000	-	40 000-48 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ²	13 000-50 000	6000-165 000	3000-6000
Операционные расходы ³ , руб./кв.м/год (без учета НДС)	3000-7000	4000-12 000	1000-1500
Ставки капитализации, %	10-11	10,5-11	12-13

* Данные представлены для качественных объектов коммерческой недвижимости Москвы.

¹ Предварительные данные.

² Для офисов – без учета НДС; для торговых центров – без учета НДС и операционных расходов; для складов – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

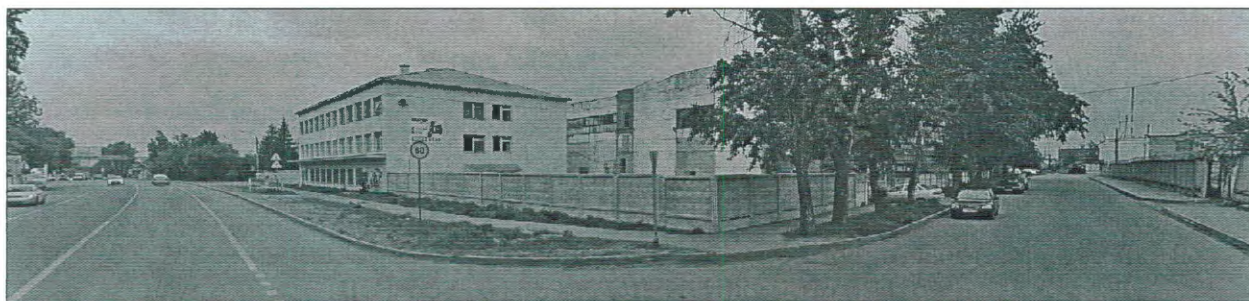
³ Операционные расходы, помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.), включают в себя платежи за земельный участок, расходы на страхование здания, налог на имущество и расходы на управление.

- Актуальной тенденцией становится пересогласование проектов строительства объектов офисного назначения в пользу жилых или торговых
- Продолжается перенос сроков ввода в эксплуатацию некоторых торговых комплексов, заявленных к открытию в I-II кварталах 2015 г., а также приостановка реализации некоторых проектов
- Прирост складских площадей, доступных для арендаторов, за I квартал 2015 г. на более чем 250 тыс. кв.м привел к дальнейшему росту вакансий в сегменте
- Власти Москвы предлагают провести глобальную оценку офисного рынка столицы и создать свою классификацию бизнес-центров. Планируется создать интерактивные карты размещения объектов офисной недвижимости на территории Москвы «с целью формирования унифицированного банка данных для принятия градостроительных решений»

ООО «УЗДЕНПЛАСТ»

142207, Московская обл., Серпуховский р-н, д. Борисово, Борисовское ш., д. 1
ИНН 5077013611, ОГРН 1025007769137

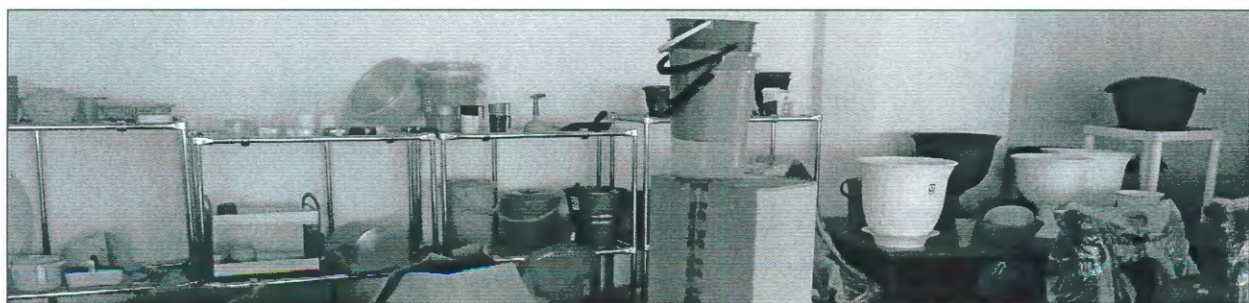
Решением АС МО от 25.03.2015 года, по делу № А41-56681/14,
в отношении ООО «УЗДЕНПЛАСТ» введено конкурсное производство.
Конкурсным управляющим назначен Куликов Алексей Константинович.



Панорамный вид на Комплекс ООО «УЗДЕНПЛАСТ» с Борисовского шоссе в сторону Серпухова



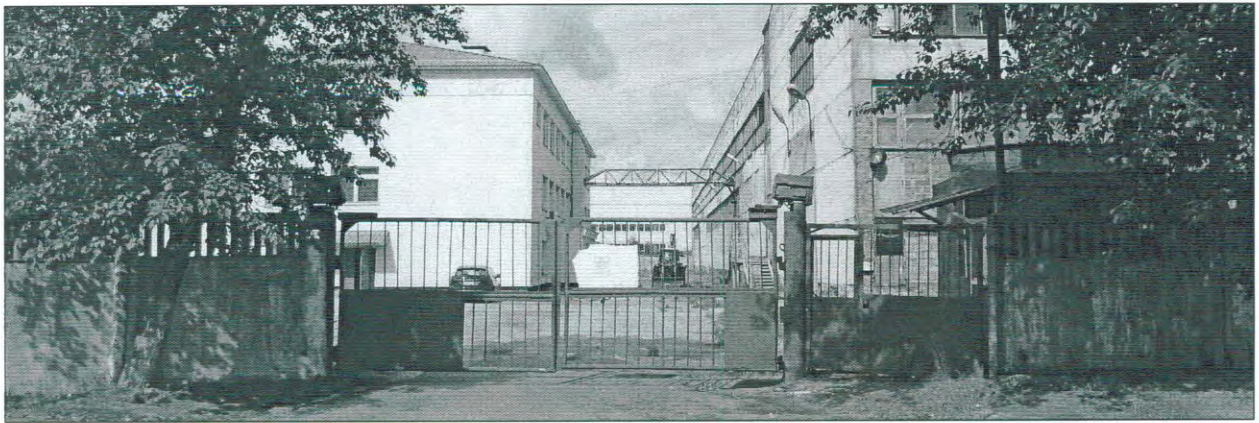
Вид на Комплекс ООО «УЗДЕНПЛАСТ» с Борисовского шоссе в сторону Симферопольской трассы



Продукция, выпускаемая ранее на Комплексе ООО «УЗДЕНПЛАСТ»



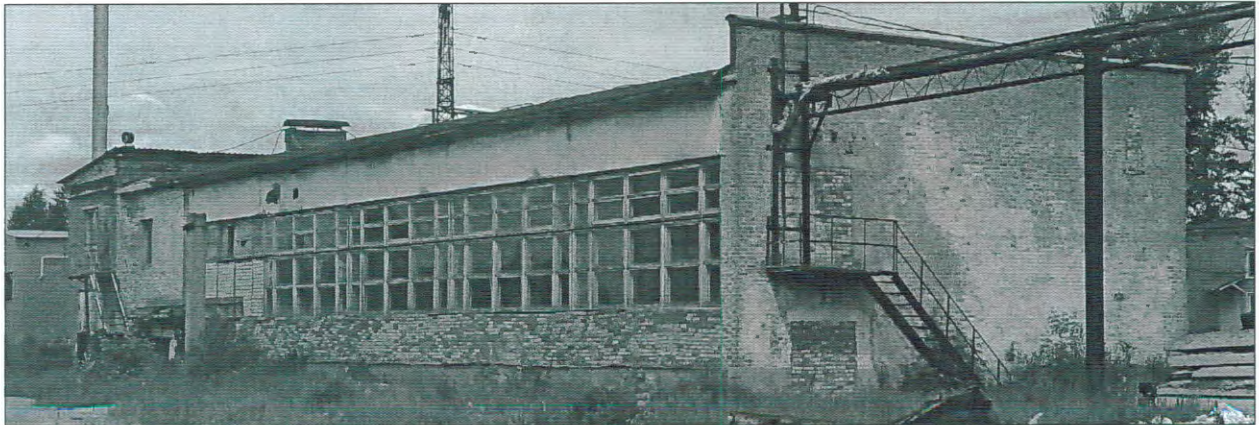
Продукция, выпускаемая ранее на Комплексе ООО «УЗДЕНПЛАСТ»



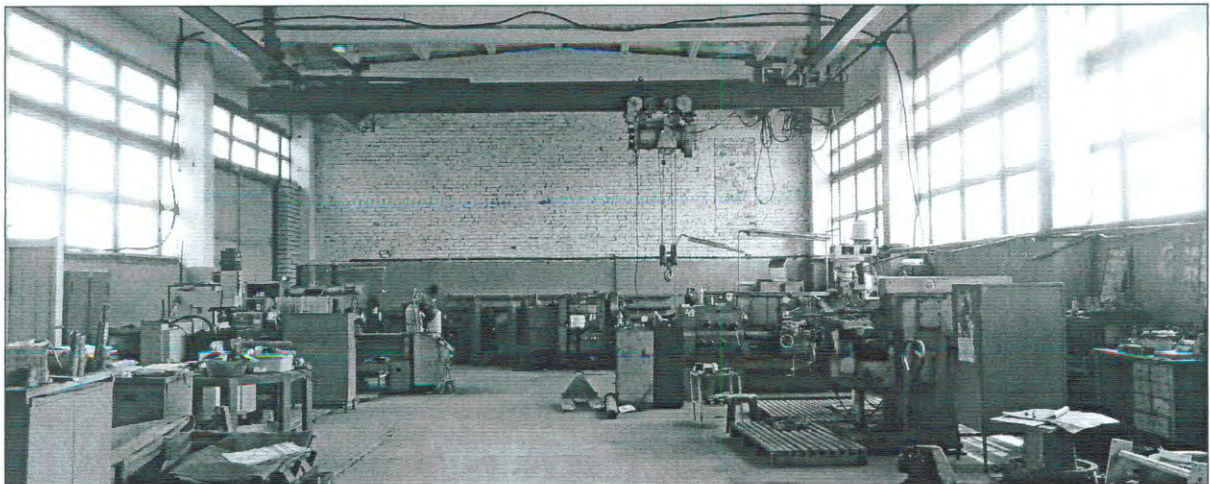
Главный въезд на единый доходный земельно-имущественный комплекс ООО «УЗДЕНПЛАСТ»



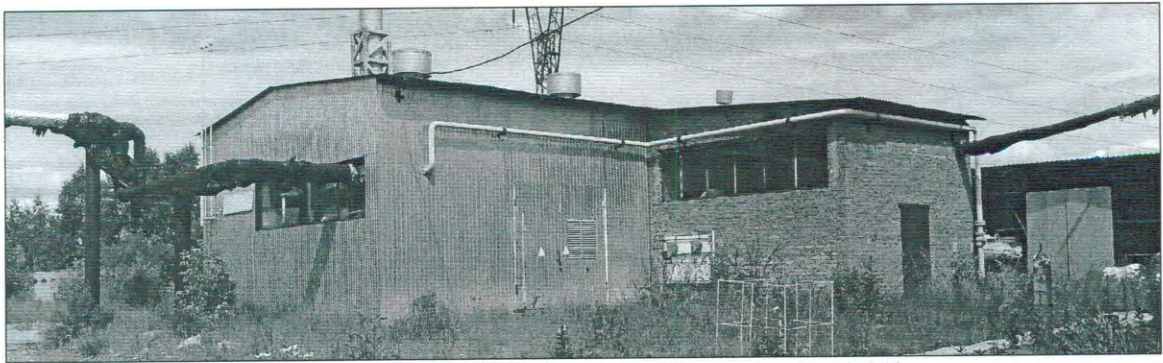
Здание административного корпуса, 1 889,1 кв.м. (на ЗУ № 947, занимает его частично)



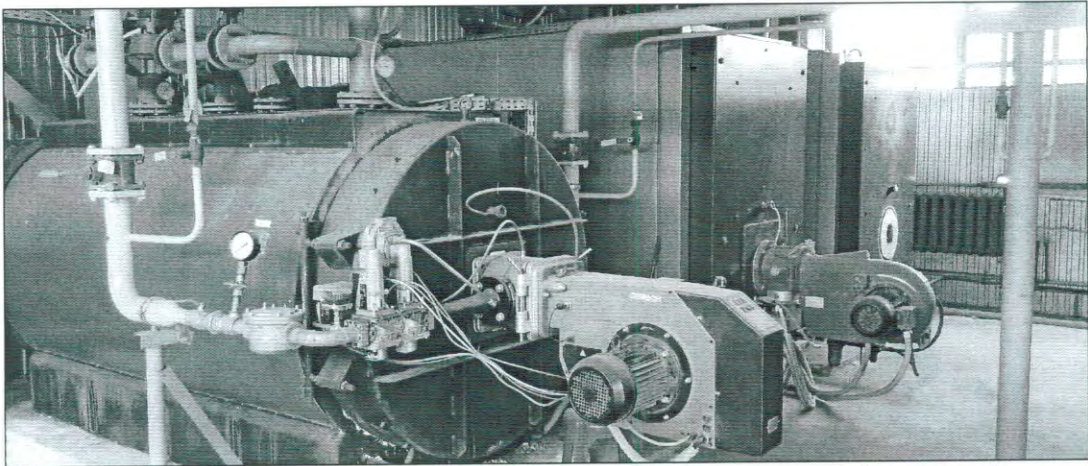
Здание "котельная" (ремонтный цех), 754,4 кв.м.
(это **бывшее** здание котельной; расположено на: ЗУ № 755, занимает его частично)



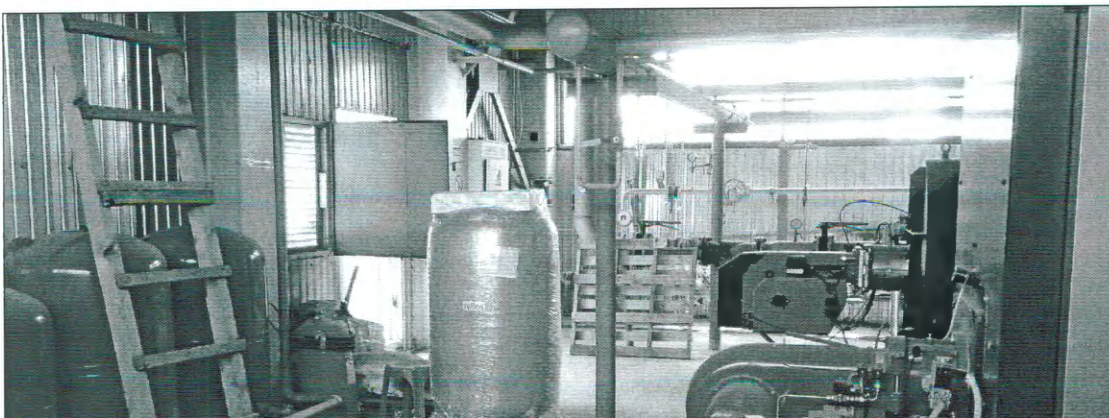
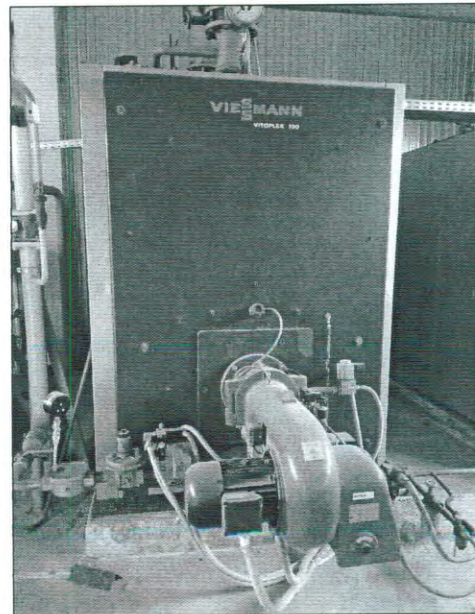
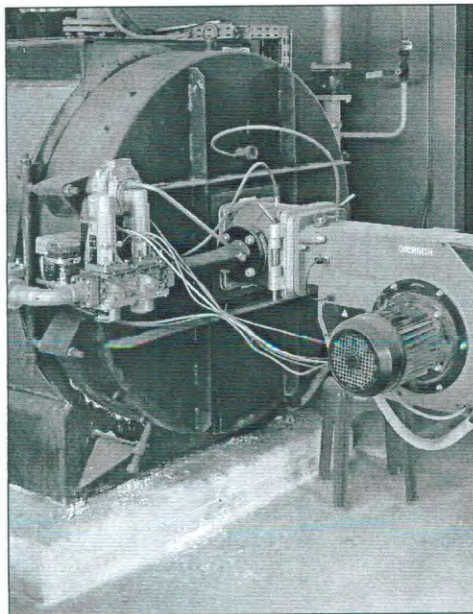
Здание "котельная" (ремонтный цех), 754,4 кв.м. (вид внутри)



Здание действующей котельной (документов нет), около 144 кв.м. (на ЗУ № 949, занимает его частично)



Здание действующей котельной (документов нет), около 144 кв.м. (вид внутри)





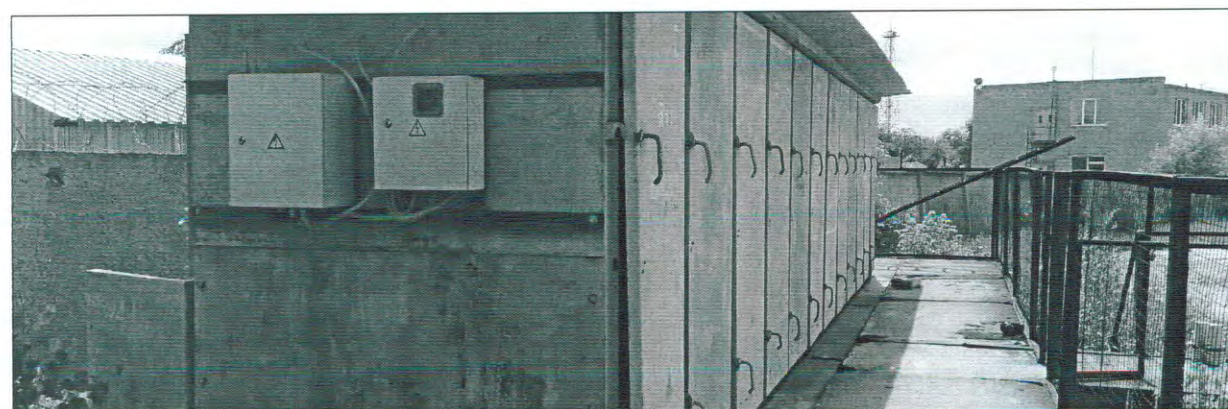
Здание склада, 645,4 кв.м. (расположено на ЗУ № 949, занимает его частично, вид от КТП)



Здание металлического навеса (в перечне нет, документов нет), около 300 кв.м. (примыкает к складу)
(расположено на ЗУ № 949, занимает его частично, в дальнем левом углу территории комплекса)



Сооружение КТП (в перечне нет, документов нет), около 10 кв.м.
(расположено на ЗУ № 949, занимает его частично, в дальнем правом углу территории комплекса)

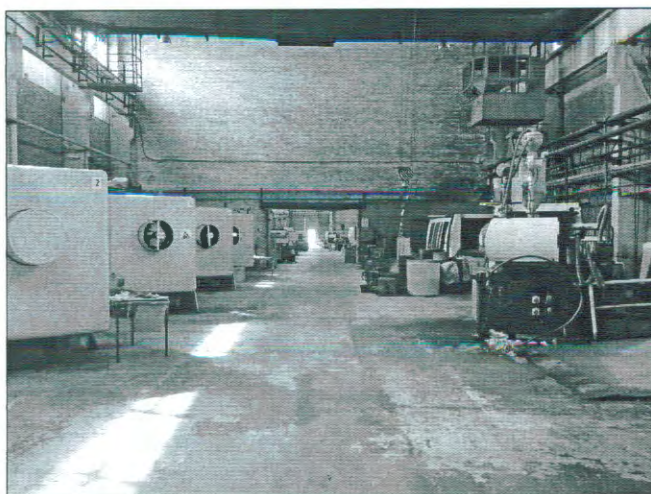
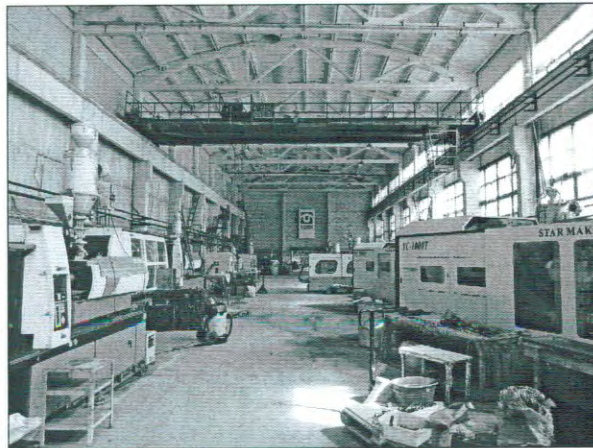


Сооружение КТП (в перечне нет, документов нет), около 10 кв.м.



Здание производственного корпуса, 8 330,5 кв.м.
(расположено на: ЗУ №№ 751 и 955 занимает их полностью, № 754, занимает его частично)

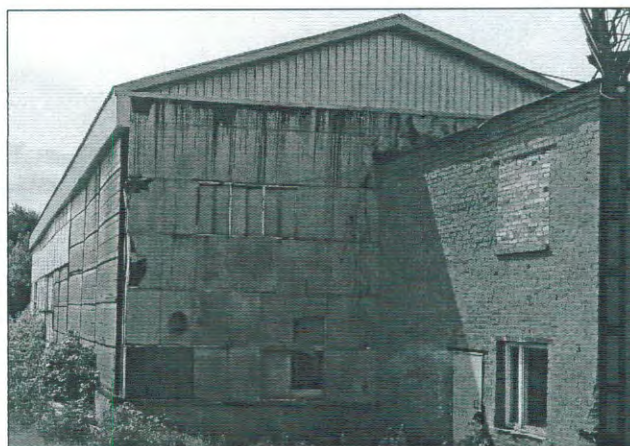
Ниже приведены фотографии помещений Здания производственного корпуса, 8 330,5 кв.м.:





Здание ремонтно-механического цеха, 1 283,9 кв.м.
(расположено на: ЗУ № 754, занимает его частично; является продолжением производственного корпуса)

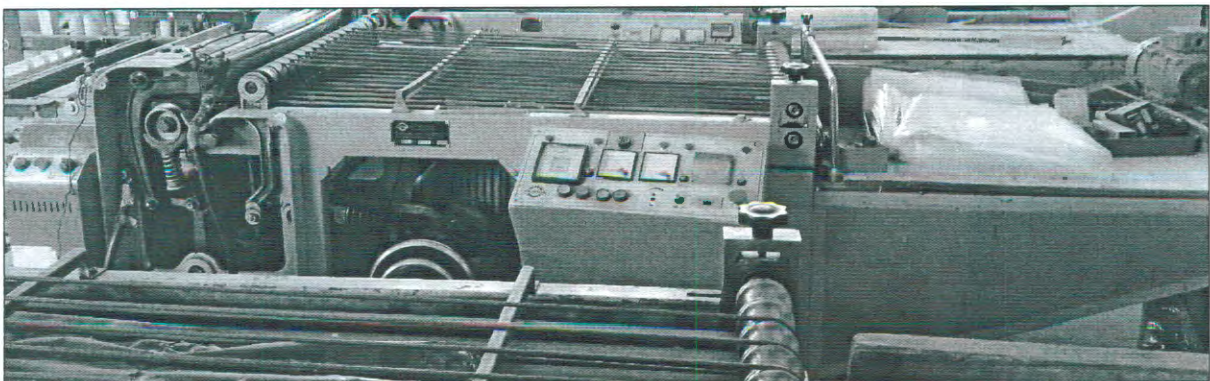
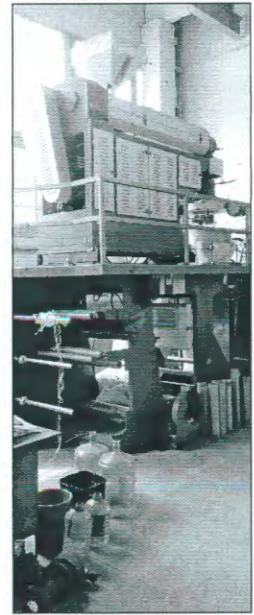
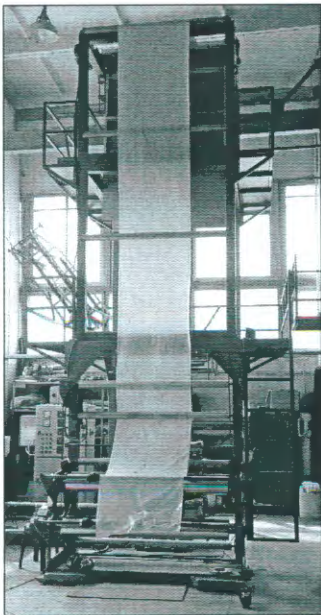
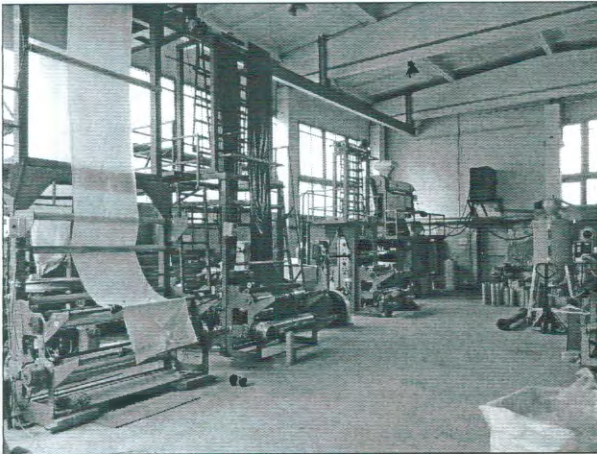
Ниже приведены фотографии помещений Здания ремонтно-механического цеха, 1 283,9 кв.м.:





Здание «компрессорная», 213,1 кв.м.
(это бывшее здание компрессорной; расположено на: ЗУ № 945, это единственное здание на ЗУ)

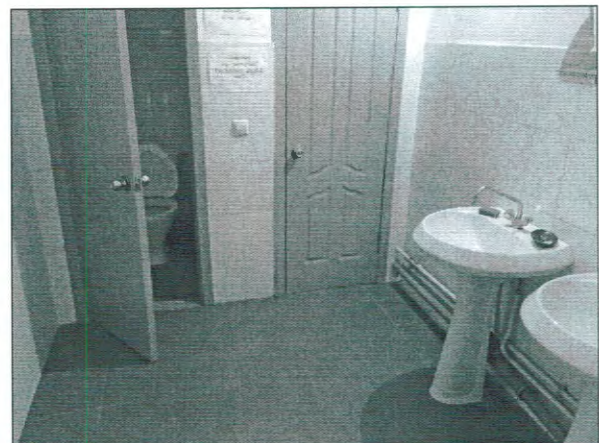
Ниже приведены фотографии внутри Здания «компрессорная», 213,1 кв.м., а также расположенное в нём оборудование: экструдеры и «смежное» оборудование (резчики и упаковщики):





Здание административного корпуса, 1 889,1 кв.м. (на ЗУ № 947, занимает его частично)

Ниже приведены фотографии внутри Здания административного корпуса, 1 889,1 кв.м., с помещениями: столовая, лестницы, коридоры, холлы и комнаты:



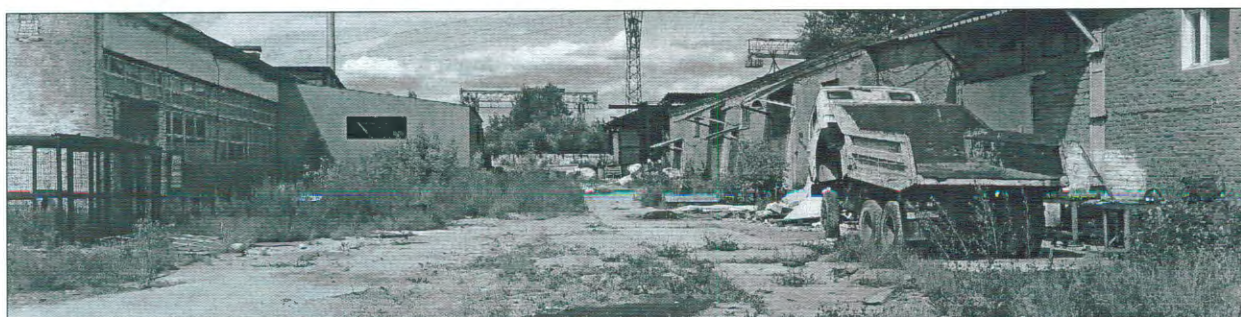
Ниже приведены фотографии внутри Комплекса ООО «УЗДЕНПЛАСТ», с пояснениями:



Вид на внутреннюю территорию комплекса от КТП на незастроенные части ЗУ №№ 754, 755 и 945.



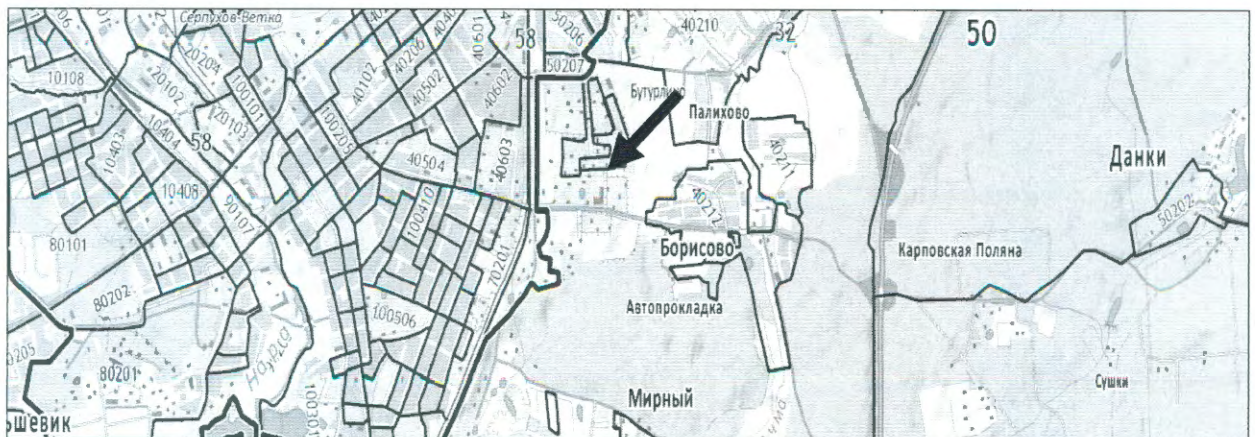
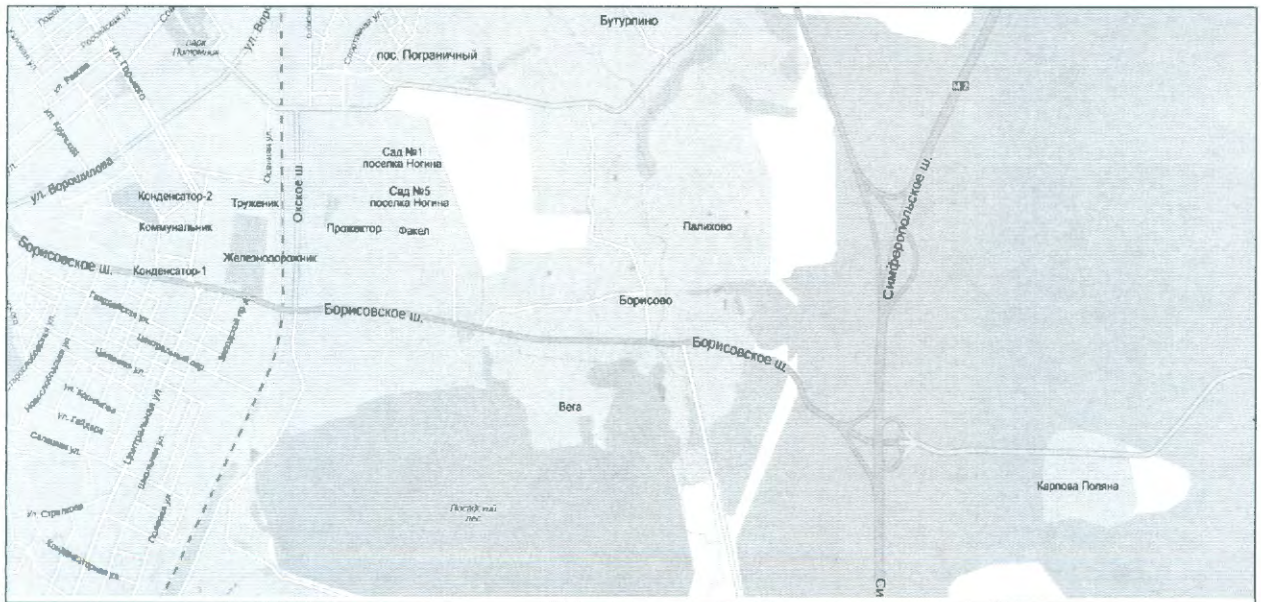
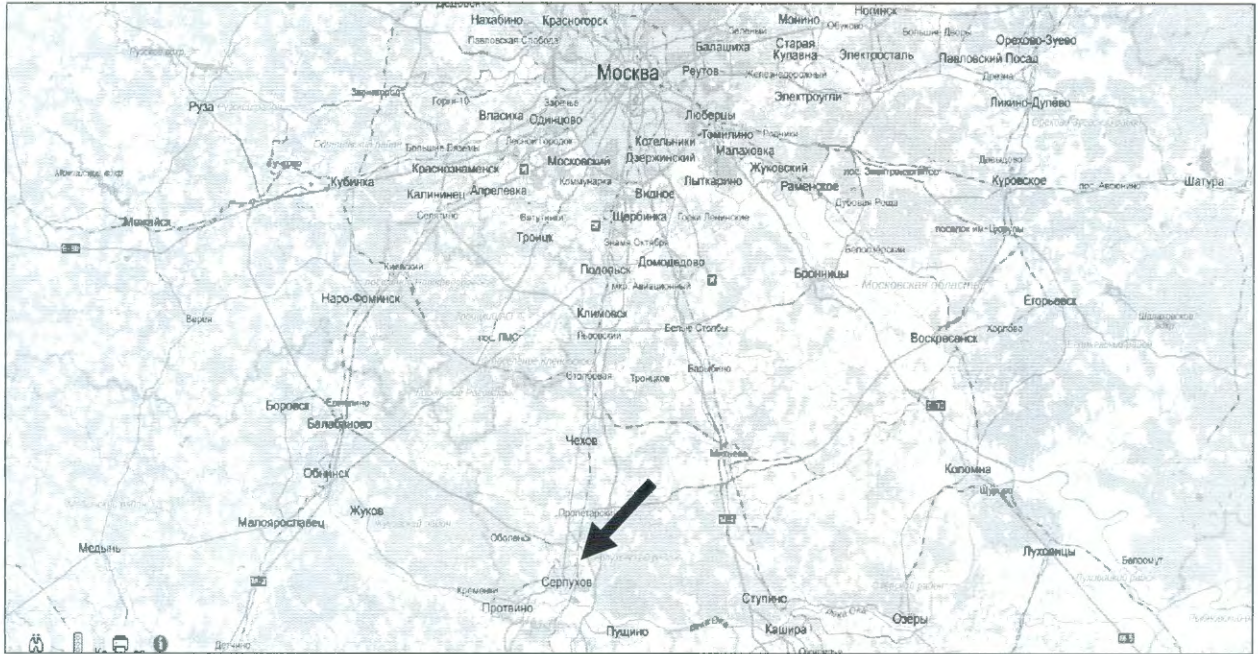
Вид на внутреннюю территорию комплекса от производственного корпуса на незастроенные части ЗУ №№ 754, 755 и 945 (в глубине фотографии, слева направо: котельная, «котельная», склад).

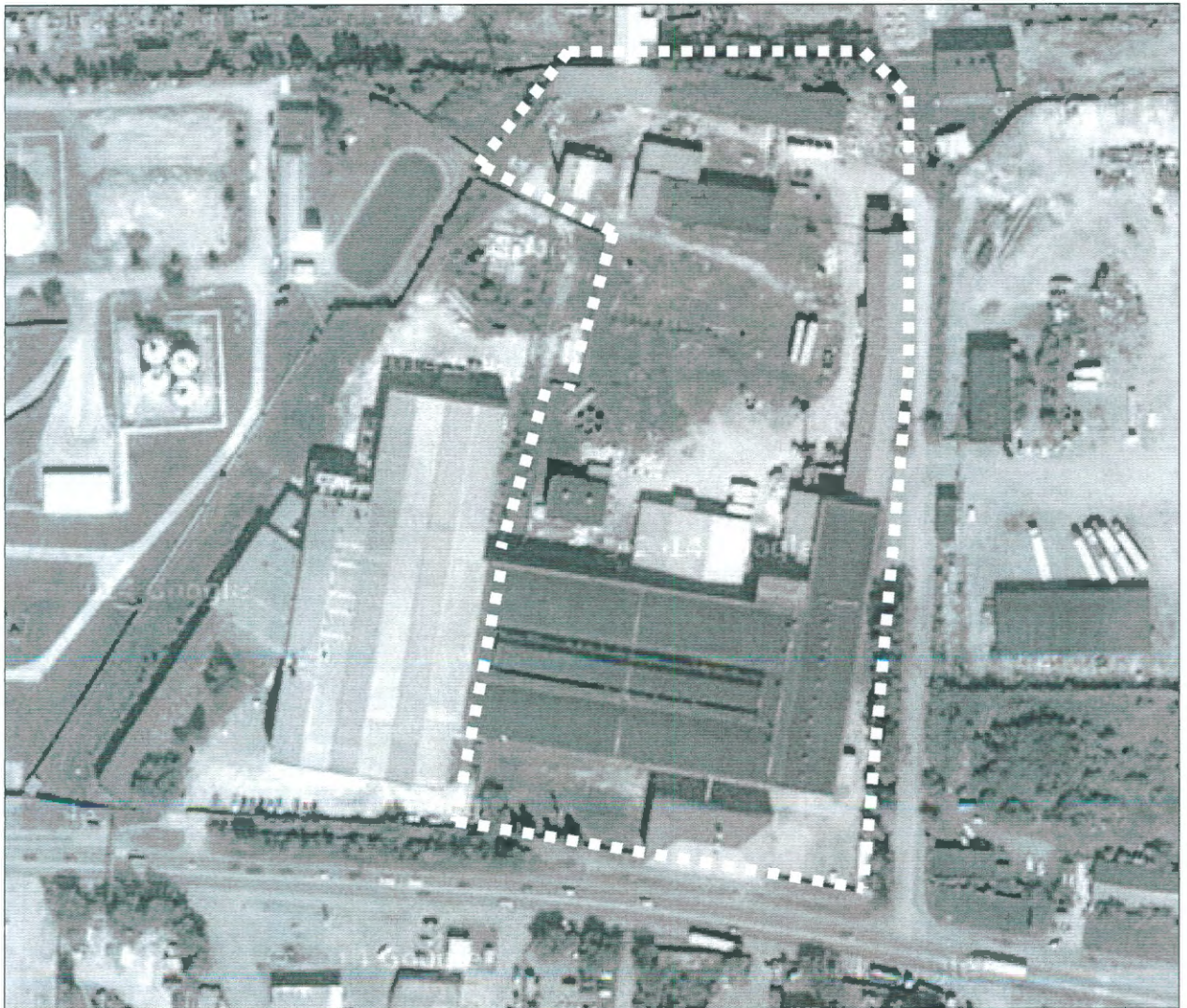
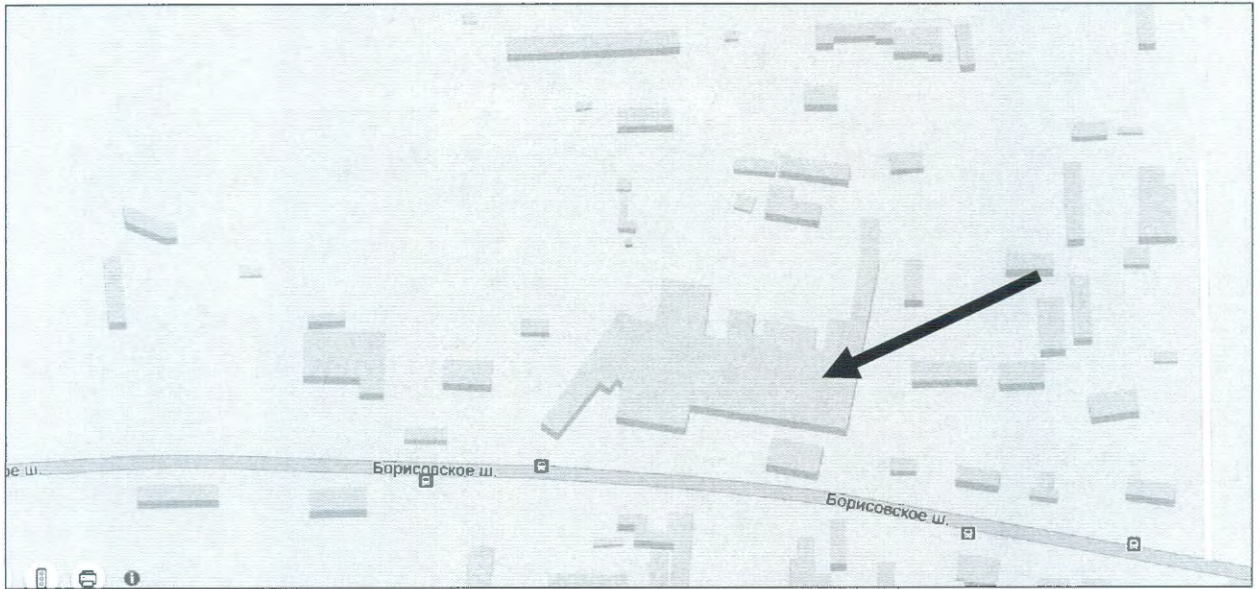


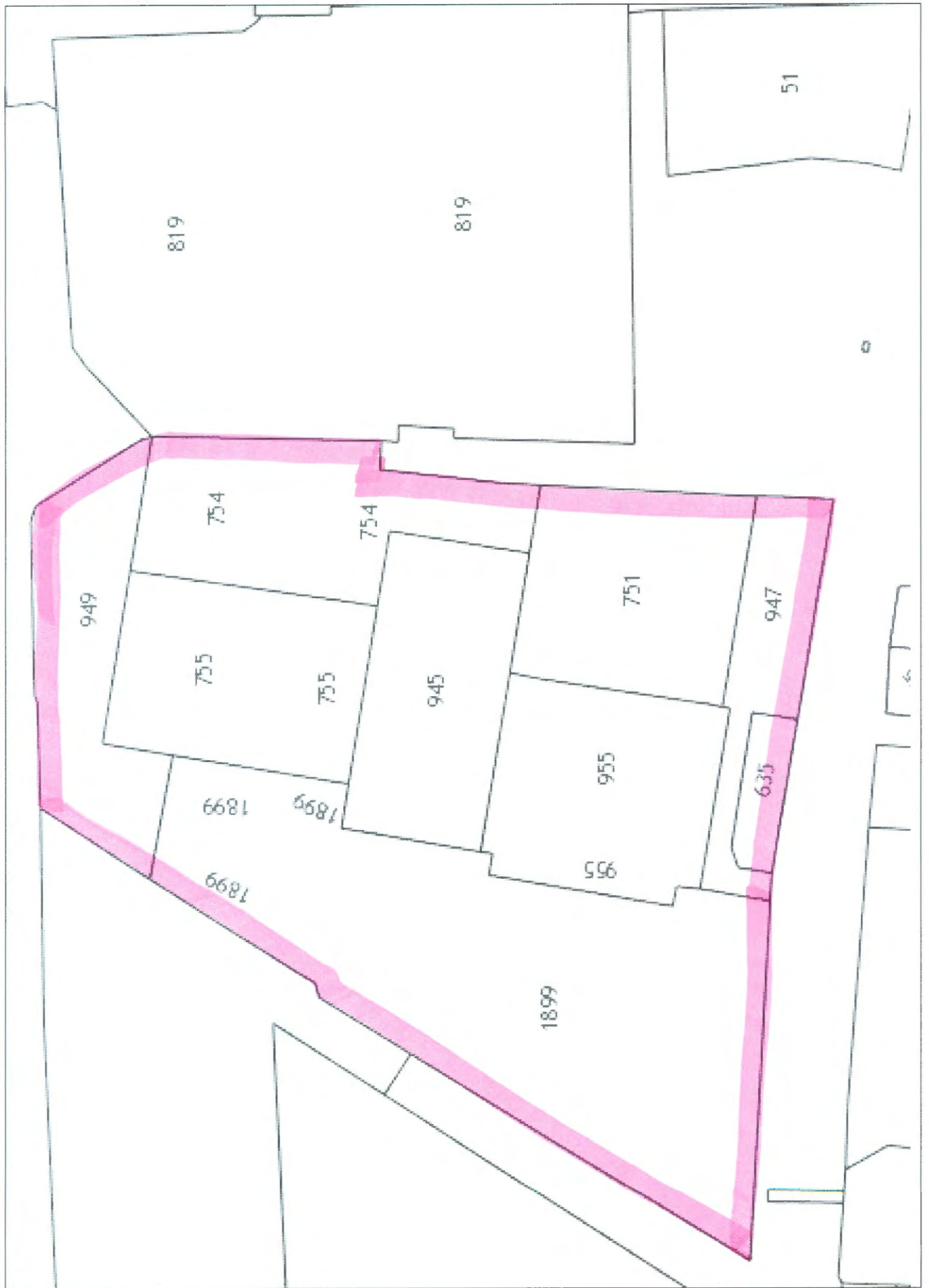
Вид на часть территории комплекса от КТП на незастроенные части ЗУ №№ 754 и 755 (слева: «котельная», 754,4 кв.м.; справа: склад, 645,4 кв.м.).



Вид на АБК и часть территории комплекса от Въезда на незастроенные части: ЗУ № 947 (от АБК 5), ЗУ № 625 (от АБК 1-го строения)







819

819

51

949

754

754

755

755

945

751

947

1899

1899

1899

956

955

635

1899