Общество с ограниченной ответственностью
Авиа Бизнес Консалт
105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком.9, оф. 82, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Дата составления отчета: 09 сентября 2020 г.

Утверждаю:

Ген. Директор

ООО «Авиа Бизнес Консалт»

_____ М.М. Штрикунова

М.П.

ОТЧЕТ № 05-А-(Б)/20

об определении рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест»

Дата оценки: 01 июля 2020 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Форестинвест»
Юридический адрес: 671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
Почтовый адрес: 160014, г. Вологда, ул. Гоголя, 90а-21

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Юридический адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д.14, стр.3, эт.2, ком.9, оф.82
Почтовый адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д.14, стр.3, эт.2, ком.9, оф.82

Москва, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
Результаты оценки и итоговая величина стоимости объекта оценки 6
Задание на оценку 9
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 11
Сведения о заказчике 11
Сведения об оценщике 11
3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 15
Наименование привлеченных организаций и степень их участия 15
Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия 15
4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 16
Общие понятия оценки 16
Последовательность определения стоимости объекта оценки Подходы к оценке 23
Ограничения и пределы применения полученного результата 25
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 26
применяемые стандарты оценочной деятельности 28
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА 29
Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки 31
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ 33
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35
Состав объекта оценки 35
Юридическое описание объекта оценки 37
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки 46
Фотоотчет 59
местоположение объекта оценки 66
Анализ достаточности и достоверности информации 71
Основные выводы, сделанные на основании анализа местоположения и характеристик объекта оценки 72
8. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ 74
Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июне 2020 года 74
Основные тенденции социально-экономического состояния Республики Бурятия за январь-июль 2020 год 105
9. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 109
Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости в составе объекта оценки 109
КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ 113
краткий обзор рынка земельных участков 118
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 121
Основные выводы по рынкам недвижимости 131
Краткий обзор рынка пиломатериалов в России 133
Краткий обзор рынка деревообрабатывающего оборудования 139
Краткий обзор рынка спецтехники и грузовых машин 145
10. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ 152
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости недвижимости 153
Затратный подход для оценки стоимости недвижимости 153
Сравнительный подход для оценки недвижимости 155
Доходный подход для оценки стоимости недвижимости 156
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков 157
Подходы и методы, используемые для оценки стоимости машин и оборудования 162
Затратный подход для оценки стоимости машин и оборудования 162
Сравнительный подход для оценки стоимости машин и оборудования 165
Доходный подход для оценки стоимости машин и оборудования 167
Выбор подходов и методов оценки 168
Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки 168
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 175

Анализ наиболее эффективного использования ... 175
Выбор варианта наиболее эффективного использования ... 176
Определение рыночной стоимости объекта оценки ... 177
Определение рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки ... 178
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки ... 191
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода ... 192
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода ... 214
Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием доходного подхода ... 215
Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки ... 217
Определение рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки ... 219
Определение рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки с использованием затратного подхода ... 221
Определение рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода ... 223
Определение рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки с использованием доходного подхода ... 247
Согласование результатов расчета рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки ... 248
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 251
Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки ... 255
13. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ ... 261
14. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ... 263
ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ (*ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)* ... 264
ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ (*ОБОРУДОВАНИЕ)* ... 266
15. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ... 304

1. СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ОАО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)). (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 05-А-(Б)/20 от 09 сентября 2020 года)
Местонахождение (Адрес) объекта оценки	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 12-ти строений (зданий и сооружений), 30-ти единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)); Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, п. Ангоя, ул. Теплотехников, 8а – недвижимое имущество (строение - подъездной путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413); Московская обл., г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база) (ответственное хранение) – движимое имущество в составе 3-х технологических линий
Состав объекта оценки	К оценке представлено движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)). Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 05-А-(Б)/20 от 09 сентября 2020 года
Основные характеристики объекта оценки	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 05-А-(Б)/20 от 09 сентября 2020 года.
Балансовая (номинальная) стоимость на последнюю отчетную дату	6 566 423,77 руб. (источник Ведомость амортизации ОС за 2019 г.)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5230/2019-84681 от 23.10.2019 г.; 2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 03-АА № 287835 от 02.04.2013г.; 3. Кадастровый паспорт земельного участка №03/201/11-54954 от 15.12.2011г.; 4. Свидетельство о государственной регистрации права серия 03-АА № 057956 от 14.12.2011г.; 5. Кадастровый паспорт сооружения от 18.07.2011г. (Подъездной путь №14); 6. Технический паспорт от 18.07.2011г. (Подъездной путь №14); 7. Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020г.; 8. Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 23.03.2020г.; 9. Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 23.03.2020г.; 10. Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020г.; 11. Ответ МВД по Республике Бурятия №12/594 от 03.02.2020г. с приложениями; 12. Договор поставки №2017-02/01 от 28.02.2017г. с дополнительными соглашениями (Дополнительное соглашение №1 от 16.03.2017г., Дополнительное соглашение №2 от 20.03.2017г., Дополнительное соглашение №3 от 17.05.2017г., Дополнительное соглашение №4 от 30.05.2017г. и Дополнительное соглашение №5 от 02.02.2017г.); 13. Ведомость амортизации ОС за 2019 г.; 14. Справка об отсутствии документов (по пунктам) для проведения оценки имущества общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест» (ОГРН 1100317000530, ИНН 0317010600, зарегистрированного по адресу: 671732,

	Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6А) с краткими пояснениями причин отсутствия от 04.08.2020г.; 15. Перечень имущества для проведения оценки от 04.08.2020г.; 16. Пояснения на запрос от 25.08.2020г. (Подробно см. раздел «Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки»)
Имущественные права на объект оценки	право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	права собственности
Балансодержатель объекта оценки	ООО «Форестинвест» Юридический адрес: 671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А Почтовый адрес: 160014, г. Вологда, ул. Гоголя, 90а-21 ОГРН 1100317000530, дата присвоения 16.08.2010 г. ИНН 0317010600, КПП 031701001
Собственник объекта оценки	ООО «Форестинвест» Юридический адрес: 671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А Почтовый адрес: 160014, г. Вологда, ул. Гоголя, 90а-21 ОГРН 1100317000530, дата присвоения 16.08.2010 г. ИНН 0317010600, КПП 031701001
Обременения и ограничения использования объекта	Земельный участок (кад. № 03:17:090254:31) и сооружение «Подъездной путь №56» (кад. № 03:17:090254:34) – ипотека; Остальное имущество в составе объекта оценки – не имеет.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценочных работ № 05-А-(Б)/20 от 01.07.2020 г.
Заказчик оценки	ООО «Форестинвест» Юридический адрес: 671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А Почтовый адрес: 160014, г. Вологда, ул. Гоголя, 90а-21 ОГРН 1100317000530, дата присвоения 16.08.2010 г. ИНН 0317010600, КПП 031701001 р/с №40702810212000012792 в Вологодском отделении №8638 ПАО «Сбербанк», г. Вологда к/с 30101810900000000644, БИК 041909644
Сведения о юридическом лице, выступавшем исполнителем по оказанию услуг по оценке	ООО «Авиа Бизнес Консалт» в лице ген. директора Штрикуновой М.М. Юридический адрес: Москва, Спартаковская пл., д.14, стр. 3, эт. 2, ком.9, оф. 82 Банковские реквизиты: ИНН 7720282295, р/с №40702810500010001539 в ООО «Универсальный фондовый банк» г. Москва к/с 30101810945250000488, БИК 044525488 Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 200E0B40R1831 от 19.06.2020 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2020г. по 27.06.2021г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
(ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ООО «ФОРЕСТИНВЕСТ»)

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. *(округленно)*
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Недвижимое имущество (земельный участок, строения (сооружения))							***12 147 000***
Земельный участок (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а, и расположенное на нем сооружение кадастровый номер 03:17:090254:34, адрес: Респ. Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6	Не применялся (обоснованный отказ)	697 778	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	698 000
Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	1 969 878	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	1 970 000
Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	3 203 989	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	3 204 000
Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	49 607	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	50 000
Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	148 821	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	149 000
Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	198 428	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	198 000
Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов,	2 705 293	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	2 705 000
Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а	2 045 227	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	2 045 000
Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	455 451	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	455 000
Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	265 149	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	265 000
навес деревянный 30х10	199 267	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	199 000
деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	95 093	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	95 000
площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	34 157	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	34 000
Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	80 490	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	80 000
Движимое имущество (машины и оборудование)							***70 656 000***
Транспортные средства и спецтехника							*2 103 000*
Кранная установка электрическая	Не применялся (обоснованный отказ)	224 286	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	224 000
Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22	Не применялся (обоснованный отказ)	587 708	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	588 000
УАЗ-23632 UAZ Pickup	Не применялся (обоснованный отказ)	212 245	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	212 000
Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, 2014 гв	Не применялся (обоснованный отказ)	246 278	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	246 000
Прицеп 84400Е, 2014 г. выпуска. ГРН АВ № 806703	Не применялся (обоснованный отказ)	61 570	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	62 000

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. *(округленно)*
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
ПРИЦЕП 84400Е ГРН АВ809103, 2014 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	184 709	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	185 000
ХОНДА АИРВАВЕ ГРН Н767ХС38, 2005 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	188 333	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	188 000
УАЗ 390995 ГРН Т803КС03, 2014 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	106 286	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	106 000
УАЗ 330364 ГРН Р522ЕТ03, 2007 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	171 429	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	171 000
КАМАЗ 55111 ГРН Е850ЕТ03, 1992 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	120 714	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	121 000
Технологические линии							*62 572 000*
Линия сортировки круглого леса "Древмаш" (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 845 926	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 846 000
Линия сортировки пиломатериала «МЕГАПАК-6100» Базовая комплектация по учету (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	13 248 032	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	13 248 000
Сушильный комплекс DRYWOOD (Termolegno) на 720 м3 разовой загрузки (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	15 584 999	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	15 585 000
Лесопильная линия «МЕГАПАК - ФБЛ» (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	21 481 908	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	21 482 000
линия изготовления топливного брикета	Не применялся (обоснованный отказ)	1 288 311	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	1 288 000
линия по производству ДПК (работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	2 123 283	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	2 123 000
Станки и оборудование							***5 918 000***
Лесосушильная камера модели MGLD-100_1	Не применялся (обоснованный отказ)	1 291 996	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	1 292 000
Лесосушильная камера модели MGLD-100_2	Не применялся (обоснованный отказ)	1 291 996	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	1 292 000
Лесосушильная камера модели MGLD-100_3	Не применялся (обоснованный отказ)	1 291 996	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	1 292 000
Котельная ЕК-0,45_1	Не применялся (обоснованный отказ)	266 542	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	267 000
Котельная ЕК-0,45_2	Не применялся (обоснованный отказ)	266 542	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	267 000
Трансф. подст. КТПНт-В-К-А	Не применялся (обоснованный отказ)	43 304	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	43 000
Трансформатор ТМГ 630 10/0,4 D/Yн-11 УХЛ1	Не применялся (обоснованный отказ)	109 223	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	109 000
Трансформаторная подстанция, ТП 10/0,4 кВт 250 КВА	Не применялся (обоснованный отказ)	60 871	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	61 000
Пилорама ЛВР-1_2	Не применялся (обоснованный отказ)	370 649	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	371 000
Гаражные ворота 37000х4200 с цепным приводом	Не применялся (обоснованный отказ)	27 297	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	27 000
Деревообр. кромкообрезной станок	Не применялся (обоснованный отказ)	126 871	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	127 000
Деревообр. кромкообрезной станок	Не применялся (обоснованный отказ)	126 871	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	127 000
заправочная колонка (бочка)	Не применялся (обоснованный отказ)	26 996	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	27 000
бревнопильный станок DKP6 (работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	616 062	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	616 000

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. *(округленно)*
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Машины и оборудование в состоянии - металлолом							***63 000***
Бульдозер Б10.1111-ЕН, 2004 гв. Желтый, гн 5887 рв 3, дата рег 17.12.2014, 5 т металлолома	Не применялся (обоснованный отказ)	44 855	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	45 000
ЗИЛ 131 ГРН С912КТ03, 1979 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	14 354	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	14 000
Станок одновальный брусующий трехпильный 10-240 (55 КВт, 0,5 т металлолома	Не применялся (обоснованный отказ)	4 485	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	4 000
ИТОГО (объект оценки)							**82 803 000**
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость Объекта оценки (движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», на дату оценки без учета НДС – 20%	**82 803 000 руб. (Восемьдесят два млн. восемьсот три тыс. руб.)**						

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом НДС (20%) составляет 99 224 000 руб. (Девяносто девять млн двести двадцать четыре тыс.) руб. Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС в настоящем разделе ***приведена справочно*** и ***результатом оценки не является***.

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки

Определение границ интервалов, в которых, по мнению оценщиков, может находиться рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества в составе объекта оценки, техническим заданием на оценку не предусмотрено.

Ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные Оценщиками в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общая информация о проведении оценки	
Наименование объекта оценки	Движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)). (Подробные сведения об объекте оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 05-А-(Б)/20 от 09 сентября 2020 года)
Местонахождение (Адрес) объекта оценки	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 12-ти строений (зданий и сооружений), 30-ти единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)); Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, п. Ангоя, ул. Теплотехников, 8а – недвижимое имущество (строение - подъездной путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413); Московская обл., г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база) (ответственное хранение) – движимое имущество в составе 3-х технологических линий
Основные характеристики объекта оценки	Состав и основные качественные и количественные характеристики объекта оценки приведены в разделе «Описание объекта оценки» Отчета об оценке № 05-А-(Б)/20 от 09 сентября 2020 года.
Балансовая (номинальная) стоимость на последнюю отчетную дату	6 566 423,77 руб. (источник Ведомость амортизации ОС за 2019 г.)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5230/2019-84681 от 23.10.2019 г.; 2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 03-АА № 287835 от 02.04.2013г.; 3. Кадастровый паспорт земельного участка №03/201/11-54954 от 15.12.2011г.; 4. Свидетельство о государственной регистрации права серия 03-АА № 057956 от 14.12.2011г.; 5. Кадастровый паспорт сооружения от 18.07.2011г. (Подъездной путь №14); 6. Технический паспорт от 18.07.2011г. (Подъездной путь №14); 7. Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020г.; 8. Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 23.03.2020г.; 9. Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 23.03.2020г.; 10. Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020г.; 11. Ответ МВД по Республике Бурятия №12/594 от 03.02.2020г. с приложениями; 12. Договор поставки №2017-02/01 от 28.02.2017г. с дополнительными соглашениями (Дополнительное соглашение №1 от 16.03.2017г., Дополнительное соглашение №2 от 20.03.2017г., Дополнительное соглашение №3 от 17.05.2017г., Дополнительное соглашение №4 от 30.05.2017г. и Дополнительное соглашение №5 от 02.02.2017г.); 13. Ведомость амортизации ОС за 2019 г.; 14. Справка об отсутствии документов (по пунктам) для проведения оценки имущества общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест» (ОГРН 1100317000530, ИНН 0317010600, зарегистрированного по адресу: 671732, Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6А) с краткими пояснениями причин отсутствия от 04.08.2020г.; 15. Перечень имущества для проведения оценки от 04.08.2020г.; 16. Пояснения на запрос от 25.08.2020г. (Подробно см. раздел «Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки»)
Имущественные права на объект оценки	права собственности

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	права собственности
Цель и назначение (задачи) оценки	Определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
Предполагаемое использование	Текущее назначение
Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования объекта	Текущее использование
Предполагаемое использование результатов оценки	Использования результатов оценки в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.
Обременения и ограничения использования объекта	Земельный участок (кад. № 03:17:090254:31) и сооружение «Подъездной путь №56» (кад. № 03:17:090254:34) – ипотека; Остальное имущество в составе объекта оценки – не имеет.
Вид оцениваемой стоимости (база оценки) и ее определение	Рыночная стоимость без указания возможных границ интервала, в котором она может находиться
Дата (проведения) оценки	01 июля 2020г.
Дата осмотра	14 июля 2020г., 20.июля 2020г.
Степень детализации работ по осмотру объекта оценки	Частичный осмотр (полный осмотр имущества находящегося на территории Республики Бурятия не возможен из-за нахождения части имущества на момент осмотра либо в розыске, либо в труднодоступных местах).
Период проведения оценочных работ	25 августа 2020 г. – 09 сентября 2020 г.
Дата составления Отчета	09 сентября 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка произведена на основании документов, предоставленных Заказчиком. Юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права, не проводилась. Аудиторская проверка достоверности бухгалтерской отчетности не проводилась. Выводы и заключение о стоимости, которые содержатся в Отчете об оценке, имеют силу только в полном объеме и только в целях и для предполагаемого использования, указанных в настоящем задании на оценку. Прочие допущения и ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов):	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации представленных к оценке машин и оборудования в составе объекта оценки, отсутствуют.
Любая дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения пользователей Отчета для полного понимания выполненных работ по оценке	Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 09.01.2018 по делу № А10-3815/2019 ООО «Форестинвест» (ОГРН 1100317000530, ИНН 0317010600) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Громов А.А.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о заказчике – юридическом лице

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Форестинвест»
Сокращенное наименование	ООО «Форестинвест»
ОГРН	1100317000530
Дата присвоения ОГРН	16.08.2010 г.
Местонахождение	Юридический адрес: 671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А Почтовый адрес: 160014, г. Вологда, ул. Гоголя, 90а-21
Руководитель	Конкурсный управляющий Громов Александр Александрович

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об оценщике (-ках), работающем (-щих) на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество	***Лебедева Ольга Михайловна***
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СМАО, № в реестре 1635, дата включения в реестр 25.01.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (СМАО), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется. СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж); тел.: +7 (495) 604-41-70; факс: +7 (495) 604-41-69; e-mail: info@smao.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 541115 от 31.07.2003г. МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 008931-1 от 04.04.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 200E0B40R1811 от 18.06.2020 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2020г. по 27.06.2021г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 16-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 01 от 01.01.2011 г., заключенный между Лебедевой О.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком. 9, оф. 82 тел. 8(968) 376 38 89 e-mail: ooo_abc@mail.ru
Сведения, касающиеся личной идентификации оценщика	ИНН 773011804740, СНИЛС 138-653-393 91
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Лебедева Ольга Михайловна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

	Оценщик Лебедева Ольга Михайловна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Лебедева Ольга Михайловна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	
организационно-правовая форма *полное наименование* *ОГРН, дата присвоения ОГРН* *местонахождение*	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21 08. 2003 года 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком. 9, оф. 82
сведения о страховке	Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 200E0B40R1831 от 19.06.2020 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2020г. по 27.06.2021г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек
сведения о независимости юридического лица	Настоящим подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Фамилия, имя, отчество	***Шаша Виктория Александровна***
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СМАО, № в реестре 2556, дата включения в реестр 23.07.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (СМАО), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется. СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж); тел.: +7 (495) 604-41-70; факс: +7 (495) 604-41-69; e-mail: info@smao.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718831 от 26 января 2005 г. Института профессиональной оценки.
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 007726-1 от 29.03.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 200E0B40R1821 от 19.06.2020 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2020г. по 27.06.2021г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 15-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 02 от 01.01.2011 г., заключенный между Шаша В.А. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком. 9, оф. 82 тел. 8(968) 376 38 89 e-mail: ooo_abc@mail.ru
Сведения, касающиеся личной идентификации оценщика	ИНН 773113327687, СНИЛС 117-710-653 43
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Шаша Виктория Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Шаша Виктория Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Шаша Виктория Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	
организационно-правовая форма *полное наименование* *ОГРН, дата присвоения ОГРН* *местонахождение*	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Авиа Бизнес Консалт» 1037720025166 от 21.08.2003 года 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком. 9, оф. 82
сведения о страховке	Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 200E0B40R1831 от 19.06.2020 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2020г. по 27.06.2021г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек
сведения о независимости юридического лица	Настоящим подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Фамилия, имя, отчество	***Штрикунова Марина Михайловна***
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СМАО, № в реестре 1774, дата включения в реестр 01.02.2008 г. С 17.06.2015 г. НП «СМАОс» переименовано в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (СМАО), замена Свидетельства о членстве в связи с изменением полного и сокращенного наименования саморегулируемой организации оценщиков не требуется. НП «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж); тел.: +7 (495) 604-41-70; факс: +7 (495) 604-41-69; e-mail: info@smao.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе (дубликат) «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Выдан решением от 07.04.2006г Института профессиональной оценки № 772403843009 (рег. № 640)

Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 007751-2 от 29.03.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 014419-3 от 17.08.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис и Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 200E0B40R1813 от 18.06.2020 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2020г. по 27.06.2021г. Страховая сумма составляет 1 000 000 (Один млн.) рублей 00 копеек
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 14-ти лет
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор 03 от 01.01.2011 г., заключенный между Штрикуновой М.М. и ООО «Авиа Бизнес Консалт»
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком. 9, оф. 82 тел. 8(968) 376 38 89 e-mail: ooo_abc@mail.ru
Сведения, касающиеся личной идентификации оценщика	ИНН 504505321416, СНИЛС 022-642-157 13
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Штрикунова Марина Михайловна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Штрикунова Марина Михайловна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Штрикунова Марина Михайловна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	
организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование	ООО «Авиа Бизнес Консалт»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1037720025166 от 21 08. 2003 года
местонахождение	105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком. 9, оф. 82
сведения о страховке	Страховой полис и Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 200E0B40R1831 от 19.06.2020 г. с САО «ВСК», срок действия с 28.06.2020г. по 27.06.2021г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать млн.) рублей 00 копеек
сведения о независимости юридического лица	Настоящим подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

НАИМЕНОВАНИЕ ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ И СТЕПЕНЬ ИХ УЧАСТИЯ

Для проведения работ по оценке согласно Договору № 05-А-(Б)/20 от 01.07.2020 г., заключенному между Заказчиком – ООО «Форестинвест» и Исполнителем – ООО «Авиа Бизнес Консалт», другие (сторонние) организации не привлекались.

ФАМИЛИИ, ИМЕНА И ОТЧЕСТВА ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ

Для проведения работ по оценке согласно Договору № 05-А-(Б)/20 от 01.07.2020 г., заключенному между Заказчиком – ООО «Форестинвест» и Исполнителем – ООО «Авиа Бизнес Консалт», другие (сторонние) специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

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

(Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Стоимость объекта оценки **–** это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)". (Федеральный стандарт оценки № 1 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) от 20.05.2015 года).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах на действительную дату оценки на создание точной копии объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения **–** сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на действительную дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества (бизнеса) на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценщик – специалист, обладающий высокой квалификацией, подготовкой и опытом для оценки различных видов имущества (бизнеса).

Отчет об оценке – документ установленной формы, предъявляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Предмет оценки – вид стоимости объекта, а также имущественные и прочие права, связанные с его оценкой.

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

Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью (например, право собственности, сервитут, право хозяйственного ведения и т.д.).

Полное право собственности – осуществление собственником комплекса прав, включающего права пользования, владения и распоряжения, при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

Ценная бумага – документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и других реквизитов имущественного права, осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении. К ценным бумагам относятся: облигация, вексель, чек, депозитный сертификат и сберегательный сертификат, банковская сберегательная книжка на предъявителя, коносамент, акция, приватизационные ценные бумаги и другие документы, которые законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке отнесены к числу ценных бумаг.

Акция – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (см. Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996г, ст. 2.)

Акционер **–** владелец акций, получающий прибыль по акциям в виде дивидендов (Международные Стандарты оценки).

Номинальный держатель **–** юридическое лицо или физическое лицо, зарегистрированное, как владелец ценной бумаги, фактически принадлежащей другому лицу. Обычно это банк, инвестиционная компания и другое учреждение, осуществляющее по доверенности управление инвестиционными портфелями своих клиентов (Международные Стандарты оценки).

Контрольный пакет акций **–** доля от общего количества акций с правом голоса, обеспечивающая ее владельцу контроль за деятельностью компании. Теоретически она должна превышать 50%, однако если остальные акции распылены среди множества мелких акционеров, то для эффективного контроля достаточно иметь 20-30% акций (Международные Стандарты оценки).

Премия за получение контроля **–** премия сверх рыночной стоимости пакета акций компании, которую покупатель этого пакета готов заплатить для того, чтобы получить контроль над компанией (Международные Стандарты оценки).

Скидка за неконтрольный пакет акций **–** величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки). величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия, с учетом неконтрольного характера оцениваемого пакета (Международные Стандарты оценки);

Скидка за недостаточную ликвидность акций **–** определяется как абсолютная величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности (т. е. способности ценной бумаги быть быстро проданной в достаточно короткое время и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей). Применяется при оценках акций закрытых компаний. Она же должна применяться применительно к акциям компаний, которые лишь по форме (а не по экономической сути и мотивации) являются открытыми.

Уставный капитал (В соответствии с Международными Стандартами оценки):

- акции, представляющие интересы собственников в данном бизнесе (обыкновенные и привилегированные);
- сумма акций, которую компания имеет право выпустить;
- активы компании или собственность, вложенные акционерами;
- обязательства компании перед акционерами после удовлетворения требований кредиторов.

Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов. Он не может быть меньше размера, предусмотренного законом об акционерных обществах

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения. Недвижимые вещи – это также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. (Ст.130 Гражданского кодекса РФ). Другие законодательные акты РФ развивают и дополняют понятие недвижимости такими объектами, как кондоминиумы, предприятия как единый имущественный комплекс.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов (Международные Стандарты оценки).

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для жилья, труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Объекты незавершенного строительства – не оформленные актами сдачи-приемки основных средств затраты на строительно-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (см. Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н).

Нематериальные активы – объекты интеллектуальной собственности

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на лицензию и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации и организационные расходы. В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они не отделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них (в соответствии с ПБУ 14/2000).

Машины и оборудование – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию.

Запасы – материальные ценности, оборотные средства в виде сырья, материалов, топлива, полуфабрикатов, готовой продукции, не используемые в данный момент в производстве, хранимые на складах или в других местах и предназначенные для последующего использования. Запасы представляют способ резервирования ресурсов для обеспечения бесперебойности производства и обращения, снижения опасности возникновения простоев. Существуют расчетные нормы запасов, которым соответствуют нормативные запасы. Запасы выше этих норм называют сверхнормативными. (Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2007. — 495 с. — (Б-ка словарей "ИНФРА-М")).

Полезность – субъективная ценность, которую потребитель придает определенному объекту. Под полезностью объекта в оценке понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также величину и сроки получаемого в результате такого использования дохода и наличие иных выгод, вытекающих из владения и пользования объектом (например, престижность).

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Фактор стоимости – фактор, изменение которого влияет на стоимость объекта оценки.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, которые вводятся в цену сделки с сопоставимым объектом-аналогом, чтобы учесть его различия с оцениваемым объектом.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления объекта на открытом рынке (публичная оферта) до даты совершения с ним сделки.

Ставка дисконтирования – ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки);

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент, характеризующий отношение дохода (прибыли) от вложений капитала в реальный или финансовый актив к стоимости этого актива;

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. (Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 года).

Арендная плата – плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Владение – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Пользование – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их предназначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Право пользования имуществом – это право извлекать из имущества его полезные свойств. Относительно арендных отношений, пользование имуществом должно осуществляться согласно условиям заключенного договора.

Массовая оценка – (*mass appraisal*) Практика проведения оценивания (*appraising*) множества объектов имущества на заданную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов. (Международные стандарты оценки 2011 (МР 13, 3.3))

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ[1]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[1]Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.

отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Этапы процесса оценки

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На этом этапе происходит идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определяется задание оценки, согласуются с Заказчиком требуемый стандарт (вид) стоимости и дата оценки, на которую будет определена стоимость.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе производится визуальный осмотр объекта оценки, беседа с административно-техническим персоналом заказчика, изучение проектной, технической, финансовой и иной необходимой информации.

На этом этапе анализируются данные, характеризующие не только сам объект оценки, но и различные природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как объекту оценки, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, на основании публикаций информационных печатных изданий, банков данных риэлтерских фирм, нотариальных контор и других источников. Проводится анализ цен предложения на рынке объектов движимого и недвижимого имущества.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного

результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Составление отчета об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные Оценщиками в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком (-ами) при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке.

- Оценщик (-и) или компания, в которой он (они) работает (-ют), принимает (-ют) предоставляемую Заказчиком (собственником, арендатором, управляющим) финансовую и нефинансовую (техническую, экономическую, правовую и иную) документацию и информацию об оцениваемом объекте как есть, не проводит (-ят) ее проверки и не несет (-ут) ответственности за ее достоверность.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и соответствует указанным в нем целям.
- Результаты данной оценки действительны лишь на дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, подтверждающих имущественные права на оцениваемый объект, не проводилась.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, т.к. исходит из того, что сведения, предоставленные ему и содержащиеся в настоящем отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на объект оценки.
- Заказчик принимает на себя обязательства освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к нему, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке представляет собой профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.
- Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию дату оценки.
- При воспроизведении (повторении) пользователями Отчета расчетов, представленных в настоящем Отчете, допускаются отклонения полученных при этом результатов в пределах погрешностей расчетов, возникающие в силу объективных причин, таких, например, как разница применяемых средств расчета (ПО, специальных устройств), разрядность (количество цифр после запятой) выбранная при расчетах, метрологические погрешности, последовательность округлений и пр.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий.
- Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
- Заказчик свидетельствует, что все оцениваемое имущество каких-либо ограничений и обременений не имеет. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.
- Предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства). Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была выполнена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;
- Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ТРЕБОВАНИЯМ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте;
- проведенный анализ, высказанные мнения и сделанные заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, суждениями и выводами;
- ни в настоящем, ни в будущем мы – Оценщики, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имеем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе (объекте оценки), мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством РФ, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой мы являемся;
- наше образование соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- у нас имеется опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества (инспекцию объекта оценки). Осмотр имущества имел частичный характер по следующим причинам. Полный осмотр имущества находящегося на территории Республики Бурятия не возможен из-за нахождения части имущества на момент осмотра либо в розыске, либо в труднодоступных местах. Также в ходе осмотра имущества на территории производственной базы в пгт. Новый Уоян на момент осмотра часть имущества не была идентифицирована (отсутствуют шильдики, инвентарные номера, есть сходные объекты и пр.), позже в данной части заказчик предоставил разъяснения и фотографии таких объектов;

- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

ОЦЕНЩИКИ:

Ген. директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
Аттестованный Оценщик, к.э.н. М.М. Штрикунова

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка движимого имущества»
№ 007751-2 от 29.03.2018 г.;

Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка бизнеса»
№ 014419-3 от 17.08.2018 г.

Аттестованный Оценщик О.М. Лебедева

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008931-1 от 04.04.2018 г.)

Аттестованный Оценщик В.А. Шаша

(Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 007726-1 от 29.03.2018 г.)

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Решение Арбитражного суда Республики Бурятия по делу №А10-3815/2019 от 09.01.2020г.;
2. Выписка из ЕГРЮЛ № ЮЭ9965-20-57557214 от 20.05.2020г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 03 № 001354000 от 16.08.2010г.;
4. Свидетельство о постановке на учет российского организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 03 № 001354212 от 16.08.2010г.;
5. Устав ООО «Форестинвест», утвержден внеочередным собранием участников общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест» (Протокол №1/5 от 24 декабря 2015г.);
6. Карточка предприятия;
7. Выписка ЕГРН № 00-00-4001/5230/2019-84681 от 23.10.2019 г.;
8. Свидетельство о государственной регистрации права серия 03-АА № 287835 от 02.04.2013г.;
9. Кадастровый паспорт земельного участка №03/201/11-54954 от 15.12.2011г.;
10. Свидетельство о государственной регистрации права серия 03-АА № 057956 от 14.12.2011г.;
11. Кадастровый паспорт сооружения от 18.07.2011г. (Подъездной путь №14);
12. Технический паспорт от 18.07.2011г. (Подъездной путь №14);
13. Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020г.;
14. Инвентаризационная опись основных средств № 2 от 23.03.2020г.;
15. Инвентаризационная опись основных средств № 4 от 23.03.2020г.;
16. Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020г.;
17. Ответ МВД по Республике Бурятия №12/594 от 03.02.2020г. с приложениями;
18. Договор поставки №2017-02/01 от 28.02.2017г. с дополнительными соглашениями (Дополнительное соглашение №1 от 16.03.2017г., Дополнительное соглашение №2 от 20.03.2017г., Дополнительное соглашение №3 от 17.05.2017г., Дополнительное соглашение №4 от 30.05.2017г. и Дополнительное соглашение №5 от 02.02.2017г.);
19. Ведомость амортизации ОС за 2019 г.;
20. Письмо о направляемых для проведения оценки документах от 04.08.2020г.;
21. Справка об отсутствии документов (по пунктам) для проведения оценки имущества общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест» (ОГРН 1100317000530, ИНН 0317010600, зарегистрированного по адресу: 671732, Республика Бурятия,

Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6А) с краткими пояснениями причин отсутствия от 04.08.2020г.;

22. Перечень имущества для проведения оценки от 04.08.2020г.;
23. Пояснения на запрос от 25.08.2020г.
24. Информация сети Internet;
25. Др.

Копии всей документации приведены в Приложении к настоящему Отчету – 1 экз.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

В качестве источников для оценки стоимости была использована экономическая информация, законодательные документы, данные статистики, аналитические обзоры, сведения сети Интернет и др.

Перечень использованных данных и источников их получения

№ п/п	Вид данных	Источник получения
1	Аналитические обзоры и статьи:	Минэкономразвития России: «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2020_goda.html) «Картина инфляции за июнь 2020 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/minekonomrazvitiya_inflyaciya_v_iyune_sootvetstvuet_prognoznomu_znacheniyu.html) «О динамике промышленного производства. Июль 2020 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2020_goda.html) «Российская экономика: под влиянием кредитного цикла» (https://www.economy.gov.ru/material/file/b90a44748de90be36f35d0e007b7fc15/190826.pdf) Росстат: «Информация о социально-экономическом положении России. Июнь 2020г.» (https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm) Статистический сборник «Регионы России. Основные характеристики субъектов Российской Федерации. 2019» (https://www.gks.ru/folder/210/document/13205) Федеральная служба государственной статистики (Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области), аналитические материалы Доклад «Социальное и экономическое положение Московской области за январь-май 2020 года», Доклад «Социальное и экономическое положение Московской области за январь-апрель 2019 года».. (https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informaciya/10-07-2020-15-52-57-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-razvitii-m); Министерство экономики и финансов Московской области. Презентация «Социально-экономическое развитие Московской области в I квартале 2020года» (https://mef.mosreg.ru/download/document/7667380), «итоги социально-экономического развития Московской области за 1 кв. 2020 года.» (https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti) Министерство финансов РФ. Официальный сайт. // http://minfin.ru/ru/ Центральный банк Российской Федерации // www.cbr.ru Федеральная служба государственной статистики // http://www.gks.ru/ Инвестиционный паспорт региона. // http://info.minfin.ru/passportr.php Аналитические исследования Рейтингового Агентства RAEX (https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf) Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия Доклад «Социально-экономическое положение Республики Бурятия за январь–июль 2020 года» (https://burstat.gks.ru/storage/mediabank/9VK3mVnj/01-01-11_202007.pdf) Аналитические материалы и данные информационного ресурса Restate (https://buryatiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/). По материалам сайтов: https://mygorods.ru/1124695/map#detskiy; https://rosreestr.base-n.ru/reestr/03-buryatskij/03:17-severo-bajkalskij/03:17:010113-plot/03:17:010113:84-respublika-buryatiya-r-n-severo-bajkalskij-p-angoya-ul-teplotehnikov-d-91/; https://rosrealt.ru/ulan-ude/cena/223, аналитическим данным информационного ресурса «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/ulan-ude/arenda/proizvodstvennoe.html). Обзор «Лесной комплекс России в 2019-2020 годах»: нисходящий ценовой тренд, снижение финансовых показателей, торможение российского ЛПК и появление новых «черных лебедей» (https://whatwood.ru/russian-forest-industry-review-2019-2020/) Журнал «ЛПК Сибири» Статья «Российский рынок пиломатериалов в 2017–2019 гг.» (https://lpk-sibiri.ru/forest-industry/analytics/rossijskij-rynok-pilomaterialov-v-2017-2019-gg/ Аналитические материалы компании Tebiz Group «Рынок деревообрабатывающих станков в России - 2020. Показатели и прогнозы» (https://tebiz.ru/mi/rynok-derevoobrabatyvayuschikh-stankov-v-rossii) Аналитические материалы компании ACG «Рынок деревообрабатывающего оборудования в России. Текущая ситуация и прогноз 2020-2024 гг.» (https://alto-group.ru/otchot/rossija/331-rynok-derevoobrabatyvayushhego-oborudovaniya-tekushhaya-situaciya-i-prognoz-2014-2018-gg.html)

№ п/п	Вид данных	Источник получения
		Статья «Деревообрабатывающие станки: отечественные или зарубежные» (http://info.ssd.su/news/item.php?id=2636) Статья «Спецтехника в 2020-м – взлет спроса или падение?» (https://spec-technika.ru/2020/03/spectehnika-v-2020-m-vzlet-sprosa-ili-padenie/) Статья «За первое полугодие грузовой рынок РФ не досчитался в продажах 12%» (https://news.ati.su/news/2020/08/03/za-pervoe-polugodie-gruzovoy-rynok-rf-ne-doschitalsya-v-prodazhah-12-112900/) Статья «Более трети рынка грузовиков в России приходится на седельные тягачи» (https://www.autostat.ru/news/44069/) Аналитические материалы компании Colliers «Инвестиции Россия. I квартал 2020 года» (https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020) Аналитические материалы компании CBRE «CBRE пересмотрели инвестиционный прогноз на 2020 год, понизив его до уровня 2014 года» (https://shopandmall.ru/analytics/cbre_peresmotreli_investicionnyy_prognoz_na_2020_god_**poniziv_ego_do_urovnya_2014_goda)** **Аналитические материалы компании Knight Frank «Итоги I квартала 2020 года на рынке инвестиций в недвижимость России» (https://logistics.ru/upravlenie-logistikoy-i-kompaniey/v-i-kvartale-2020-goda-obem-investiciy-v-rossiyskuyu-nedvizhimost)** и др.
2	Дополнительные сведения об объекте оценки, объявления о купле-продаже/аренде аналогов	https://onrealt.ru/, http://www.beboss.ru, http://zem-kom.ru/, http://www.unibo.ru/, http://www.domofond.ru/, http://www.irn.ru/, http://www.avito.ru/, http://www.classifieds24.ru/, http://www.rosrealt.ru/, https://www.cian.ru/, https://realty.yandex.ru, https://www.realtymag.ru https://www.realtymag.ru, https://kvartelia.ru, https://ulan-ude.cian.ru, https://dom.mirkvartir.ru http://avgstanki.ru/, https://moskva.tiu.ru/, https://mette.ru, https://www.prostanki.com/, https://novosibirsk.tiu.ru/, http://www.makilplus.ru, https://v-hold.ru, https://evrotechno.com/, https://lion-stanki.ru/, https://stankogrupp.tiu.ru/, https://stankomasterinstrument.tiu.ru/, http://www.elektromoto.ru/ https://xn--e1amdiax.xn--p1ai/, https://pilorama-altay.ru, https://stanki.ru/, https://avito.ru, https://VseInstrumenti.ru, https://mdm-techno.ru, https://unibo.ru, https://texuborka.ru https://saratov.promportal.su, и др.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

Заказчик свидетельствует, что оцениваемое имущество свободно от прав третьих лиц, не имеет ограничений и обременений.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект настоящей оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Ниже приведена общая информация об объекте оценки (см. **Таблица 1**).

Таблица 1 *Общие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Балансовая стоимость (в соотв. с инвентаризац. описями ОС), руб.	Остаточная стоимость (в соотв. с Ведомостью амортиз. ОС за 2019г.), руб.	Местоположение
	Недвижимое имущество (земельный участок, строения (здания и сооружения))		***14***	***7 242 396,48***	***4 576 077,44***	
1	Земельный участок (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а, и расположенное на нем сооружение кадастровый номер 03:17:090254:34, адрес: Респ. Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6	1	1	42 116,48	42 116,48	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
2	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	12	1	1 320 000,00	1 100 609,40	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
3	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	13	1	1 000 000,00	668 508,40	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
4	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	14	1	730 000,00	608 670,40	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
5	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	9	1	600 000,00	500 277,00	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
6	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	10	1	800 000,00	667 035,80	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
7	Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов,	3	1	870 780,00	552 468,00	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п. Ангоя, ул. Теплотехников, д. 8А
8	Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика	4	1	284 500,00	176 626,78	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А

№ п/п	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Балансовая стоимость (в соотв. с инвентаризац. описями ОС), руб.	Остаточная стоимость (в соотв. с Ведомостью амортиз. ОС за 2019г.), руб.	Местоположение
	Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а					
9	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	8	1	500 000,00	135 294,30	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
10	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	18	1	350 000,00	0,00	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
11	навес деревянный 30х10	29	1	270 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
12	деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	30	1	300 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
13	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	33	1	175 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
14	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	44	1	0,00	124 470,88	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
	Движимое имущество (машины и оборудование)		***33***	***160 799 036,44***	***1 990 346,33***	
	Транспортные средства и спецтехника		*10*	*2 413 220,34*	*98 870,14*	
15	Кранная установка электрическая	21	1	593 220,34	98 870,14	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
16	Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22	22	1	880 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
17	УАЗ-23632 UAZ Pickup	24	1	500 000,00	0,00	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
18	Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, 2014 гв	26	1	220 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
19	Прицеп 84400Е, 2014 г. выпуска. ГРН АВ № 806703	27	1	220 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
20	ПРИЦЕП 84400Е ГРН АВ809103, 2014 года выпуска	39	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
21	ХОНДА АИРВАВЕ ГРН Н767ХС38, 2005 года выпуска	41	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
22	УАЗ 390995 ГРН Т803КС03, 2014 года выпуска	42	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
23	УАЗ 330364 ГРН Р522ЕТ03, 2007 года выпуска	43	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
24	КАМАЗ 55111 ГРН Е850ЕТ03, 1992 года выпуска	38	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
	Технологические линии		*6*	*153 441 883,90*	*0,00*	
25	Линия сортировки круглого леса "Древмаш" (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	1	1	29 691 525,42	н/д	142408, Московская область, г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база)
26	Линия сортировки пиломатериала «МЕГАПАК-6100» Базовая комплектация по учету (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	2	1	36 440 677,97	н/д	142408, Московская область, г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база)
27	Сушильный комплекс DRYWOOD (Termolegno) на 720 м3 разовой загрузки (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	3	1	17 118 644,07	н/д	142408, Московская область, г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база)
28	Лесопильная линия «МЕГАПАК - ФБЛ» (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	25	1	66 101 694,92	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
29	линия изготовления топливного брикета	32	1	4 089 341,52	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
30	линия по производству ДПК (работоспособность, комплектность не установлена)	36	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
	Станки и оборудование		*14*	*4 883 932,20*	*1 891 476,19*	
31	Лесосушильная камера модели MGLD-100_1	34	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
32	Лесосушильная камера модели MGLD-100_2	7	1	460 000,00	536 424,26	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
33	Лесосушильная камера модели MGLD-100_3	35	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
34	Котельная ЕК-0,45_1	11	1	1 500 000,00	441 176,40	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
35	Котельная ЕК-0,45_2	20	1	1 500 000,00	441 176,40	Республика Бурятия, Северо-байкальский

№ п/п	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Балансовая стоимость (в соотв. с инвентаризац. описями ОС), руб.	Остаточная стоимость (в соотв. с Ведомостью амортиз. ОС за 2019г.), руб.	Местоположение
						район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
36	Трансф. подст. КТПНт-В-К-А	15	1	153 703,39	77 486,59	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
37	Трансформатор ТМГ 630 10/0,4 D/Yн-11 УХЛ1	16	1	284 000,00	143 173,40	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
38	Трансформаторная подстанция, ТП 10/0,4 кВт 250 КВА	17	1	400 000,00	201 652,60	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
39	Пилорама ЛВР-1_2	19	1	100 000,00	29 411,80	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
40	Гаражные ворота 37000х4200 с цепным приводом	23	1	54 025,42	20 974,74	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
41	Деревообр. кромкообрезной станок	28	2	382 203,39	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
42	заправочная колонка (бочка)	31	1	50 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
43	бревнопильный станок DKP6 (работоспособность, комплектность не установлена)	37	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
	Машины и оборудование в состоянии - металлолом		*3*	*60 000,00*		
44	Бульдозер Б10.1111-ЕН, 2004 гв. Желтый, гн 5887 рв 3, дата рег 17.12.2014, 5 т металлолома	1	1	50 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
45	ЗИЛ 131 ГРН С912КТ03, 1979 года выпуска	40	1	0,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
46	Станок одновальный брусующий трехпильный 10-240 (55 КВт, 0,5 т металлолома	5	1	10 000,00	н/д	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
	ИТОГО:		**47**	**168 041 432,92**	**6 566 423,77**	

Источник: документация Заказчика

ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель оценки - определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Все имущество в составе объекта оценки, принадлежит ООО «Форестинвест» на правах собственности.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: права собственности.

Права собственности на оцениваемое имущество подтверждены документарно, а именно Заказчик представил оценщику право подтверждающие документы на оцениваемое

имущество: выписки из ЕГРН (на земельный участок и строения (подъездные железнодорожные пути), свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости (земельный участок и подъездной железнодорожный путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413), инвентаризационные ведомости, ведомость амортизации ОС за 2019 г., ответ МВД по Республике Бурятия №12/594 от 03.02.2020г. (о зарегистрированных транспортных средствах).

Вместе с тем Заказчик сообщил и дал краткие пояснения о том, что часть правоподтверждающих документов, затребованных оценщиками для проведения настоящей оценки у него отсутствует. ООО «Форестинвест» на дату и момент проведения оценки является банкротом и находится в процедуре конкурсного производства. В соответствии с предоставленными справками[2] конкурсный управляющий сообщает, что часть запрошенных у него документов для проведения оценки, в том числе технических, правоподтверждающих и др. у него отсутствует в связи с их утратой/ не передачей ранее действовавшими органами управления общества.

Права собственности на большую часть недвижимого имущества в составе объекта оценки (зданий и сооружений) не зарегистрированы. Строения возведены хозспособом на земельном участке (кад. № 03:17:090254:31), также входящем в состав объекта настоящей оценки и принадлежащем ООО «Форестинвест» на праве собственности. Заказчик представил оценщикам свидетельство о праве собственности на земельный участок, на котором расположены строения в составе объекта оценки.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «Форестинвест», на дату проведения оценки в соответствии с ведомостью амортизации основных средств за 2019 г.3 балансовая стоимость объекта оценки в целом составила 6 566 423,77 руб. Постатейно для каждой отдельной единицы имущества в составе объекта оценки бухгалтерская стоимость представлена в таблице выше (см. **Таблица 1**).

Следует отметить, что площадки (две позиции в перечне имущества представленного к оценке) на основании Письма Министерства экономического развития РФ от 11 июля 2014г. N Д23и-2426 «Об отнесении конструктивных элементов автомобильной дороги и дорожных сооружений к объектам недвижимости» и с учетом качественного и конструктивного устройства данных площадок в составе объекта оценки, в настоящем Отчете рассматриваются, как улучшения земельных участков, на которых они расположены.

[2] Документы: Копии письма о направляемых для проведения оценки документах от 04.08.2020г. и справки об отсутствии документов (по пунктам) для проведения оценки имущества общества с ограниченной ответственностью «Форестинвест» (ОГРН 1100317000530, ИНН 0317010600, зарегистрированного по адресу: 671732, Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6А) с краткими пояснениями причин отсутствия от 04.08.2020г. находятся в приложениях к настоящему отчету.

[3] Копия документа представлена в приложениях к отчету.

Согласно указанному выше письму МЭР объекты дорожной инфраструктуры и внутреннего благоустройства территорий, подобные оцениваемым в настоящем Отчете, не могут быть отнесены к объектам недвижимости, что также подтверждается, как указано в документе, позицией судов по указанному вопросу (постановления Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2010 г. по делу N А63-17028/09, от 5 марта 2011 г. по делу N А63-9195/2010, постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26 октября 2011 г. по делу N А63-11904/2010, от 7 марта 2013 г. по делу N А63-10604/2012, постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15 декабря 2010 г. по делу N А49-11707/2009, постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 20 ноября 2009 г. по делу N А05-3071/2009, от 11 октября 2010 г. по делу N А26-2336/2010, постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13 марта 2012 г. по делу N А33-737/2011, и др.), которая сводится к следующему.

«…Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием.

При этом замощение из щебня или гравия и других твердых материалов, используемое для покрытия автомобильной дороги, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Дорожные покрытия из гравия и щебня устраиваются путем россыпи данных материалов непосредственно на земляное полотно, что исключает прочную связь с землей, при их переносе не теряют качеств, необходимых для дальнейшего использования.

В связи с этим указанные объекты не являются сооружениями, перемещение которых причинит несоразмерный их назначению ущерб, то есть не обладают признаками, указанными в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, следовательно, права на такие объекты государственной регистрации не подлежат»[4].

Земельный участок, на которых расположены площадки в составе объекта оценки (всего 2 позиций), также принадлежат ООО «Форестинвест» и оцениваются в настоящем отчете в составе объекта оценки отдельно.

Исходя из выше сказанного объекты «Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер» и «Площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ» обязательной государственно регистрации в качестве объектов недвижимости не требуют.

[4] Источник: Письмо Министерства экономического развития РФ от 11 июля 2014г. N Д23и-2426 "Об отнесении конструктивных элементов автомобильной дороги и дорожных сооружений к объектам недвижимости"

В составе объекта оценки имеются технологические линии, станки и оборудование различного назначения общим количеством 20 единиц. Оцениваемые станки и оборудование являются движимым имуществом и в соответствии с действующим законодательством РФ государственной регистрации не подлежат.

Подробно информация об имущественных правах на оцениваемое имущество ООО «Форестинвест» подлежащее государственной регистрации в силу закона (постатейно для каждой единицы) представлена в таблицах ниже (см**. Таблица 3 и Таблица 4**).

Ниже также приведены сведения о собственнике и балансодержателе оцениваемого имущества (см. **Таблица 2**).

Таблица 2 *Официальные сведения о собственнике и балансодержателе объекта оценки*

Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Форестинвест»
Сокращенное наименование	ООО «Форестинвест»
Адрес (местонахождение) юридического лица	671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
Адрес фактического местонахождения (почтовый)	160014, г. Вологда, ул. Гоголя, 90-а-21
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	0317010600
Код причины постановки на учёт (КПП)	031701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1100317000530
Дата присвоения ОГРН	16.08.2010 г.
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 4 по Республике Бурятия
Отрасль по ОКВЭД	16.10 Распиловка и строгание древесины
Уставный капитал, тыс. руб.	6 075 000 руб.
Единоличный исполнительный орган	Конкурсный управляющий Громов А.А.
Состояние юридического лица	Находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

Источник: данные Заказчика

Таблица 3 *Описание имущественных прав на недвижимое имущество в составе объекта оценки*

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, ед.	Остаточная/ балансовая стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Общ. площадь, кв.м/ Длина, м	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)	Существующие ограничения (обременения) права	Источник основания сущ. ограничений (обременений)
	Земельный участок			***42 116,48***								
1	Земельный участок (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а, и расположенное на нем сооружение кадастровый номер 03:17:090254:34, адрес: Респ. Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6	1	1	42 116,48	03:17:090254:31	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – под производственную базу. Площадь 9220 кв. м. Адрес (местонахождение): Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6А	9220	Собственность	Св-во о гос. рег. права, серия 03-АА №287835 от 02.04.2013 (гос. рег. № 03-03-10/020/2013-177 от 02.04.2013)	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации, ипотека	н/д (Сведения, представленные в выписке из ЕГРН № 00-00-4001/5230/2019-84681 от 32.10.2019г.)
	Строения (здания и сооружения)		***13***	***7 200 280,00***								
2	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	12	1	1 100 609,40	не имеет	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	100 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
3	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	13	1	668 508,40	не имеет	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	140 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
4	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	14	1	608 670,40	не имеет	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	4 кв.м.	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
5	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	9	1	500 277,00	50:20:0071209:743	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	12 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
6	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	10	1	667 035,80	не имеет	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	16 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, ед.	Остаточная/ балансовая стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Общ. площадь, кв.м/ Длина, м	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)	Существующие ограничения (обременения) права	Источник основания сущ. ограничений (обременений)
7	Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов,	3	1	552 468,00	03:17:000000:5413	Подъездной путь №14, назначение: производственное. Площадь: общая протяженность 235,800 м. Инвентарный номер: 4428, Лит: I. Адрес (местонахождение): Россия, Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, п. Ангоя, ул. Теплотехников, дом №8а	235,8 м	Собственность	Свидетельство о гос. рег. права серия 03-АА № 057956 от 14.12.2011г. (гос. рег. № 03-03-11/029/2011-095 от 14.12.2011) Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации	н/д (Сведения, представленные в выписке из ЕГРН № 00-00-4001/5230/2019-84681 от 32.10.2019г.)
8	Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а	4	1	176 626,78	03:17:090254:34	Сооружение: Подъездной путь №56 от СП №130. Протяженность 152 м. Адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6	152 м	Собственность	Свидетельство о гос. рег. права – не предоставлено Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации, ипотека	н/д (Сведения, представленные в выписке из ЕГРН № 00-00-4001/5230/2019-84681 от 32.10.2019г.)
9	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	8	1	135 294,30	не имеет	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	240 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
10	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	18	1	0,00	не имеет	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	40 м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
11	навес деревянный 30х10	29	1	н/д	не имеет	навес деревянный 30х10	300 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
12	деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	30	1	н/д	не имеет	деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	105 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
13	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	33	1	н/д	не имеет	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	24 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, ед.	Остаточная/ балансовая стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Объект права	Общ. площадь, кв.м/ Длина, м	Вид права	Наименование правоустанавливающего документа	Субъект права (правообладатель)	Существующие ограничения (обременения) права	Источник основания сущ. ограничений (обременений)
14	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	44	1	124 470,88	не имеет	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	315 кв.м	Собственность	Право собственности не зарегистрировано Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	-
	Итого недвижимое имущество:		**14**	**7 242 396,48**			-					

Источник: Документы Заказчика

Таблица 4 *Описание имущественных прав на объект оценки (постатейно)*

АВТОТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА И СПЕЦТЕХНИКА

№	Наименование имущества в составе объекта оценки	Кол-во	Балансовая стоимость	ПТС/ ПСМ	СТС	Гос. номер	Правоподтверждающий документ	Собственник	Обременения	Источник информации
1	Кранная установка электрическая	1	98 870,14	не предоставлен	не предоставлен	н/д	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	
2	Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22	1	н/д	не предоставлен	не предоставлен	н/д	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	
3	УАЗ-23632 UAZ Pickup	1	0,00	не предоставлен	не предоставлен	С283ХХ38	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации	Ответ МВД по РБ №12/594 от 03.02.2020
4	Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, 2014 гв	1	н/д	не предоставлен	не предоставлен	н/д	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	не имеет	
5	Прицеп 84400Е, 2014 г. выпуска. ГРН АВ № 806703	1	н/д	не предоставлен	не предоставлен	АВ808703	Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 23.03.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации	Ответ МВД по РБ №12/594 от 03.02.2020
6	ПРИЦЕП 84400Е ГРН АВ809103, 2014 года выпуска	1	н/д	не предоставлен	не предоставлен	АВ809103	Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации	Ответ МВД по РБ №12/594 от 03.02.2020
7	ХОНДА АИРВАВЕ ГРН Н767ХС38, 2005 года выпуска	1	н/д	не предоставлен	не предоставлен	Н767ХС38	Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации	Ответ МВД по РБ №12/594 от 03.02.2020
8	УАЗ 390995 ГРН Т803КС03, 2014 года выпуска	1	н/д	не предоставлен	не предоставлен	Т803КС03	Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации	Ответ МВД по РБ №12/594 от 03.02.2020
9	УАЗ 330364 ГРН Р522ЕТ03, 2007 года выпуска	1	н/д	не предоставлен	не предоставлен	Р522ЕТ03	Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации	Ответ МВД по РБ №12/594 от 03.02.2020
10	КАМАЗ 55111 ГРН Е850ЕТ03, 1992 года выпуска	1	н/д	не предоставлен	не предоставлен	Е850ЕТ03	Инвентаризационная опись основных средств (доп.) № 1/1 от 26.05.2020	ООО «Форестинвест»	запрещение регистрации	Ответ МВД по РБ №12/594 от 03.02.2020
	Итого	**10**	**98 870,14**							

Источник: Данные Заказчика

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия (резолютивная часть решения оглашена 26.12.2019г.) по делу № А10-3815/2019 от 09.01.2020г. ООО «Форестинвест» (ИНН/ОГРН 0317010600/1100317000530) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден Громов А.А.

То есть, на момент проведения настоящей оценки предприятие (Заказчик) - собственник оцениваемого имущества находится в процедуре банкротства (конкурсного производства).

На дату проведения оценки на часть имущества в составе объекта оценки, а именно: на объекты недвижимого имущества имеющие государственную регистрацию (земельный участок и два сооружения(подъездные ж/д пути)), а также на часть автотранспортных средств, наложены ограничения и обременения в виде запрещения сделок с имуществом.

Наложенные обременения подлежат прекращению на основании решения арбитражного суда Республики Бурятия по делу № А10-3815/2019 от 09.01.2020г. в связи с признанием ООО «Форестинвест» несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства.

В соответствии с п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства:

– снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения расположения имущества должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается;

– прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом;

– исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с настоящим Федеральным законом, подлежат передаче судебными приставами-исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом.

Таким образом, существующие ограничения на запрещение сделок, установленные в отношении указанного выше недвижимого и движимого имущества в составе объекта оценки подлежат снятию в силу закона, других ограничений и обременений указанное имущество не имеет.

Также в соответствии с выпиской из ЕГРН № 00-00-4001/5230/2019-84681 от 32.10.2019г. земельный участок (кад. № 03:17:090254:31) и сооружение «Подъездной путь

№56» (кад. № 03:17:090254:34) имеют ограничения в виде ипотеки. Запрошенные оценщиками документы в части договоров залога (ипотеки), кредитных договоров, судебных актов об установлении предмета залога, содержащих сведения о залоговых кредиторах, равно как справку о наличии/отсутствии обременений в отношении указанного имущества заказчик не предоставил. Вместе с тем он сообщил, что какие-либо документы, подтверждающие предмет ипотеки конкурсному управляющему действующими ранее органами управления ООО «Форестинвест» не передавались.

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

В соответствии с положениями и требованиями ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» в процедуре конкурсного производства наличие залога влияет на порядок и очередность погашения прав требования кредиторов, а не на величину рыночной стоимости, поскольку в данном случае обременение не переходит новому собственнику имущества в ходе его продажи на торгах или посредством публичного предложения.

Остальная часть имущества в составе объекта оценки каких-либо ограничений и обременений не имеет.

Учитывая все выше сказанное, Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

СВЕДЕНИЯ О КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком.

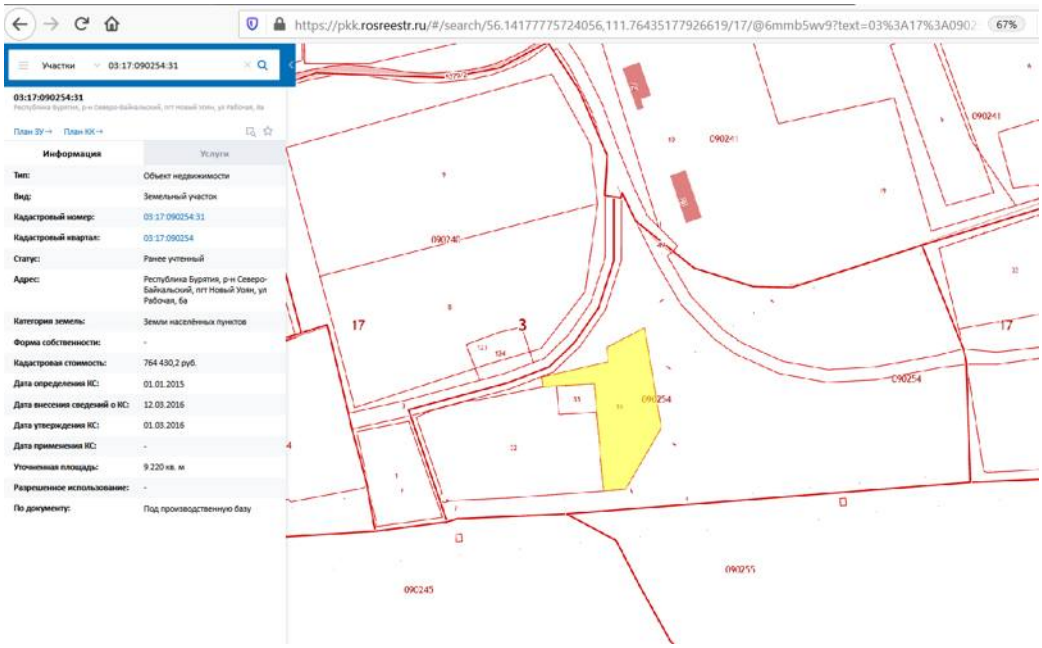
Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Ниже в таблицах представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества постатейно для каждой единицы имущества в составе объекта оценки (см. **Таблица 5, Таблица 6** и **Таблица 7**).

Сведения о количественных и качественных характеристиках приведены на основе документов, представленных Заказчиком, а также на основе данных сети интернет, в том числе данных представленных на официальном сайте Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru).

Ниже на рисунке представлен кадастровый план земельного участка в составе объекта оценки и сведения о нем, содержащиеся в электронной системе Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru) (см. **Рис. 1**).

Рис. 1. *План земельного участка (кадастровый номер 03:17:090254:31) в составе объекта оценки*



План земельного участка 03:17:090254:31



Источник: http://pkk5.rosreestr.ru

Таблица 5. *Описание (качественные и количественные характеристики) земельного участка в составе объекта оценки*

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь общая, кв.м	Адрес (местонахождение) объекта	Строения на участке	Кадастровая стоимость, руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м
1	Земельный участок (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а, и расположенное на нем сооружение кадастровый номер 03:17:090254:34, адрес: Респ. Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6	1	1	42 116,48	03:17:090254:31	земли населенных пунктов	Под производственную базу	9220	Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6А	застроен (строения (здания и сооружения), представленные в составе объекта оценки)	764 430,2	82,91
	Всего (земельные участки):		**1**	**502 396,83**				**232**				

Источник: Данные Заказчика, http://pkk5.rosreestr.ru

Таблица 6. *Описание (качественные и количественные характеристики) строений в составе объекта оценки*

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кадастровый номер	Кадастровая ст-ть, руб.	Остаточная бух-ая ст-ть, руб.	Год постр.	Назначение	Лит., № на плане	Протяжен-ность (длина), м	Площадь общая, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м	Этаж-ть	Местонахождение (адрес)	Характеристика объекта**
1	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	12	не имеет	не имеет	1 100 609,40	н/д	Производственное	-	-	100	100	750	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент: ленточный; стены: ФБС 40; перекрытия: двутавра мостовая балка, кровля: двускатная, рубероид, ворота: деревянные, окна/двери: дерево, пол: бетон, вн. отделка: отсутствует, отопление: отапливаемое, освещение: 220/380, водопровод: есть, канализация: отсутствует, слаботочные устройства: отсутствуют
2	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	13	не имеет	не имеет	668 508,40	н/д	Производственное	-	-	140	140	600	надз.:1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент: отсутствует; стены: дерев. с заполнен. опилками; перекрытия: лафет 200, кровля: двускатная, рубероид, ворота: механич., окна/двери: дерево, пол: бетон, вн. отделка: строганная доска, отопление: отапливаемое, освещение: 220/380, водопровод: отсутствует, канализация: отсутствует, слаботочные устройства: отсутствуют
3	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	14	не имеет	не имеет	608 670,40	н/д	Производственное	-	-	4	4	10	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент: отсутствует; стены: дерев. (брус 150*150); перекрытия: дерев., кровля: двускатная, дер. тес, пол: дер., вн. отделка: отсутств., отопление, освещение.
4	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	9	50:20:0071209:743	не имеет	500 277,00	н/д	Производственное	-	-	12	12	30	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент: отсутствует; стены: дерев. (брус 150*150); перекрытия: дерев., кровля: двускатная, дер. тес, пол: дер., вн. отделка: отсутств., отопление, освещение.
5	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	10	не имеет	не имеет	667 035,80	н/д	Производственное	-	-	16	16	40	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент: отсутствует; стены: дерев. (брус 150*150); перекрытия: дерев., кровля: двускатная, дер. тес, пол: дер., вн. отделка: отсутств., отопление, освещение.
6	Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов,	3	03:17:000000:5413	2 870 489,24	552 468,00	1990	Производственное	I	235,8	-	-	-	надз.: подз.:	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п. Ангоя, ул. Теплотехников, д. 8А	Общая протяженность 235,80 м, стрелочные переводы литые – 1 шт., шпалы деревянные - 383 шт., балластный слой щебеночный – 637 кв.м,
	Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а	4	03:17:090254:34	1 848 789,68	176 626,78	н/д	Производственное	-	152	-	-	-	надз.: подз.:	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	Общая протяженность 152 м, стрелочные переводы литые – 1 шт., шпалы деревянные - 347 шт., балластный слой щебеночный – 412 кв.м,

№ п/п	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кадастровый номер	Кадастровая ст-ть, руб.	Остаточная бух-ая ст-ть, руб.	Год постр.	Назначение	Лит., № на плане	Протяжен-ность (длина), м	Площадь общая, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м	Этаж-ть	Местонахождение (адрес)	Характеристика объекта**
	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	8	не имеет	не имеет	135 294,30	н/д	Производственное	-	-	240			надз.: подз.:	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	бетонная площадка под оборудование
	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	18	не имеет	не имеет	0,00	н/д	Производственное	-	40	-	-	-	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	эстакада деревянная на деревянных сваях
	навес деревянный 30х10	29	не имеет	не имеет	н/д	н/д	Производственное	-	-	300	300	-	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент – отсутствует, каркас - деревянный, пол – деревянный настил, крыша – деревянные доски.
	деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	30	не имеет	не имеет	н/д	н/д	Производственное	-	-	105	100	-	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент – отсутствует, каркас - деревянный, пол – деревянный настил, крыша – деревянные доски.
	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	33	не имеет	не имеет	н/д	н/д	Производственное	-	-	24	24	-	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент – отсутствует, каркас - деревянный, пол – деревянный настил, крыша – деревянные доски.
	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	44	не имеет	не имеет	124 470,88	н/д	Производственное	-	-	315	315	-	надз.: 1; подз.: 0	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А	фундамент ленточный из ж/б блоков
Всего: Строения				**4 719 278,92**	**7 200 280,00**										

Источник: Данные Заказчика, сведения Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru)

Таблица 7. *Описание (качественные и количественные характеристики) движимого имущества в составе объекта оценки (машин и оборудования)*

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Основные характеристики/ назначение	Год производства	Состояние	Физическое состояние на дату осмотра	Вид имущества	Местонахождение (хранение)
	Транспортные средства и спецтехника								
1	Кранная установка электрическая	21	1	Кран СМК-101 на шасси МАЗ-5334, цвет желтый, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели	н/д	б/у	удовл.	спецтранспорт	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
2	Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22	22	1	Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели	н/д	б/у	усл. удовл.	автомобиль-сортиментовоз	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
3	УАЗ-23632 UAZ Pickup	24	1	УАЗ-23632 UAZ Pickup, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели, цвет амулет металлик, бензиновый, грузовой	2013	б/у	удовл.	грузовой пикап	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
4	Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, 2014 гв	26	1	Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели	2014	б/у	удовл.	прицеп-сортиментовоз	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
5	Прицеп 84400Е, 2014 г. выпуска. ГРН АВ № 806703	27	1	Прицеп 84400Е, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели	2014	б/у	плохое	прицеп-сортиментовоз	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
6	ПРИЦЕП 84400Е ГРН АВ809103, 2014 года выпуска	39	1	Прицеп 84400Е, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели (на момент осмотра находилась в розыске, на дату оценки – найдена)	2014	б/у	усл. удовл.	прицеп-сортиментовоз	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
7	ХОНДА АИРВАВЕ ГРН Н767ХС38, 2005 года выпуска	41	1	ХОНДА АИРВАВЕ, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели (на момент осмотра находилась в розыске, на дату оценки – найдена)	2005	б/у	усл. удовл.	легковой	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
8	УАЗ 390995 ГРН Т803КС03, 2014 года выпуска	42	1	УАЗ 390995, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели (на момент осмотра находилась в розыске, на дату оценки – найдена)	2014	б/у	усл. удовл.	грузовой фургон	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
9	УАЗ 330364 ГРН Р522ЕТ03, 2007 года выпуска	43	1	УАЗ 330364, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели (на момент осмотра находилась в розыске, на дату оценки – найдена)	2007	б/у	усл. удовл.	грузовой фургон	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
10	КАМАЗ 55111 ГРН Е850ЕТ03, 1992 года выпуска	38	1	КАМАЗ 55111, основные тех. характеристики соответствуют базовой модели (на момент осмотра находилась в розыске, на дату оценки – найдена)	1992	б/у	усл. удовл.	самосвал	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
	Технологические линии								
11	Линия сортировки круглого леса "Древмаш" (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	1	1	Производитель: ООО "Интервеса-Групп" Страна: Россия Сбрасыватели электромеханические Количество карманов 18 Скорость линии - до 90 метров/минуту Линия оснащена раскатным столом и устройством поштучной подачи Общие требования к системе управления: Производить автоматическую сортировку и обмер бревен, используя существующие механизмы и силовое электрооборудование имеющейся линии Измерять диаметр, длину, сбежистость, проходящих через измерительный створ. Вычислять объем бревен по таблицам ГОСТ 2708-75 Использовать в ходе выполнения технологической программы, настраиваемые параметры процесса сортировки: перечень пород (до 8 пород) перечень сортов (до 16 сортов)	н/д	восстановленное (реновированное)	условно рабочее (проверить комплектность и работоспособность не представляется возможным)	технолог. линии	142408, Московская область, г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база)

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Основные характеристики/ назначение	Год производства	Состояние	Физическое состояние на дату осмотра	Вид имущества	Местонахождение (хранение)
				способ выравнивания в накопителе (по середине, по переднему торцу, по заднему торцу, центру тяжести) поправка на кору (кора/ без коры/тонкая кора) регулировка открытого состояния сбрасывателя (от 0,1 до 10 сек.) расстояние до лесонакопителя (в дм) сортировочную таблицу сортаментов, по вершинному диаметру в мм, по длине в см, сбежистости, по качеству Общие требования к программному обеспечению: Обеспечить удобный интерфейс оператору для управления и информационного обеспечения технологического процесса. Предоставить инструмент для настройки технологических параметров элементов системы управления Обеспечить визуализацию процесса сортировки (состояние датчиков и механизмов, положение бревен на бревнотасках) Выводить на монитор необходимые сообщения об особенных ситуациях Обрабатывать и сохранять в базе данных (MS SQL) информацию о рассортированных бревнах Предоставлять затребованную информацию из базы данных в удобном для просмотра и анализа виде (Internet технология) с выводом на печать Защищать служебную информацию от несанкционированных изменений (ввод критически важных настроек только через пароль администратора) Общие требования к измерителю ОКО-2D: диапазон измерения диаметра, мм 20…600 погрешность измерения диаметра, мм +(-) 1,0 диапазон измерения длины, м 0,50...9,99 погрешность измерения длины, мм +(-) 30 частота измерений, с250 температурный диапазон эксплуатации -40^0... +40^{0}С					
12	Линия сортировки пиломатериала «МЕГАПАК-6100» Базовая комплектация по учету (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	2	1	Производитель: ООО "Итнервесп_Групп" Страна: Россия Устройство подачи с вальцами поворота Сканер дефектов тип 40-1В Роликовый конвейер со сбрасывателем Накопитель-сортировщик тип Е-6100 Торцевой разгонный механизм - тип D Выходной конвейер с разделителем досок Автоподача на линию пакетирования и упаковки Пульт управления Задачи системы управления: Измерять длину, ширину, толщину, проходящих через измерительные датчики пиломатериалы Выявлять дефекты и проводить автоматическую сортировку по спецификации	н/д	восстановленное (реновированное)	условно рабочее (проверить комплектность и работоспособность не представляется возможным)	технолог. линии	142408, Московская область, г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база)
13	Сушильный комплекс DRYWOOD (Termolegno) на 720 м3 разовой загрузки (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	3	1	Производитель: Termolegro Страна: Италия Технические характеристики сушильной камеры 240 куб. м - 3 шт. Загрузка - фронтальная (погрузчиком) Ширина главной двери (ворот) 14,06 м Тип ворот Подъемно-откатные Глубина камеры 9,5 м Размер двери для осмотра 0,54xH=1,58 Рабочая высота до фальтшпола 3,8 м	сент. 2017	новое	условно рабочее (проверить комплектность и работоспособность не представляется возможным)	спец. оборудование	142408, Московская область, г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база)

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Основные характеристики/ назначение	Год производства	Состояние	Физическое состояние на дату осмотра	Вид имущества	Местонахождение (хранение)
				Диаметр приточно-вытяжных заслонок 660 мм Толщина утеплителя стен/ потолка 120 мм Теплоноситель Горячая вода Толщина панели стен 116 мм Материал теплообменника Al/ Cu медно-алюминиевый Температура теплоносителя 95 С Труба увлажнения и коллектор между калориферами внутри камеры Нерж. Сталь Inu[AI3I 304 Тепловая мощность калориферов 330 000 ккал/ч Водный поток 70 л/час Обороты в минуту 1450 Напряжение 380 В 50 Hz диаметр вентилятора 800 мм Напряжения сервомотора приточно-вытяжных заслонок 24 V Тип вентиляторов Реверсивные Электрическая мощность каждого вентилятора 4,0 кВт + Инвертор Вентиляционный поток вентиляторов 120 000 м куб/ ч Алюминиевый корпус сушильной камера комплект Датчики температуры воздуха 2 шт. Крепежные элементы для сборки комплект Электродвигатели с вентиляторами 10 шт. Инспекционная дверь 1 шт. Соленоидный клапан для системы увлажнения 1 шт. Количество приточно-вытяжных заслонок 4 шт. Силовой шкаф управления сушильной камеры 1 шт. Количество сервомоторов для приточно-вытяжных заслонок 4 шт. Двойная система увлажнения с форсунками комплект Компьютер и монитор В комплекте Контроллер управления TTRMOLEGNO NEW 6800 Программное обеспечение для подключения ПК В комплекте Контроллер ручного управления 1 шт. Модем для подключения ПК В комплекте Климатические группы 2 шт. Горизонтальный дефлектор воздуха опция Тефлоновые провода для датчиков влажности древесины 8 шт. Силиконовый кабель термостойкий для электродвигателей вентиляторов Иголки для измерения влажности древесины 32 шт Кабель для сервомоторов для приточно-вытяжных заслонок комплект Целлюлозные пластинки для измерения влажности воздуха 25 шт. Трехходовой кран с электроприводом 1 шт.					
14	Лесопильная линия «МЕГАПАК - ФБЛ» (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	25	1	Производитель: ООО "Интервесп-Групп" Страна: Россия Загрузочный конвейер подачи бревна с центрующим устройством (скорость подачи 10-60 м/мин.) Кантовать бревна с боковыми вальцами (скорость подачи 10-70 м/мин.) Фрезерно-брусующий станок в комплекте с приемным устройством и фрезерными дисками (2х75 кВт) (скорость подачи 10-80 м/мин.) Устройство приема и выгрузки лафета на конвейер (4500 мм) Роликовый возвратный конвейер (15 кВТ) (скорость подачи 10-90 м/мин.) Загрузочный конвейер в круглопильный станок (10 кВт) (скорость подачи 10-100 м/мин.) Круглопильный многопильный станок тип ЕН (75 кВт) с приемным	н/д	восстановленное (реновированное)	условно рабочее (проверить комплектность и работоспособность не представляется возможным)	технолог. линии	671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Основные характеристики/ назначение	Год производства	Состояние	Физическое состояние на дату осмотра	Вид имущества	Местонахождение (хранение)
				устройством (скорость подачи 10-110 м/мин.) Выходной конвейер (10 кВт) с разделением боковых досок (скорость подачи 10-1200 м/мин.) Автоматический сбрасыватель досок (5кВт) (осуществляется на правую сторону) к линии сортировки Пульт управления Все необходимое электрооборудование Температурный диапазон эксплуатации от $+5^0$ до $+40^0$ С					
15	линия изготовления топливного брикета	32	1	1)Вибросито для отсеивания крупной фракции 2)Ленточный конвейер 3)Печь для обжига сырья 4)Змеевик для охлаждения сырья 5)Шнековый конвейер 6) Ленточный конвейер 7)Шнековый пресс для производства евродров х5 штук	н/д	б/у	условно рабочее (проверить комплектность и работоспособность не представляется возможным)	технолог. линии	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
16	линия по производству ДПК (работоспособность, комплектность не установлена)	36	1	Быстродействующий смешанный агрегат по нагреву и охлаждению SRL500/1000 Конический двухшнековый экструдерный агрегат по гранулированию пластмассы и древесины марки MSSZ115 -QL182-3 Производственная линия для гранулирования древесины и пластика SHS75/49L-QL182-3	н/д	б/у	условно рабочее (проверить комплектность и работоспособность не представляется возможным)	технолог. линии	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
	Станки и оборудование								
17	Лесосушильная камера модели MGLD-100_1	34	1	Объем загрузким3 -100 Внутренние габариты, ш* г* в 8.8×8.0×5.7 Давление пара (MPa) 95/110 Кол-во вентиляторов 5 Электропотребление, кВт/ 16	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
18	Лесосушильная камера модели MGLD-100_2	7	1	Объем загрузким3 -100 Внутренние габариты, ш* г* в 8.8×8.0×5.7 Давление пара (MPa) 95/110 Кол-во вентиляторов 5 Электропотребление, кВт/ 16	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
19	Лесосушильная камера модели MGLD-100_3	35	1	Объем загрузким3 -100 Внутренние габариты, ш* г* в 8.8×8.0×5.7 Давление пара (MPa) 95/110 Кол-во вентиляторов 5 Электропотребление, кВт/ 16	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
20	Котельная ЕК-0,45_1	11	1	Общие данные Мощность, кВт 400 Установка напольная Материал теплообменника сталь Отапливаемая площадь, кв.м 4000 Характеристики отопления Назначение (количество контуров) отопление (одноконтурный) КПД, % 80 Габариты, вес, подключение Размеры (ВхШхГ), мм 3850x1760x4430 Вес, кг 3480 Диаметр дымовой трубы, мм 300 Подключение системы отопления DN 50	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Основные характеристики/ назначение	Год производства	Состояние	Физическое состояние на дату осмотра	Вид имущества	Местонахождение (хранение)
21	Котельная ЕК-0,45_2	20	1	Общие данные Мощность, кВт 400 Установка напольная Материал теплообменника сталь Отапливаемая площадь, кв.м 4000 Характеристики отопления Назначение (количество контуров) отопление (одноконтурный) КПД, % 80 Габариты, вес, подключение Размеры (ВхШхГ), мм 3850x1760x4430 Вес, кг 3480 Диаметр дымовой трубы, мм 300 Подключение системы отопления DN 50	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
22	Трансф. подст. КТПНт-В-К-А	15	1	Номинальная мощность, кВА 630 Номинальное напряжение сети ВН, кВ 10 Номинальное напряжение сети НН, кВ 0,4 Электрическая схема на стороне высокого напряжения (ВН), проходная Способ установки, стационарная	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
23	Трансформатор ТМГ 630 10/0,4 D/Yн-11 УХЛ1	16	1	Номинальная мощность, кВА 630 Номинальное напряжение сети ВН, кВ 10 Номинальное напряжение сети НН, кВ 0,4 Схема соединения, Д/Ун-11 (треугольник-звезда) Допустимая температура эксплуатации, от -60 до +40 °С (УХЛ1) Сейсмостойкость, 9 баллов	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
24	Трансформаторная подстанция, ТП 10/0,4 кВт 250 КВА	17	1	Номинальная мощность, кВА 250 Номинальная частота сети, Гц 50 Номинальное напряжение сети ВН, В 10000 или 6000 Номинальное напряжение сети НН, В 400 Габаритные размеры, мм 1600x1200x1700 Масса (без трансформатора), кг 380	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
25	Пилорама ЛВР-1_2	19	1	Одноэтажная передвижная лесопильная рама ЛРВ-1 с ручным механизмом прижима и бесступенчатым гидравлическим приводом вращения 4х вальцов подачи бревен и лафетов, предназначена для продольной распиловки преимущественно круглых лесоматериалов хвойных и лиственных пород на доски и лафеты (брусья с двумя обрезанными сторонами). Безфундаментная. Ширина просвета пильной рамки, мм 650 Ход пильной рамки, мм 410 Число двойных ходов пильной рамки, ход/мин 210 Просвет между вальцами, мм 85-570 Максимальный диаметр распиливаемого бревна (в комле), мм 550 Длина распиливаемого бревна, мм 3500-9500 Наименьшая толщина выпиливаемого материала, мм 16 Вид подачи Непрерывная, с бесступенчатым регулированием Привод вращения четырех (две пары) подающих заготовку вальцов Гидравлический Привод прижима верхних вальцов Механический Производительность средняя расчетная, м3/час 6	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
26	Гаражные ворота 37000x4200 с цепным приводом	23	1	Ворота металлические, размер 37000x4200 с цепным приводом	н/д	б/у	удовл.	оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А

№	Наименование	Инв. №.	Кол-во	Основные характеристики/ назначение	Год производства	Состояние	Физическое состояние на дату осмотра	Вид имущества	Местонахождение (хранение)
27	Деревообр. кромкообрезной станок	28	2	Китайский дисковый многопил 7-ой серии Станок многопильный дисковый MJ E720-5D-45 предназначен для продольного раскроя обрезных и не обрезных пиломатериалов. Станок предназначен для качественной и быстрой распиловки лафетов на обрезную доску, бруски и прочее. Станок не требует специального фундамента, экономичен в энергопотреблении.	н/д	б/у	удовл.	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
28	заправочная колонка (бочка)	31	1	Резервуар горизонтальный стальной надземный 50 м3	н/д	б/у	удовл.	оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
29	бревнопильный станок DKP6 (работоспособность, комплектность не установлена)	37	1	Мощность главных двигателей, кВт 2х22 Перемещения пильного блока 32х0,37 Максимальное сечение отпиливаемой заготовки, мм 210х210 Бесступенчатая регулировка скорости подачи, м/мин 0–90 Диаметр пильного диска, мм 450–550 Минимальная толщина нижнего горбыля, мм 30 Диаметр бревна, мм 150–1000 Длина обрабатываемого бревна (стандарт), мм 2500–6500 Габариты станка (длина х ширина х высота), мм 11890х3000х2740 Производительность по круглому лесу, куб.м/смена (8 часов) 30-32 Вес станка, кг 3200	2011	б/у	условно рабочее (проверить комплектность и работоспособность не представляется возможным)	спец. оборудование	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
	Машины и оборудование в состоянии - металлолом								
30	Бульдозер Б10.1111-ЕН, 2004 гв. Желтый, гн 5887 рв 3, дата рег 17.12.2014, 5 т металлолома	1	1	Подлежит списанию (спецтехника не подлежащая ремонту) Смешанный черный металлолом весом 5 т.	2014	металлолом	очень плохое	утиль сырье	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
31	ЗИЛ 131 ГРН С912КТ03, 1979 года выпуска	40	1	Подлежит списанию (грузовой транспорт (самосвал) не подлежащий ремонту) Смешанный черный металлолом весом 1,6 т.[5]	1979	металлолом	очень плохое	утиль сырье	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А
32	Станок одновальный брусующий трехпильный 10-240 (55 КВт, 0,5 т металлолома	5	1	Подлежит списанию (станок не подлежащий ремонту) Смешанный черный металлолом весом 0,5 т.	н/д	металлолом	очень плохое	утиль сырье	Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А

Источник: Документация Заказчика, данные сети Internet

[5] Вес определен по Справочнику массы (https://wikiweight.info/tehnika/kuzova/massa-kuzovov-zil-131.html)

Оценщики лично произвели частичный осмотр (инспекцию) объекта оценки. В результате визуального осмотра имущества в составе объекта оценки, а также на основе анализа документации, предоставленной заказчиком, было установлено следующее:

- Земельный участок, на котором находится (хранится) подавляющая часть имущества в составе объекта оценки площадью 9220 кв. м. (кадастровый номер: 03:17:090254:31, категория земель: земли населенных пунктов – под производственную базу), расположенный по адресу: Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д.6, принадлежит на праве собственности ООО «Форестинвест» (заказчик предоставил свидетельство о государственной регистрации права). На земельном участке располагается имущественный комплекс (производственная база), предназначенный для приема и переработки леса, в том числе действующий железнодорожный тупик, также являющийся предметом настоящей оценки.
- Строения и сооружения в составе объекта оценки, построено хозспособом на земельном участке, принадлежащем на правах собственности ООО «Форестинвест». Строения имеют признаки недвижимости, однако они официально не зарегистрированы. Учитывая назначение, по которому эксплуатируются данные объекты, они относятся к рынку производственной недвижимости.
- Объекты недвижимости находятся в целом состоянии не ниже удовлетворительного. У гаража, вспомогательных помещений, навесов фундаменты отсутствуют. Данные строения выполнены хозспособом без проекта, построены из характерных для региона материалов – деревянного бруса и строганных досок, в качестве утеплителя использованы опилки. Котельная также построена хозспособом, ее внешние стены выполнены блоков (ФБС 40). Все постройки имеют двускатную крышу, покрытую рубероидом. Все помещения отапливаемые, внутренней отделки не имеют. Котельная в декоративных целях обшита виниловым сайдингом.
- Железнодорожный подъездной путь №14 в п. Ангоя (кад. № 03:17:000000:5413) расположен на земельном участке площадью 12970 кв.м (кад. № 03:17:010113:33), принадлежащем на праве собственности ООО «Форестинвест», но не являющемся предметом настоящей оценки.
- В ходе осмотра строений выявлены признаки физического износа, характерные для естественной эксплуатации объектов в существующих погодных условиях и обусловленные изначальным качеством строительных работ и использованных материалов.
- В результате визуального осмотра, а также из документов представленных заказчиков установлено, что все оборудование, кроме технологических линий,

находится в рабочем состоянии и является бывшим употреблении. Технологические линии на момент осмотра не установлены, проверить их комплектность и работоспособность не представляется возможным. Данное оборудование принято к оценке как условно рабочее. Сведения о годах выпуска почти у всего оцениваемого оборудования отсутствуют, шильдики у подавляющей части оборудования также отсутствуют или не читаемы. По причине того что конкурсному управляющему бывшими органами управления ООО «Форестинвест» почти вся техническая, правоподтверждающая и иная документация не была передана, заказчик не смог предоставить соответствующие сведения.

- Объект оценки представляет собой разное по назначению имущество, применяемое в процессе производства пиломатериалов.
- Оборудование в составе объекта оценки, относится к рынку оборудования для лесоперерабатывающей промышленности.
- Автотранспортные средства, преимущественно относится к рынку грузового и специального транспорта.
- В результате визуального осмотра, а также из документов представленных заказчиков установлено, что все технологические линии, кроме образующего позицию «Сушильный комплекс DRYWOOD на 720 м куб. разовой загрузки пиломатериала» является восстановленным (реновированным). Оборудование для сушки пиломатериалов в составе Сушильного комплекса DRYWOOD (3 комплекта сушильных камер конверторного типа) – новое (не бывшее в употреблении).
- Большую часть автотранспортных средств и спецтехники осмотреть не представлялось возможным, так как на момент осмотра данное имущество отсутствовало на территории хранения (находилось в розыске). На момент выполнения работ по оценке указанное имущество найдено. Это имущество принято к оценке как условно рабочее.
- В составе объекта оценки имеются три позиции машин и оборудования находящиеся в очень плохом состоянии, не подлежащих ремонту. Данное имущество представлено к оценке в качестве металлолома.

Ниже в разделе представлен краткий фотоотчет осмотра объекта оценки.

ФОТООТЧЕТ



Прицеп -сортиментовоз 84400Е



Кранная установка электрическая





УАЗ-23632 UAZ Pickup





Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22





Бревнопильный станок DKP6



Котельная ЕК-0,45_1



Котельная ЕК-0,45_2



Лесосушильная камера модели MGLD-100_2



Лесосушильная камера модели MGLD-100_3





Линия изготовления топливного брикета





Линия производства ДПК

Лесопильная линия «МЕГАПАК - ФБЛ» с фрезерными и брусующим агрегатом и многопильным станком











105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком.9, оф. 82, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Линия сортировки круглого леса "Древмаш"










105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком.9, оф. 82, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

Линия сортировки пиломатериала «МЕГАПАК-6100» Базовая комплектация










Сушильный комплекс DRYWOOD на 720 м куб. разовой загрузки пиломатериала












Подъездной путь №56



Трансформаторная подстанция, ТП 10/0,4 кВт 250 КВА



Гараж 5*6*25 из бруса 150*150 в базовой комплектации



Помещение котельной 10 м*10 м х6м

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Все имущество в составе объекта оценки расположено и хранится по трем адресам:

- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 12-ти строений (зданий и сооружений), 30-ти единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом));
- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, п. Ангоя, ул. Теплотехников, 8а – недвижимое имущество (строение - подъездной путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413);
- Московская обл., г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база) (ответственное хранение) – движимое имущество в составе 3-х технологических линий

Для недвижимого имущества в составе объекта оценки местоположение выступает в качестве одного из основных ценообразующих факторов.

В составе имущества в составе объекта оценки имеются тринадцать объектов имеющих признаки недвижимого имущества (строения – здания и сооружения). Все строения, кроме подъездных железнодорожных путей (две ед. в составе объекта оценки) построены хозспособом, официально не зарегистрированы. Строения возведены на земельных участках, принадлежащих на правах собственности ООО «Форестинвест». Учитывая назначение, по которому эксплуатируются данные объекты, они относятся к рынку производственной недвижимости.

Земельный участок, на котором находятся (хранятся) объекты недвижимости (кроме сооружения подъездной путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413)) в составе объекта оценки, площадью 9220 кв. м. (кадастровый номер: 03:17:090254:31, категория земель: земли населенных пунктов – под производственную базу), расположенный по адресу: Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д.6, принадлежит на

праве собственности ООО «Форестинвест» (заказчик предоставил свидетельство о государственной регистрации права) и также представлен к оценке в составе объекта оценки в настоящем отчете.

Земельный участок площадью 12970 кв. м (кад. № 03:17:010113:33), на котором располагается представленный к оценке в составе объекта оценки подъездной путь №14 в п. Ангоя (кад. № 03:17:000000:5413), находится по адресу: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, п. Ангоя, ул. Теплотехников, 8а, принадлежит ООО «Форестинвест» на праве собственности (сведения Росреестра), но в настоящем отчете не оценивается (не входит в состав объекта оценки).

Ниже приведены краткие сведения о месте – пгт. Новый Уоян, в котором находится подавляющая часть (кроме одной единицы) недвижимого имущества в составе объекта оценки.

Краткие сведения о пгт. Новый Уоян

Новый Уоян (бур. Шэнэ Уоян) – посёлок городского типа в Северо-Байкальском районе Бурятии. Образует городское поселение «Посёлок Новый Уоян».

Поселок основан в 1976 г., в 2012 г. поселку Новый Уоян присвоен статус поселка городского типа.

Пгт. Новый Уоян расположен в 158 км к северо-востоку от районного центра, посёлка Нижнеангарска, на Байкало-Амурской железнодорожной магистрали и автодороге Северобайкальск — Таксимо, в центре Верхнеангарской долины, в 4—5 км к востоку от поймы реки Верхней Ангары. Посёлок удален от всех океанов на тысячи километров в северной части природного района «Горы Южной Сибири».

В посёлке находится железнодорожная станция Новый Уоян ВСЖД на Байкало-Амурской магистрали.





Расстояние от Улан-Удэ до пгт. Новый Уоян по трассе составляет 1442 км, а по прямой - 551 км.

Районный центр — Северобайкальск — находится достаточно далеко, и ведёт к нему дорога далеко не идеальная. До столицы республики — Улан-Удэ — можно добраться только через Иркутск или по "110 зимнику", пройдёт который лишь подготовленный джип или "урал" военного образца.

Дальше – на восток – дороги практически нет. Люди ездят в сторону Северомуйска на машине лишь в случае крайней необходимости.

Посёлок Новый Уоян, расположен в озерно-болотной низменной Верхнеангарской котловине – впадине байкальского типа, образовавшейся в пределах Байкальского рифта в кайнозойскую эру.

Географическое положение и горно-котловинный рельеф местности села Уоян и посёлка Новый Уоян усиливают континентальность, формируя здесь своеобразные погодные и климатические условия, отличающиеся от таковых в населенных пунктах Северобайкальского района.

Климат в местоположении поселка резко континентальный. Зимой, при антициклональной погоде, температура воздуха опускается ниже -50° по Цельсию. Семь месяцев в году (с октября по апрель) среднемесячная температура воздуха бывает ниже 0 градусов по Цельсию. Среднегодовая температура колеблется от минус $3,9^0$ до минус $5,9^0$ (данные с 1995 по 2001 год). Абсолютный минимум за эти годы наблюдался в феврале 2001 года: - $51,4^0$. Летом воздух в котловине сильно прогревается, стоит подолгу жаркая сухая погода. Самые высокие температуры воздуха наблюдались в июле, иногда в июне и августе: от $+31,2^0$ до + $33,1^0$. Абсолютный максимум зафиксирован в июле 1995 года: $+35^0$. Все эти наблюдения ведутся на метеостанции, которая расположена в селе Уоян. Амплитуда температур доходит до 86°.

Инфраструктура поселка характерна для подобных населенных пунктов, в нем имеется средняя общеобразовательная школа, вечерняя школа, детский сад, школа искусств, культурно-досуговый центр с библиотекой, спортивный зал «Локомотив», участковая больница, почтовое отделение. Действуют 4 территориально-общественных самоуправления (ТОС).

Экономика поселка представлена предприятиями железнодорожного транспорта и лесозаготовки.

Население поселка по данным последней переписи населения (2017 г.) составляет 3 351 человек. По национальному составу – русские, буряты, эвенки и другие национальности.

Трудоспособное население поселка преимущественно занято на железной дороге и на предприятиях по лесозаготовке и переработке леса.

В силу особенностей климата и состава почв лесной фонд в данной местности составляют хвойные породы деревьев, преимущественно сосны. Из-за короткого и жаркого лета деревья растут не высокими, но отличаются особо плотной древесиной. Лес из этих мест очень ценится — особенно в Японии.

Производственная база ООО «Форестинвест» расположена в восточной, окраиной части пгт. Новый Уоян. Окружение (инфраструктура) вокруг объекта оценки характерна для удалённых поселков Республики Бурятия. С позиции местонахождения имущества с учетом местных особенностей, транспортная доступность объекта оценки – хорошая, что также обуславливается наличием на территории базы железнодорожного тупика.

Текущее местонахождение объектов недвижимого имущества в составе объекта оценки на картах представлено на рисунке ниже (см. **Рис.2**).

Для движимого имущества, которое может без потери своих физических свойств и технико-эксплуатационных характеристик может быть перемещено в любое место, местоположение в целом не влияет на величину его рыночной стоимости, то есть не является одним из основных ценообразующих факторов (не существенно). В данном случае могут иметь место только расходы по транспортировке такого имущества к месту его эксплуатации, а также особенности региональных рынков продажи, влияющие на ликвидность.

Рис. 2. *Обзорная карта местонахождения имущества ООО «Форестинвест»*





Объект оценки:

Местонахождение (адрес хранения) имущества:

★ 671732, Республика Бурятия, Северо-байкальский район, п.г.т. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6А

Источник: https://yandex.ru/maps/

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщику необходимо провести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки и определения рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиками, следует признать достаточной и достоверной.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, СДЕЛАННЫЕ НА ОСНОВАНИИ АНАЛИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).
2. Настоящая оценка в соответствии с целью оценки производится в предположении отсутствия ограничений прав.
3. Все имущество в составе объекта оценки, принадлежит ООО «Форестинвест» на правах собственности.
4. Объект оценки представляет собой разное по назначению имущество, применяемое в процессе производства пиломатериалов, расположено по трем различным адресам хранения. Данное имущество в совокупности (в целом) не является единым имущественным комплексом.
5. Все недвижимое имущество в составе объекта оценки находится в состоянии не ниже удовлетворительного. В целом существенные дефекты и отрицательные факторы, влияющие на стоимостную оценку недвижимого имущества в составе объекта оценки не установлены. При этом могут иметь место скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре, но могут в тоже время влиять на качественные характеристики объектов, и которые не представляется возможным учесть в ходе настоящей оценки.
6. Недвижимое имущество в составе объекта оценки с учетом его конструктива и назначения относится к рынку производственной недвижимости.
7. Движимое имущество в составе объекта оценки – разные по конструктиву и выполняемым функциям машины и оборудование, в составе которых в том числе имеются шесть единиц технологических линий.
8. Технологические линии (кроме линия изготовления топливного брикета) не смонтированы (не установлены), проверить их комплектность и работоспособность не представляется возможным. Данное имущество к настоящей оценки принято, как условно рабочее.
9. Станки и технологические линии в составе объекта оценки применяются в процессе производства пиломатериалов, относятся к рынку оборудования для лесоперерабатывающей промышленности.

10. Транспортные средства в составе объекта оценки относятся к рынкам грузового и специального транспорта.
11. Физическое состояние движимого имущества имеет разный характер от в целом удовлетворительного до плохого. Также в составе объекта оценки имеется три единицы имущества, подлежащие списанию и сдаче в металлолом.
12. Кроме того, у движимого имущества, представленного к оценки могут иметь место скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре, но могут в тоже время влиять на качественные характеристики объектов, и которые не представляется возможным учесть в ходе настоящей оценки.
13. Окружение (инфраструктура) вокруг недвижимого имущества в составе объекта оценки характерна для удалённых поселков Республики Бурятия. С позиции местонахождения данного имущества с учетом местных особенностей, его транспортная доступность может быть охарактеризована, как хорошая, что также обуславливается наличием в составе объекта оценки железнодорожных тупиков.
14. Для движимого имущества, которое может без потери своих физических свойств и технико-эксплуатационных характеристик может быть перемещено в любое место, местоположение в целом не влияет на величину его рыночной стоимости, то есть не является одним из основных ценообразующих факторов (не существенно).
15. На дату оценки и на момент проведения оценки собственник оцениваемого имущества – ООО «Форестинвест», является банкротом и находится в процедуре конкурсного производства.

8. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ИЮНЕ 2020 ГОДА[6]

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ***ВВП*** – спад сократился до -6,4% г/г по сравнению с -10,71% г/г в мае и -12,0% г/г в апреле. В целом за 2 кв. 2020 г. снижение ВВП оценивается на уровне -9,6% г/г, что близко к предварительными оценкам Минэкономразвития России, сформированным в рамках подготовки сценарных условий прогноза социально-экономического развития.

«***Основным фактором восстановления экономической активности*** в июне стало продолжающееся снятие карантинных ограничений, которое наиболее позитивно отразилось на показателях потребительского рынка» – отмечает заместитель министра экономического развития РФ Полина Крючкова.

Динамика ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В июне заметно улучшилась динамика оборота розничной торговли – до -7,7% г/г по сравнению с -19,2% г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента (-11,3% г/г с -29,2% г/г в мае). В частности, спад продаж новых легковых автомобилей сократился до -14,6% г/г с уровней более -50% г/г в мае и -70% г/г в апреле.

Рост потребительской активности сопровождался восстановлением в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на потребительский спрос, – легкой

[6] Источник: Минэкономразвития России: «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2020_goda.html)
«Картина инфляции за июнь 2020 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/minekonomrazvitiya_inflyaciya_v_iyune_sootvetstvuet_prognoznomu_znacheniyu.html)
«О динамике промышленного производства. Июль 2020 года» (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2020_goda.html)
«Российская экономика: под влиянием кредитного цикла» (https://www.economy.gov.ru/material/file/b90a44748de90be36f35d0e007b7fc15/190826.pdf)
Росстат «Информация о социально-экономическом положении России. Июнь 2020г.» (https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm)

промышленности, производстве мебели и др. Кроме того, продолжался рост выпуска продукции первой необходимости, который не прекращался и в предыдущие месяцы.

В секторе услуг восстановление происходит медленнее из-за сохраняющихся ограничений в ряде регионов. Так, оборот общественного питания в июне был на -42,9% ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года, объем платных услуг населению – на -34,5% г/г (в мае падение составило -52,1% г/г и -38,9% г/г соответственно).

В целом показатели потребительского рынка в июне ожидаемо находились ниже уровней прошлого года (в реальном выражении.) Сдерживающее влияние на их восстановление оказывает снижение реальных располагаемых доходов населения, которое во 2кв20 составило -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г2 в 1кв20). В условиях ограничений на экономическую деятельность во 2кв20 ожидаемо снизились такие доходные компоненты, как оплата труда, доходы от собственности, доходы от предпринимательской деятельности и прочие доходы. Вместе с тем поддержку реальным располагаемым доходам населения оказывало снижение обязательных платежей (в том числе благодаря введенным мерам по предоставлению кредитных каникул), а также увеличение социальных выплат населению.

Тенденция к восстановлению наблюдается и в строительном секторе. Объем строительных работ в июне практически вышел на уровень прошлого года (-0,1% г/г) после падения в предыдущие два месяца (-2,3% г/г и -3,1% г/г в апреле и мае соответственно). Сокращение ввода в действие жилых домов замедлилось до -6,4% г/г по сравнению с -36,5% г/г в апреле и -24,4% г/г в мае.

СИТУАЦИЯ ПО КЛЮЧЕВЫМ ИНДИКАТОРАМ РЫНКА



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



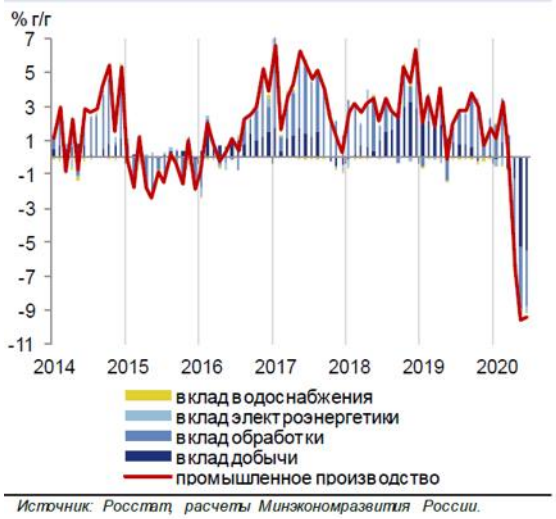
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП. В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5% г/г в мае). Из-за снижения добычи в нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта была сопоставима с прошлым месяцем (-9,5% г/г и -9,3% г/г соответственно), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте.

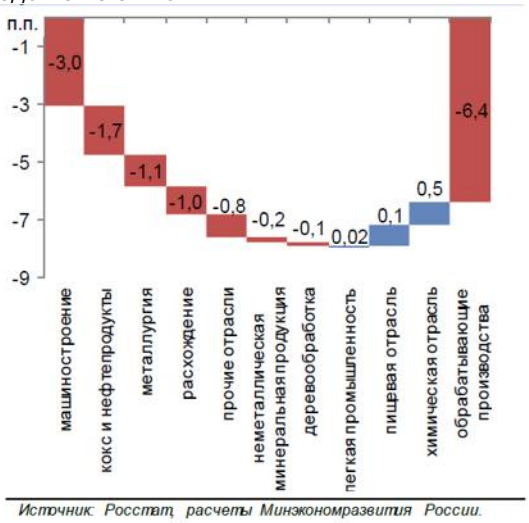
Вместе с тем начиная с августа ожидается улучшение показателей добывающего комплекса с учетом принятого 15 июля странами – участницами соглашения ОПЕК+ решения об уменьшении масштаба сокращения добычи, а также оживления экономической активности в странах – импортерах российских сырьевых товаров.

Промышленное производство в июне 2020 г. снизилось на -9,4 % г/г (-9,6 % г/г месяцем ранее). По итогам 2кв20 промышленное производство снизилось на -8,5 % г/г после роста на 1,5 % г/г в 1кв20. Выпуск обрабатывающей промышленности сократился на -7,9 % г/г (+3,8 % г/г в 1кв20), добыча полезных ископаемых снизилась на -10,3 % г/г (после нулевых темпов роста кварталом ранее).

Промышленное производство по отраслям



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в% к соотв. периоду предыдущего года	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
ВВП	**-9,6***	**-6,4***	**-10,7***	**-12,0***	**1,6**	**1,3**
Сельское хозяйство	**3,1**	**3,0**	**3,2**	**3,1**	**3,0**	**4,0**
Строительство	**-1,7**	**-0,1**	**-3,1**	**-2,3**	**1,1**	**0,6**
Розничная торговля	**-16,6**	**-7,7**	**-19,2**	**-23,2**	**4,4**	**1,9**
Грузооборот транспорта	**-8,2**	**-9,5**	**-9,3**	**-5,9**	**-3,8**	**0,6**
Промышленное производство	**-8,5**	**-9,4**	**-9,6**	**-6,6**	**1,5**	**2,3**
Добыча полезных ископаемых	**-10,3**	**-14,2**	**-13,5**	**-3,2**	**0,0**	**2,5**
добыча угля	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	**-7,9**	**-6,4**	**-7,2**	**-10,0**	**3,8**	**2,6**
пищевая промышленность	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-3,6**	**-4,8**	**-4,1**	**-1,9**	**-2,4**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-9,6**	**-6,5**	**-10,9**	**-11,4**	**-1,2**	**-5,2**

Общий ***объем финансовых вложений*** организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков и небанковских кредитных организаций, имеющих лицензии на осуществление банковских операций, страховых организаций, негосударственных пенсионных фондов и государственных (муниципальных) учреждений) в 2019г. составил 247,2 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения – 22,6 трлн рублей (9,1% от общего объема), краткосрочные – 224,6 трлн рублей (90,9%).

Инвестиции в нефинансовые активы. В 2019г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 14412,5 млрд рублей, из них 98,8% приходилось на инвестиции в основной капитал.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ (БЕЗ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА И ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ, НЕ НАБЛЮДАЕМЫХ ПРЯМЫМИ СТАТИСТИЧЕСКИМИ МЕТОДАМИ)

	2019 г.		*Справочно 2018 г. в % к итогу*
	млрд рублей	*в % к итогу*	
Инвестиции в нефинансовые активы	**14412,5**	**100**	**100**
в том числе: инвестиции в основной капитал	14245,5	98,8	98,9
инвестиции в непроизведенные нефинансовые активы	167,0	1,2	1,1

Источник: Росстат

Инвестиции в основной капитал. В 2019г. использовано 19318,8 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 101,7% к уровню предыдущего года.

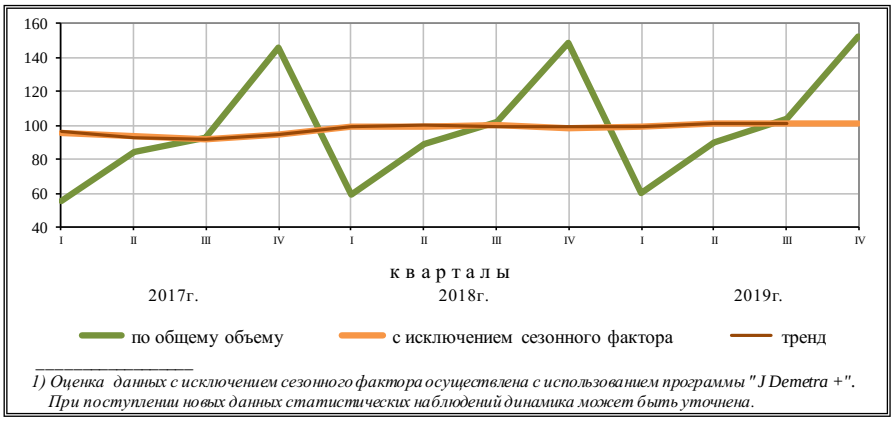
ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млрд рублей	**В % к**	
		соответствующему периоду предыдущего года	**предыдущему периоду**
2018г.[2)]			
I квартал	2451,2	106,2	38,0
II квартал	3757,3	105,5	149,9
I полугодие	6208,5	105,8	
III квартал	4564,1	110,4	118,7
Январь-сентябрь	10772,6	107,7	
IV квартал	7009,4	101,9	150,8
Год	17782,0	105,4	
2019г.			
I квартал	2688,5	100,9	37,6
II квартал	4094,8	101,2	150,4
I полугодие	6783,3	101,1	
III квартал	4945,8	101,7	119,2
Январь-сентябрь	11729,1	101,3	
IV квартал	7589,7	102,3	151,7
Год	19318,8	101,7	

По полному кругу хозяйствующих субъектов, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами.
Данные уточнены на основании годовых отчетов и окончательных расчетов объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

Источник: Росстат

Индекс физического объема инвестиций в основной капитал
в % к среднеквартальному значению 2016 года



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "J Demetra +". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник: Росстат

Видовая структура инвестиций в основной капитал
(без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)

	2019 г.		Справочно 2018 г.
	млрд рублей	в % к итогу	в % к итогу
Инвестиции в основной капитал	**14245,5**	**100**	**100**
в том числе: жилые здания и помещения	787,9	5,5	5,5
здания (кроме жилых) и сооружения	6335,6	44,5	48,7
расходы на улучшение земель	4,8	0,03	0,1
машины, оборудование, транспортные средства	5484,3	38,5	35,4
из них информационное, компьютерное и телекоммуникационное (ИКТ) оборудование	564,5	4,0	3,6
объекты интеллектуальной собственности	613,6	4,3	4,1
прочие	1019,3	7,2	6,2

Источник: Росстат

Затраты организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) на приобретение основных средств, бывших в употреблении у других юридических и физических лиц, и объектов незавершенного строительства, в 2019г. составили 670,0 млрд рублей (в 2018г. - 587,5 млрд рублей).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2020 г. составил 842,7 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2020 г. - 3720,1 млрд рублей, или 99,5%.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»[1], в % к среднемесячному значению 2017г.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник: Росстат

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне снизился в годовом выражении – до 3,0% г/г после 3,2% г/г в мае.

Основной вклад в замедление динамики сводного индекса внес сектор растениеводства. Во-первых, сократился размер посевных площадей большинства культур. Во-вторых, снизились показатели урожайности вследствие неблагоприятных погодно-климатических условий в отдельных регионах страны, сказавшихся на развитии и созревании культур (заморозки, отсутствие осадков весной, последующая засуха).

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 340,6 млрд рублей, в I полугодии 2020 г. - 1658,0 млрд рублей.

Ситуация на рынке труда стабилизируется по мере нормализации экономической активности. В июне замедлилось как снижение численности занятых (до -155 с -260 тыс. чел. в мае с исключением сезонности), так и рост численности безработных (+117 тыс. чел после +387 тыс. чел. в мае с исключением сезонности). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, практически не изменился в июне по сравнению с маем (6,2% и 6,1% от рабочей силы соответственно, с исключением сезонности – 6,3% SA в июне после 6,2% SA в мае).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждаются данными портала HeadHunter о динамике вакансий: падение количества вакансий в июне замедлилось до -2% г/г после -7% г/г в апреле и -17% г/г в мае.

В июне продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июня численность официально зарегистрированных безработных составила 2,7 млн. чел. по сравнению с 2,1 млн. чел. на конец мая (на 15 июля – почти 3,0 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 31,5 тыс. чел. в среднем

за день в мае до 21,4 тыс. чел. в среднем за июнь и 16,6 тыс. чел. в день в первой половине июля), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июне превысило 50% (в мае – 36%). По состоянию на конец июня, лишь треть граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, потеряли работу в период с 1 марта. Таким образом, опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, –- это результат, в первую очередь, принятых мер по увеличению пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,7%, в I полугодии 2020 г. по сравнению с I полугодием 2019 г. снизились на 3,1%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 8,0%, в I полугодии 2020 г. по сравнению с I полугодием 2019 г. снизились на 3,7%.

РЕАЛЬНЫЕ РАСПОЛАГАЕМЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ[1],
В % К СРЕДНЕКВАРТАЛЬНОМУ ЗНАЧЕНИЮ 2017Г.



1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник: Росстат

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2020 г. составила 50747 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,0% (в январе-мае 2020 г. - на 6,2%).

Безработица. В июне 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Показатели рынка труда

	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
Реальная заработная плата						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,0	-2,0	6,2	4,8
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,9	-6,3	1,9	-
Номинальная заработная плата						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-	-	4,0	1,0	8,8	9,5
в% к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,1	-5,6	2,4	-
Реальные располагаемые доходы						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в% к предыдущему периоду (SA)	-7,9	-	-	-	0,1	-
Реальные денежные доходы						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в% к предыдущему периоду (SA)	-4,8	-	-	-	-2,4	-
Численность рабочей силы*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	75,0	74,8	75,2	-
Численность занятых*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,4	70,2	70,3	70,6	71,8	-
Численность безработных*						
в% к соотв. периоду предыдущего года	30,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,5	4,7	4,6	4,2	3,4	-
Уровень занятости*						
в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,2	58,1	58,2	58,4	59,4	-
Уровень безработицы**						
в% к рабочей силе /SA	6,0/6,1	6,2/6,3	6,1/6,2	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Оборот розничной торговли в июне 2020 г. составил 2623,5 млрд рублей, или 92,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2020 г. - 15177,0 млрд рублей, или 93,6%.

В июне 2020 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в июне 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России1) (по методологии платежного баланса), в мае 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 38,1 млрд долларов США (2768,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 20,9 млрд долларов (1517,4 млрд рублей), импорт - 17,2 млрд долларов (1250,7 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в мае 2020 г. сложилось положительное, 3,7 млрд долларов (в мае 2019 г. - положительное, 12,5 млрд долларов).

Состояние системы кредитных организаций.

Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 июня 2020 г. составило 428 единицы и сократилось по сравнению с 1 июня 2019 г. - на 39 организаций, по сравнению с 1 мая 2020 г. - на 5 организаций.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 1 мая 2020г. составила 11412,3 млрд рублей и по сравнению с 1 мая 2019 г. увеличилась на 16,0%, по сравнению с 1 апреля 2020 г. снизилась на 4,7%; сумма бюджетных средств и средств

внебюджетных фондов на счетах составила 57,7 млрд рублей и увеличилась по сравнению с 1 мая 2019 г. в 1,8 раза, по сравнению с 1 апреля 2020 г. - на 7,5%.

Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 мая 2020 г. составил 69641,3 млрд рублей.

Доля кредитов и прочих размещенных средств (в рублях и иностранной валюте), предоставленных организациям на срок свыше 1 года, в общем объеме выданных им кредитов и прочих размещенных средств, распределенных по срокам погашения, на 1 мая 2020 г. составила 74,6% против 75,0% на 1 апреля 2020 года.

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 мая 2020 г. составил 78,2 млрд рублей (1,0% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 мая 2019 г. на 2,1%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 74,4 млрд рублей (1,0% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 2,9%.

С 27 апреля 2020 г. ***ключевая ставка***, установленная Банком России, составила 5,50% годовых (с 10 февраля 2020 г. действовала ставка 6,00% годовых).

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 мая 2020 г. составил 63411,6 млрд рублей.

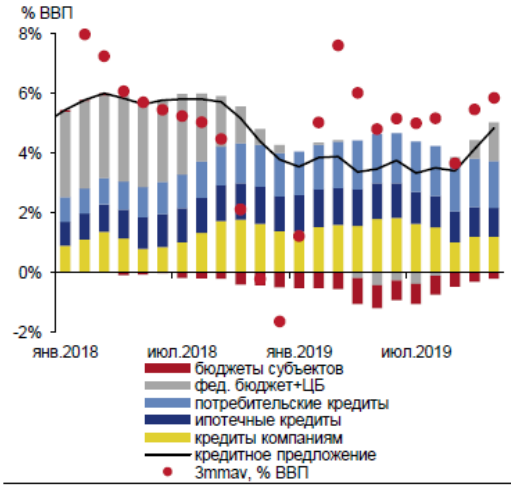
ОБЪЕМ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ВКЛАДОВ (ДЕПОЗИТОВ) ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА 1 МАЯ 2020 ГОДА

	Всего[1]		*Из них в ПАО Сбербанк*[2]		
	млрд рублей	*в % к 1 мая 2019 г.*	*млрд рублей*	*в % к общему объему вкладов физических лиц*	*в % к 1 мая 2019 г.*
Всего	**31480,3**	**109,3**	**14032,5**	**44,6**	**107,9**
в том числе на счетах:					
рублевых	24977,6	109,9	11592,4	46,4	108,0
валютных	6502,6	106,8	2440,1	37,5	107,3

1) По данным Банка России.
2) По данным ПАО Сбербанк.

Источник: Росстат

Кредитное предложение



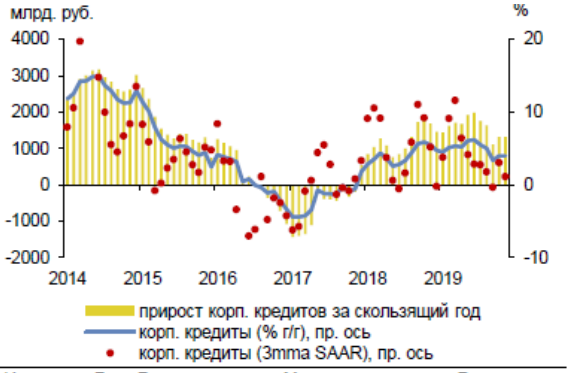
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Компоненты кредитного портфеля



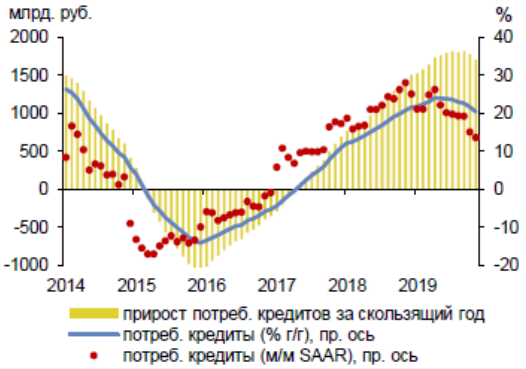
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Корпоративный кредитный портфель



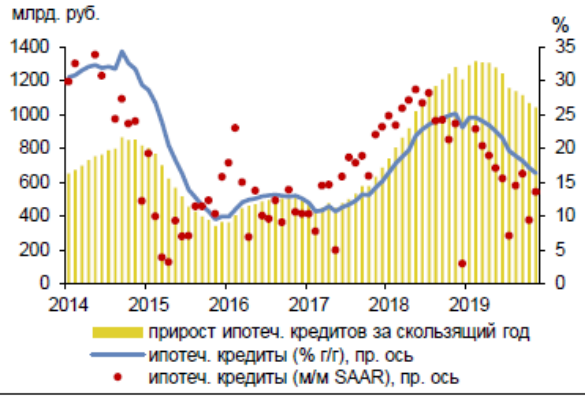
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Потребительское кредитование



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Ипотечное кредитование



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Выдача ипотечных кредитов



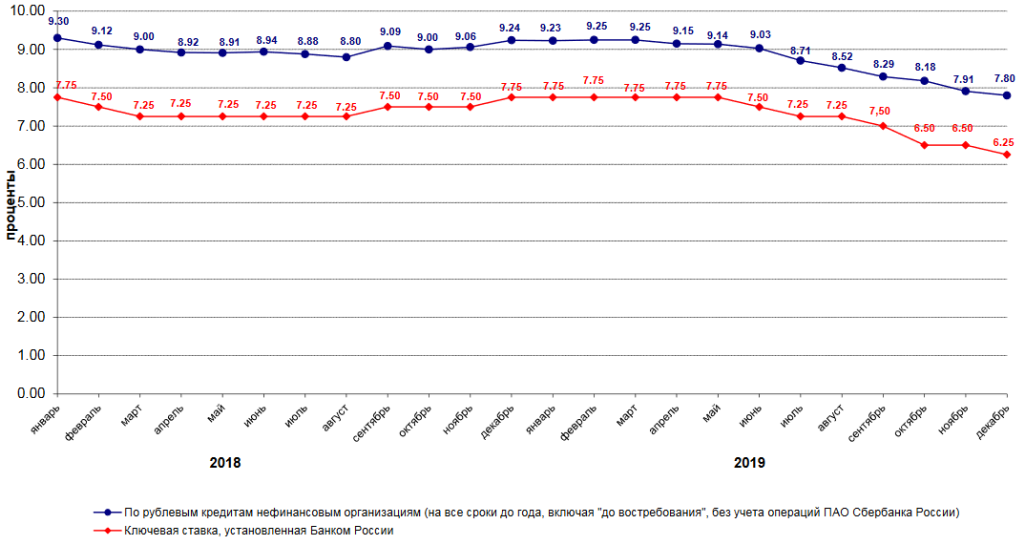
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели кредитной активности

	дек.19	ноя.19	окт.19	9м19	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018
Ключевая ставка (на конец периода)	**6.25**	**6.50**	**6.50**	**7.00**	**7.00**	**7.00**	**7.25**	**7.25**	**7.50**	**7.75**	**7.75**
Процентные ставки, % годовых											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9.3	9.7	9.3	9.2	9.1	9.6	9.8	9.9	8.9
По рублевым жилищным кредитам		9.2	9.4	10.2	9.9	9.7	9.9	10.2	10.5	10.1	9.6
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			6.2	6.8	6.5	6.3	6.5	6.7	6.8	7.0	6.2
Кредит экономике, % г/г*		**8.5**	**8.8**	**10.2**	**9.6**	**8.6**	**9.9**	**10.4**	**10.9**	**10.2**	**8.2**
Жилищные кредиты, % г/г*		16.3	17.1	21.8	18.9	18.1	18.9	19.6	22.5	24.4	21.9
Потребительские кредиты, % г/г*		20.4	21.6	23.1	23.0	22.7	22.9	23.6	23.9	22.4	16.6
Кредиты нефинансовым организациям с учетом вложений в корп.облигации, % г/г*		4.1	4.1	5.1	4.5	3.0	5.1	5.6	5.9	4.9	4.5
Кредиты нефинансовым организациям, % г/г*		4.0	4.0	5.2	4.6	3.4	5.0	5.5	5.8	5.0	4.1
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		**-10.3**	**-9.6**	**-4.9**	**-8.4**	**-6.2**	**-9.2**	**-9.9**	**-10.9**	**7.3**	**48.9**

* с исключением валютной переоценки

Средневзвешенные ставки по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям, и ключевая ставка Банка России в 2018 – 2019 гг.



Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец мая 2020 г. составил 9607,7 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2019 г. на 17,5%, по сравнению с концом апреля 2020 г. увеличился на 1,6%.

В июне 2020 г. ***инфляция*** составила 3,2 %, что соответствует прогнозному значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции. ***Рост цен*** по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил 0,22% м/м после 0,27% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,26% м/м SA1 (0,17% м/м SA в мае).

Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным (0,2 % м/м, как и в мае).

Благодаря поступлению на рынок нового урожая, а также стабильной динамике курса рубля второй месяц подряд наблюдается умеренное снижение цен на плодоовощную продукцию (где -0,34% м/м в июне после -0,37% м/м в мае).

Темп роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции сохранился на уровне прошлого месяца (0,2 % м/м). При этом цены на отдельные товары, которые росли повышенными темпами в марте–апреле (яйца, сахар), в июне снижались.

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до 0,34 % м/м после 0,25 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,36 % м/м SA после 0,25 % м/м SA месяцем ранее).

Умеренное ускорение роста цен в июне (с исключением сезонности) наблюдалось по основным потребительским товарам не первой необходимости, для которых ранее действовали ограничения в период самоизоляции, – одежда и обувь, мебель, парфюмерно-косметические товары и др. В условиях снятия ограничений на передвижение населения в большинстве регионов также возобновился рост цен на автомобильный бензин после двух месяцев отрицательной динамики.

Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до 0,1 % м/м после 0,5 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,1% м/м SA и 0,3% м/м SA соответственно).

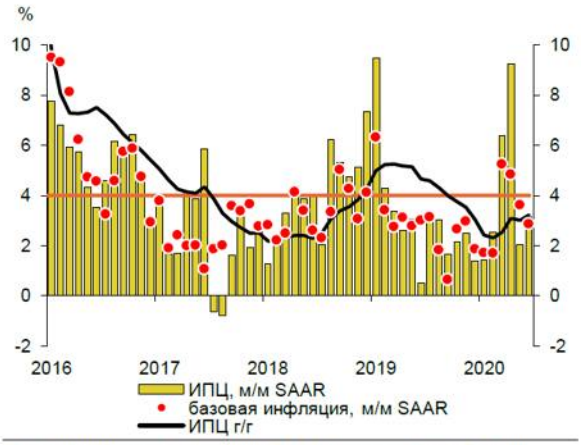
В июне проявился сезонный ***рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги***, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее

выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.

Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июне продолжила снижаться, второй месяц подряд сохраняясь ниже целевого ориентира Банка России (2,9 % м/м SAAR3 в июне после 3,6% м/м SAAR в мае и 4,8 % м/м SAAR в апреле).

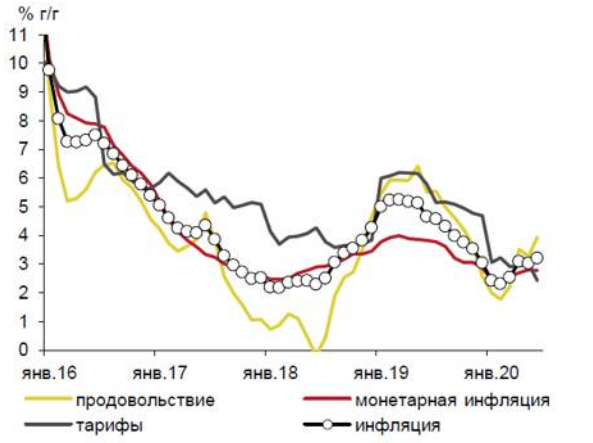
В июле на ***годовые темпы инфляции*** будет оказывать влияние ежегодная индексация услуг ЖКХ. Вместе с тем совокупная индексация в целом за год сохранена на уровне 2019 года. По оперативным данным на 6 июля, рост потребительских цен оценивается на уровне 3,3% г/г. По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики и благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, темпы инфляции в июле ожидаются на уровне 0,3–0,4% м/м, что соответствует диапазону 3,3–3,4% г/г.

Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика инфляции в различных секторах рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	июн.20	май.20	апр.20	мар.20	фев.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,0	3,1	2,5	2,3	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,8	0,6	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,7	0,5	0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,3	3,5	2,2	1,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	1,7	1,0	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,0	1,4	0,8	0,3	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,5	2,3	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	0,5	0,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,5	0,5	0,1	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	2,9	3,0	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,5	0,1	0,1	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,2	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,9	2,9	2,6	2,4	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,5	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,4	0,1	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,7	2,6	2,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,4	0,5	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,4	0,4	0,1	-	-

*оценка Минэкономразвития России

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт		101,6[1)]	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8[2)]	98,4[3)]
1) Предварительная оценка. *2) Оценка.* *3) Предварительные данные.*			

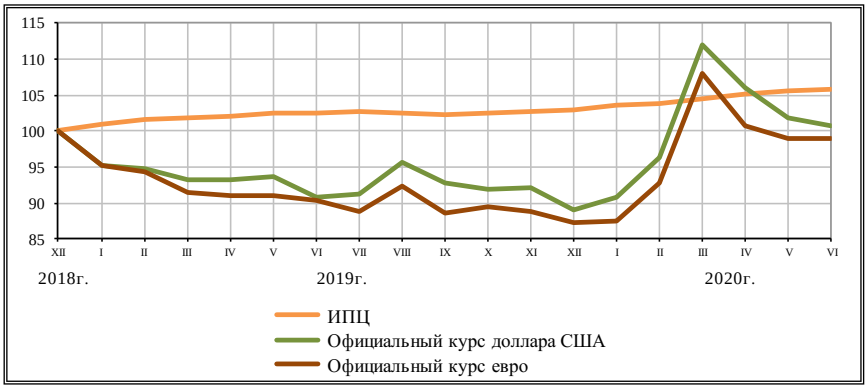
	Апрель 2020 г.	В % к		Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.	Справочно		
		апрелю 2019 г.	марту 2020 г.		апрель 2019 г. в % к		январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.
					апрелю 2018 г.	марту 2019 г.	
Индекс промышленного производства		93,4	90,8	99,4	104,1	97,6	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	320,2	103,1	113,3	103,0	101,3	113,2	101,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,4	94,0	96,9	95,7	102,6	96,2	102,3
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	92,8	96,9	94,7	103,9	97,0	102,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2104,2	76,6	71,5	97,2	102,0	98,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	537,2	62,1	66,4	89,7	99,8	100,9	99,5
Индекс потребительских цен		103,1	100,8	102,6	105,2	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		89,6	92,8	96,1	110,7	100,5	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3[4)]	121,0	123,4	102,1	95,7	101,0	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3	159,2	179,0	109,2	107,8	99,8	101,5
4) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.							

	Март 2020 г.	В % к		I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.	Справочно		
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		март 2019 г. в % к		I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
					марту 2018 г.	февралю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	49,9	86,1	107,1	90,7	99,5	109,4	99,6
в том числе: экспорт товаров	29,6	80,0	105,3	85,5	101,1	106,6	101,1
импорт товаров	20,3	96,8	110,0	100,1	96,8	114,9	96,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	50926	108,6	107,7	108,8	107,7	107,5	106,5
реальная		105,9	107,1	106,2	102,3	107,2	101,3

Источник: Росстат

В июне 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем ***индекс потребительских цен*** составил 100,2%, изменение ***официального курса доллара США и евро к рублю*** - 98,9% и 100,2% соответственно

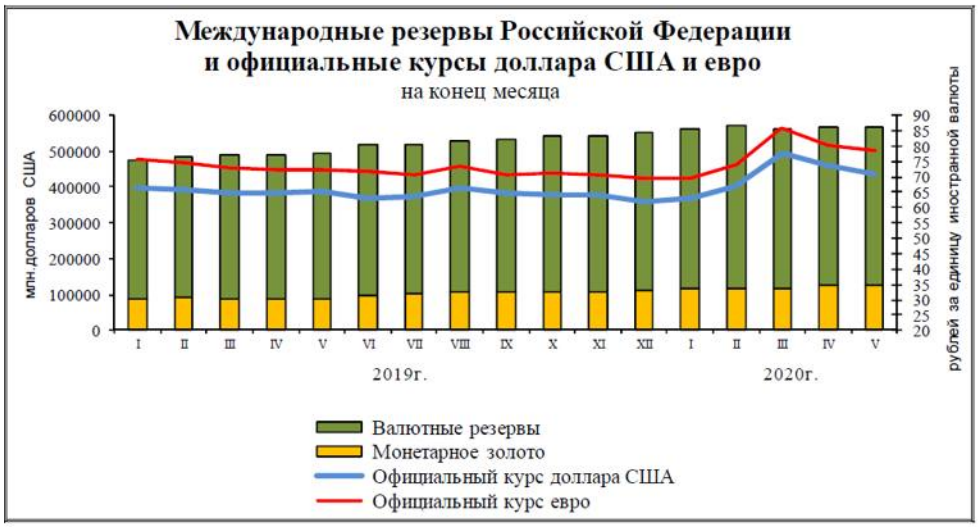
Индекс потребительских цен и изменение официальных курсов иностранных валют к рублю на конец периода, в % к декабрю 2018г.



Источник: Росстат

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 июня 2020 г. составили 566,1 млрд долларов США и по сравнению с 1 июня 2019 г. увеличились на 14,3%, по сравнению с 1 мая 2020 г. изменения незначительны.

Международные резервы Российской Федерации и официальные курсы доллара США и евро на конец месяца

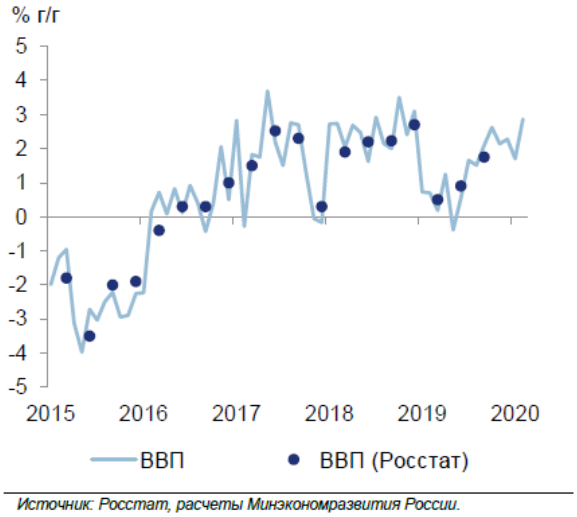


Источник: Росстат

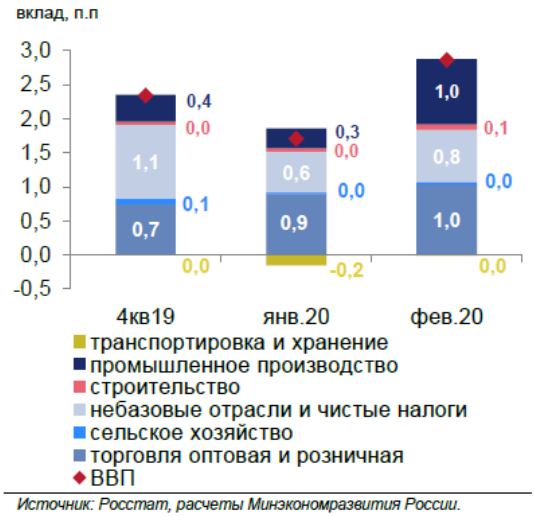
В феврале 2020 г. рост ***ВВП***, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Динамика ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.).

В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка.

Темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года.

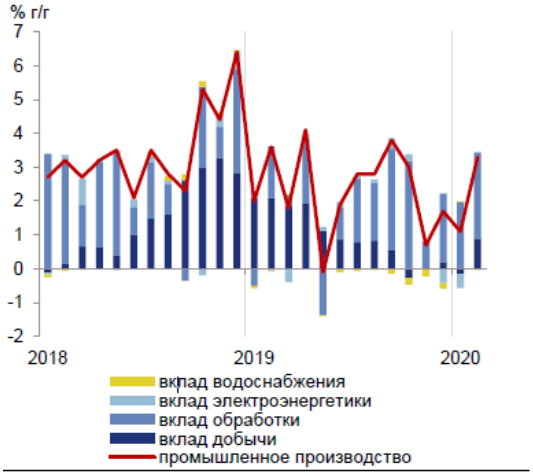
В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе–феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

Деловая активность в феврале 2020г

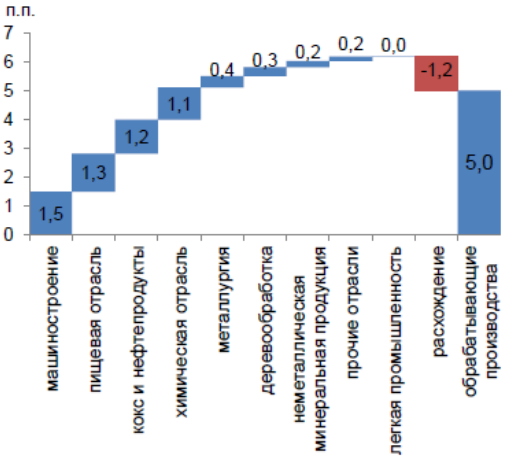


По данным Росстата, ***промышленное производство*** в феврале 2020 г. увеличилось на 3,3 % г/г после 1,1 % г/г месяцем ранее. Значительное влияние на динамику промышленного производства оказал дополнительный календарный день в феврале. В то же время в обрабатывающей промышленности данный эффект был несколько смягчен меньшим количеством рабочих дней (19 дней в феврале текущего года, 20 в аналогичном месяце прошлого года). С исключением календарного фактора рост промышленного производства, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г.

Динамика промышленного производства по отраслям в феврале 2020г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

18 марта 2020

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ В ФЕВРАЛЕ 2020 ГОДА

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

+3,3%

+2,3%
ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

+5,0%
ОБРАБАТЫВАЮЩАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

-0,4%
ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКА И ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	янв.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	2018
Промышленное производство	**3,3**	**1,1**	**2,3**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	**2,3**	**-0,4**	**2,5**	**0,5**	**0,1**	**-0,7**	**3,8**
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	4,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,8	6,5	6,4	1,8	-5,1	-3,3	12,8
Обрабатывающие производства	**5,0**	**3,9**	**2,6**	**4,0**	**1,5**	**6,3**	**3,6**
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,2**	**-4,7**	**0,0**	**-4,8**	**0,2**	**2,1**	**2,2**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-1,4**	**1,0**	**-5,2**	**-10,0**	**-12,9**	**-12,3**	**2,9**

**На основе базисного 2018 года*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Общий ***объем финансовых вложений*** организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков и небанковских кредитных организаций, имеющих лицензии на осуществление банковских операций, страховых организаций, негосударственных пенсионных фондов и государственных (муниципальных) учреждений) в 2019г. составил 247,2 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения – 22,6 трлн рублей (9,1% от общего объема), краткосрочные – 224,6 трлн рублей (90,9%).

Инвестиции в нефинансовые активы. В 2019г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 14412,5 млрд рублей, из них 98,8% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Структура инвестиций в нефинансовые активы
(без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами)

	2019 г.		*Справочно*
	млрд рублей	*в % к итогу*	*2018 г. в % к итогу*
Инвестиции в нефинансовые активы	**14412,5**	**100**	**100**
в том числе:			
инвестиции в основной капитал	14245,5	98,8	98,9
инвестиции в непроизведенные нефинансовые активы	167,0	1,2	1,1

Источник: Росстат

Инвестиции в основной капитал. В 2019г. использовано 19318,8 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 101,7% к уровню предыдущего года.

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2018г.[2)]			
I квартал	2451,2	106,2	38,0
II квартал	3757,3	105,5	149,9
I полугодие	6208,5	105,8	
III квартал	4564,1	110,4	118,7
Январь-сентябрь	10772,6	107,7	
IV квартал	7009,4	101,9	150,8
Год	17782,0	105,4	
2019г.			
I квартал	2688,5	100,9	37,6
II квартал	4094,8	101,2	150,4
I полугодие	6783,3	101,1	
III квартал	4945,8	101,7	119,2
Январь-сентябрь	11729,1	101,3	
IV квартал	7589,7	102,3	151,7
Год	19318,8	101,7	

По полному кругу хозяйствующих субъектов, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами.
Данные уточнены на основании годовых отчетов и окончательных расчетов объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

Источник: Росстат

ИНДЕКС ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ В % К СРЕДНЕКВАРТАЛЬНОМУ ЗНАЧЕНИЮ 2016 ГОДА



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "J Demetra +". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник: Росстат

ВИДОВАЯ СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ (БЕЗ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА И ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ, НЕ НАБЛЮДАЕМЫХ ПРЯМЫМИ СТАТИСТИЧЕСКИМИ МЕТОДАМИ)

	2019 г.		Справочно
	млрд рублей	в % к итогу	2018 г. в % к итогу
Инвестиции в основной капитал	**14245,5**	**100**	**100**
в том числе: жилые здания и помещения	787,9	5,5	5,5
здания (кроме жилых) и сооружения	6335,6	44,5	48,7
расходы на улучшение земель	4,8	0,03	0,1
машины, оборудование, транспортные средства	5484,3	38,5	35,4
из них информационное, компьютерное и телекоммуникационное (ИКТ) оборудование	564,5	4,0	3,6
объекты интеллектуальной собственности	613,6	4,3	4,1
прочие	1019,3	7,2	6,2

Источник: Росстат

Затраты организаций (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) на приобретение основных средств, бывших в употреблении у других юридических и физических лиц, и объектов незавершенного строительства, в 2019г. составили 670,0 млрд рублей (в 2018г. - 587,5 млрд рублей).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2020 г. составил 480,7 млрд рублей, или 102,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. - 957,4 млрд рублей, или 101,8%.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»[1], в % к среднемесячному значению 2017г.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник: Росстат

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2020г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 191,1 млрд рублей, в январе-феврале 2020 г. - 356,2 млрд рублей.

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе.

Рост ***заработных плат*** в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях.

Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост ***реальных заработных плат*** в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Динамика уровня безработицы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика реальной заработной платы на начало 2020г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели рынка труда

	фев.20	янв.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1[3]
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1[3]
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

** Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».*

*** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».*
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Оборот розничной торговли в феврале 2020г. составил 2619,8 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2020 г. - 5252,5 млрд рублей, или 103,7%.

В феврале 2020г. оборот розничной торговли на 94,9% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,1% (в феврале 2019г. – 94,5% и 5,5% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в январе 2020г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,6 млрд долларов США (2876,8 млрд рублей), в том числе ***экспорт*** – 29,5 млрд долларов (1824,0 млрд рублей), ***импорт*** - 17,0 млрд долларов (1052,8 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе 2020г. сложилось положительное, 12,5 млрд долларов (в январе 2019г. - положительное, 14,4 млрд долларов).

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	янв.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	**2,9***	**1,7***	**1,3**	**2,3***	**2,3***	**2,1***	**2,6***	**1,7**	**2,5**
Сельское хозяйство	**3,1**	**2,9**	**4,0**	**5,3**	**5,6**	**5,7**	**5,0**	**5,0**	**-0,2**
Строительство	**2,3**	**1,0**	**0,6**	**0,9**	**0,4**	**0,3**	**1,1**	**0,5**	**6,3**
Розничная торговля	**4,7**	**2,7**	**1,6**	**2,0**	**1,9**	**2,3**	**1,7**	**0,9**	**2,8**
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**-3,4**	**0,6**	**-0,8**	**-1,3**	**-1,2**	**0,2**	**-0,3**	**0,2**
Промышленное производство	**3,3**	**1,1**	**2,3**	**1,8**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**3,1**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	**2,3**	**-0,4**	**2,5**	**0,0**	**0,5**	**0,1**	**-0,7**	**1,8**	**3,8**
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	**5,0**	**3,9**	**2,6**	**3,9**	**4,0**	**1,5**	**6,3**	**4,4**	**3,6**
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,2**	**-4,7**	**0,0**	**-0,9**	**-4,8**	**0,2**	**2,1**	**1,9**	**2,2**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-1,4**	**1,0**	**-5,2**	**-11,7**	**-10,0**	**-12,9**	**-12,3**	**-4,9**	**2,9**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Состояние системы кредитных организаций.

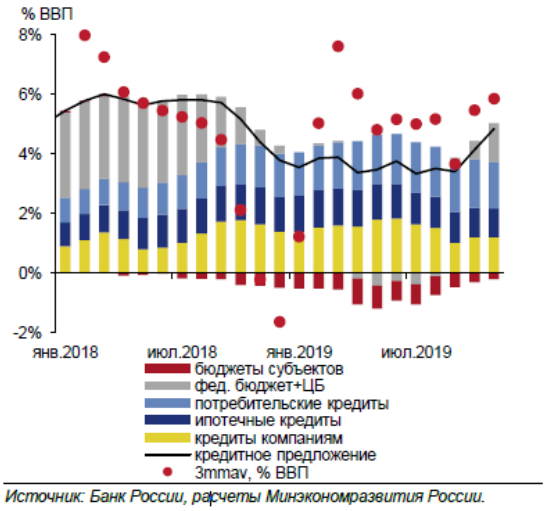
По оценкам Минэкономразвития прирост ***кредитного портфеля*** за скользящие 12 месяцев в ноябре 2019г. возрос до 4,8 % ВВП (после 4,1 % ВВП в октябре). При этом расширение ***совокупного кредитного предложения*** было обусловлено операциями расширенного государственного сектора (включая операции Банка России). ***Кредит частному нефинансовому сектору*** составил 3,7 % ВВП после 3,8 % ВВП месяцем ранее. Темпы роста к соответствующему периоду предыдущего года несколько снизились до 8,5 % г/г в ноябре после 8,8 % г/г месяцем ранее, что свидетельствует о крайне сдержанной реакции кредитования на ***динамику процентных ставок***.

В терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года все три компоненты частного кредита нефинансовому сектору показали либо замедление темпов роста, либо стагнацию. Темп роста ***корпоративного кредитного портфеля*** (с учетом корпоративных облигаций) сохранился на уровне предыдущего месяца – 4,1 % г/г.

Продолжилось замедление ***кредитования физических лиц***. Темп роста ***потребительского кредитования*** снизился в ноябре 2019г. до 20,4 % г/г после 21,6 % г/г месяцем ранее (аннуализированный темп роста за месяц опустился до 13,6 % м/м SAAR с 15,1 % м/м SAAR месяцем ранее). В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России.

Темп роста ***ипотечного кредитования*** также продолжил замедляться, снизившись с 17,1 % г/г до 16,3 % г/г вопреки ожиданиям. Аннуализированный темп роста в ноябре несколько ускорился до 13,6 % м/м SAAR с 9,4 % м/м SAAR. В то же время последовательное снижение ежемесячных объемов выдач ипотечных кредитов, продолжающееся с июля 2019 года, свидетельствует о том, что динамика ипотечного кредитования в ближайшие месяцы останется слабой, несмотря на снижение процентных ставок.

КРЕДИТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

КОМПОНЕНТЫ КРЕДИТНОГО ПОРТФЕЛЯ



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Расширение ***совокупного кредитного предложения*** (до 4,8 % ВВП в ноябре с 4,1 % ВВП в октябре) связано с динамикой операций государственного сектора.

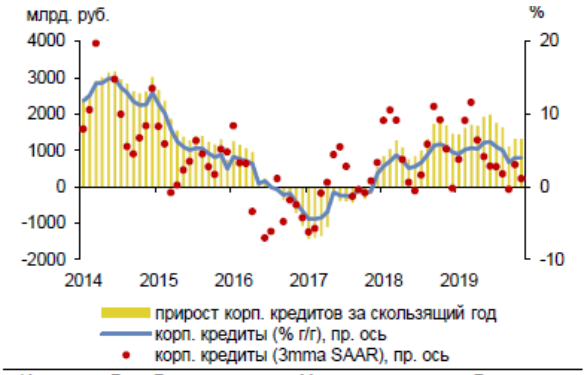
Во-первых, по мере выхода из 12-месячной базы расчета периода приостановки покупок иностранной валюты в рамках бюджетного правила в 4кв18, вклад операций Банка России по покупке иностранной валюты (сверх бюджетного правила) и монетарного золота в ноябре составил +0,5 % ВВП после нулевого вклада месяцем ранее.

Во-вторых, продолжилось некоторое сокращение профицитов бюджетов субъектов – до 0,2 % ВВП в ноябре с 0,3 % ВВП в октябре (и 0,5 % ВВП в сентябре).

В-третьих, продолжает оказывать положительное влияние «догоняющий рост» расходов федерального бюджета (темп роста за январь-ноябрь составил 7,0 % г/г после 6,3 % г/г за январь-октябрь). Базовый дефицит федерального бюджета (дефицит за исключением дополнительных нефтегазовых доходов) за месяц в ноябре расширился до 3,4 % ВВП при минимальном значении в 0,1 % ВВП, которое наблюдалось в июле прошлого года.

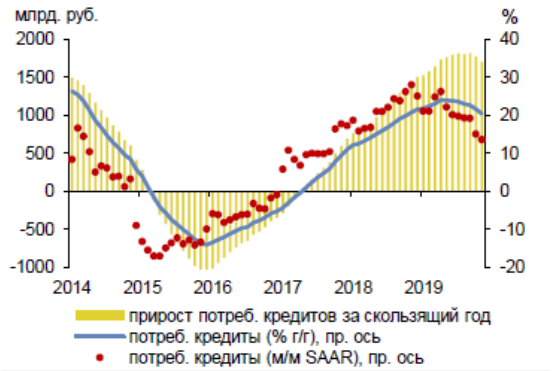
В целом за 2019 год совокупное кредитное предложение может расшириться до 5,1 % ВВП – в первую очередь за счет «непокрытых» операций Банка России, что с точки зрения влияния на инфляцию оказывает наименьший по масштабам эффект.

Корпоративный кредитный портфель



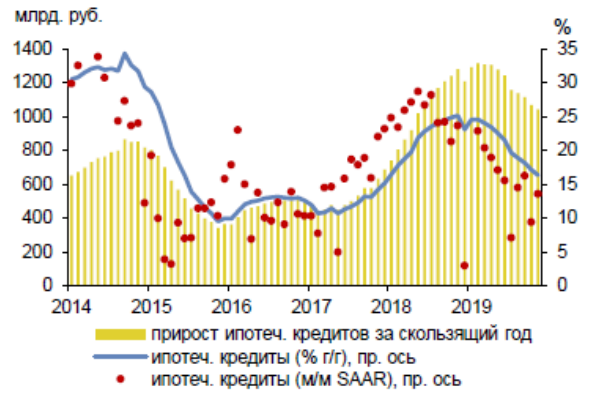
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Потребительское кредитование



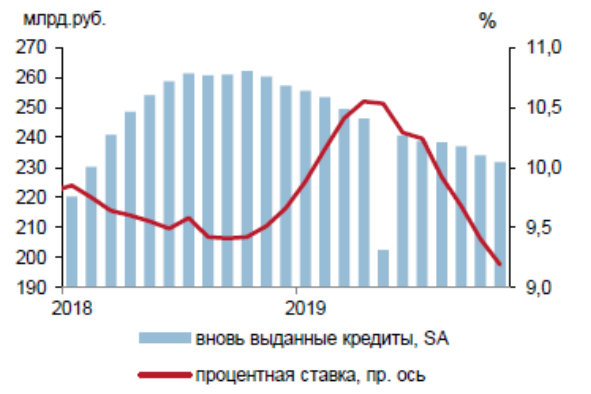
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Ипотечное кредитование



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Выдача ипотечных кредитов



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели кредитной активности

	дек.19	ноя.19	окт.19	9м19	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018
Ключевая ставка (на конец периода)	**6.25**	**6.50**	**6.50**	**7.00**	**7.00**	**7.00**	**7.25**	**7.25**	**7.50**	**7.75**	**7.75**
Процентные ставки, % годовых											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9.3	9.7	9.3	9.2	9.1	9.6	9.8	9.9	8.9
По рублевым жилищным кредитам		9.2	9.4	10.2	9.9	9.7	9.9	10.2	10.5	10.1	9.6
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			6.2	6.8	6.5	6.3	6.5	6.7	6.8	7.0	6.2
Кредит экономике, % г/г*		**8.5**	**8.8**	**10.2**	**9.6**	**8.6**	**9.9**	**10.4**	**10.9**	**10.2**	**8.2**
Жилищные кредиты, % г/г*		16.3	17.1	21.8	18.9	18.1	18.9	19.6	22.5	24.4	21.9
Потребительские кредиты, % г/г*		20.4	21.6	23.1	23.0	22.7	22.9	23.6	23.9	22.4	16.6
Кредиты нефинансовым организациям с учетом вложений в корп.облигации, % г/г*		4.1	4.1	5.1	4.5	3.0	5.1	5.6	5.9	4.9	4.5
Кредиты нефинансовым организациям, % г/г*		4.0	4.0	5.2	4.6	3.4	5.0	5.5	5.8	5.0	4.1
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		**-10.3**	**-9.6**	**-4.9**	**-8.4**	**-6.2**	**-9.2**	**-9.9**	**-10.9**	**7.3**	**48.9**

* с исключением валютной переоценки

В феврале 2020 г. ***инфляция*** замедлилась до 2,3 % г/г после 2,4 % г/г по итогам января, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России. ***Темпы роста потребительских цен*** по отношению к предыдущему месяцу (с коррекцией на сезонность) в феврале увеличились до 0,20 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в январе, но остаются вблизи средних за последние 12 месяцев уровней.

Продовольственная инфляция в феврале составила 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в предыдущие два месяца.

Некоторое ускорение роста ***цен в сегменте продовольственных товаров*** объясняется тенденциями на рынке плодоовощной продукции. Вместе с тем, несмотря на неравномерность помесячной динамики, сезонное удорожание плодоовощной продукции происходит медленнее, чем в прошлом году (18,8 % в ноябре–феврале против 25,6 % за аналогичный период годом ранее).

Кроме того, темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в феврале сохранялись на низких уровнях предыдущих 4 месяцев (около 0,1 % м/м SA), при этом цены на сахар, яйца, мясопродукты (с коррекцией

на сезонность) в феврале продолжили снижение относительно предыдущего месяца. В результате ***годовая инфляция в сегменте продовольственных товаров*** в феврале снизилась до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в январе.

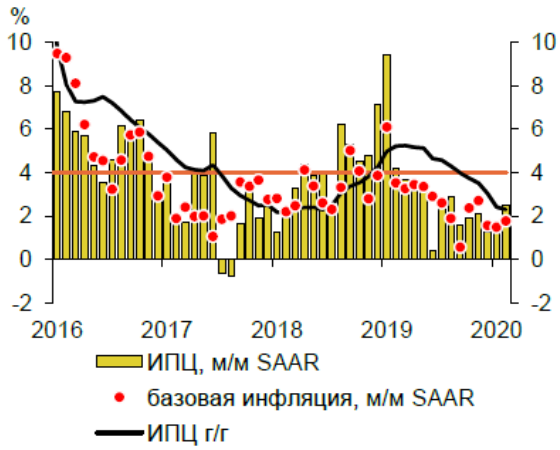
Вклад в ускорение помесячной инфляции в феврале также внесло увеличение темпов роста ***цен на услуги*** (0,3 % м/м SA после 0,2 м/м SA в январе), связанное, в том числе, с отложенной ***индексацией тарифов*** на городской пассажирский транспорт в ряде крупных регионов, а также повышением цен на ряд рыночных услуг связи. Вместе с тем годовые темпы роста цен на услуги оставались на низких уровнях – 3,0 % г/г в феврале после 2,8 % г/г в январе.

В феврале темпы роста ***цен на непродовольственные товары*** (с исключением сезонного фактора) опустились до рекордно низких уровней (0,1 % м/м SA после 0,2 % м/м SA в январе, как и в апреле–декабре 2019 года). В феврале усилились дефляционные тенденции в сегменте товаров длительного пользования: снижение цен по отношению к предыдущему месяцу (с исключением сезонного фактора) было зафиксировано на телерадиотовары, персональные компьютеры, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы. В результате в годовом выражении рост цен на непродовольственные товары замедлился до 2,3 % г/г после 2,5 % г/г в январе.

В условиях сдержанного роста цен в сегментах непродовольственных товаров и нерегулируемых услуг ***монетарная инфляция*** сохраняется существенно ниже целевого ориентира Банка России (1,8 % м/м SAAR и 2,3 % г/г в феврале после соответственно 1,5 % м/м SAAR и 2,5% г/г в январе).

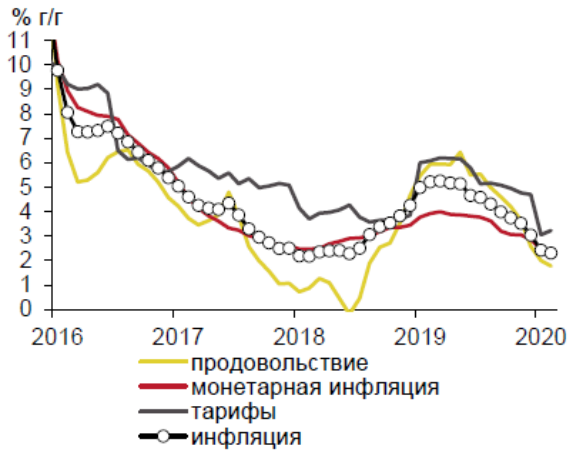
В марте инфляция прогнозируется на уровне на уровне 0,3-0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3-2,4 % г/г. Таким образом, с учетом наблюдаемой волатильности на валютном рынке ускорение годовой инфляции с текущих низких уровней может начаться раньше, чем предполагалось.

Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика инфляции в различных секторах рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	фев.20	янв.20	дек.19	ноя.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,4	3,0	3,5	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,0	2,6	3,7	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,7	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,0	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	3,0	3,1	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	3,8	3,9	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	3,1	3,5	3,7	2,1	6
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,2	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	2,9	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5[1)]	101,3	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8[2)]	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8[3)]	100,1
1) Первая оценка. *2) Оперативные данные.* *3) Оценка.*			

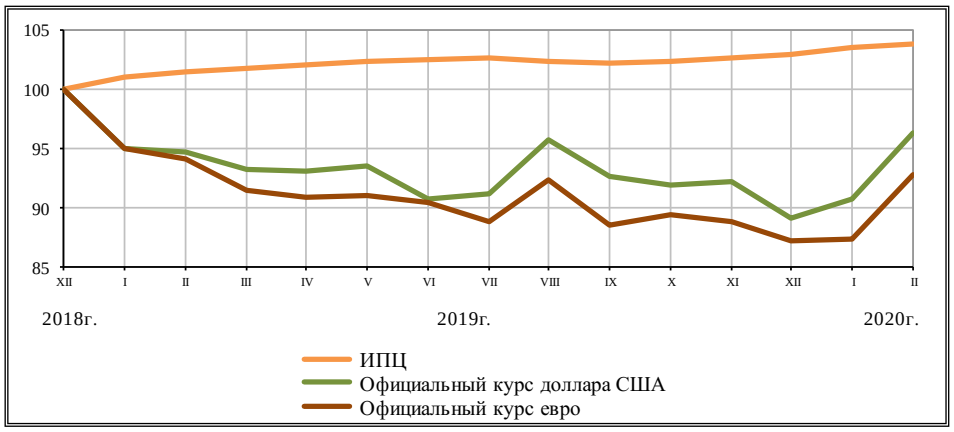
	Февраль 2020 г.	В % к		Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.	Справочно		
		февралю 2019 г.	январю 2020 г.		февраль 2019 г. в % к		январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г.
					февралю 2018 г.	январю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		103,3	99,4	102,2	103,6	97,3	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	103,1	110,6	103,0	100,9	110,4	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	99,9	94,3	98,1	101,8	91,2	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	197,4	98,6	94,2	96,7	101,7	90,8	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	104,7	99,3	103,7	102,1	97,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	100,9	98,4	101,5	100,3	99,6	99,5
Индекс потребительских цен		102,3	100,3	102,4	105,2	100,4	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,8	99,5	98,9	109,2	100,1	109,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4[4)]	93,7	98,4	94,3	96,0	99,7	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	91,4	104,3	93,3	99,9	108,8	97,1
4) Предварительные данные.							

	Январь 2020 г.	В % к		Справочно	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январь 2019 г. в % к	
				январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот[5)] млрд долларов США	46,6	98,5	73,1	94,0	74,8
в том числе: экспорт товаров	29,5	95,7	74,6	91,8	75,5
импорт товаров	17,0	103,7	70,6	98,5	73,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	46674	109,1	74,8	106,1	75,6
реальная		106,5	74,5	101,1	74,8
5) В фактически действовавших ценах.					

Источник: Росстат

В феврале 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, изменение ***официального курса доллара США и евро к рублю*** – 106,3% и 106,2% соответственно.

Индекс потребительских цен и изменение официальных курсов иностранных валют к рублю на конец периода, в % к декабрю 2018г.



Источник: Росстат

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2020 ГОД[7]



Республика Бурятия



Республика Бурятия (бур. Буряад Улас) – республика, субъект Российской Федерации, входит в состав Дальневосточного федерального округа и Восточно-Сибирского экономического района.



Столица – город Улан-Удэ.

Площадь – 351 334 км² (2,05 % территории России).

Население – 985 937 человек (на 01 января 2020г.)

Плотность населения — 2,81 чел./км² (на 01 января 2020г.).

Климат – резко-континентальный.

Граничит на западе, севере и востоке с субъектами РФ – Республикой Тывой, Иркутской областью (с пятисоткилометровым участком по акватории Байкала) и Забайкальским краем. Южная граница Бурятии с Монголией является государственной границей Российской Федерации.

В рамках муниципального устройства республики в границах административно-территориальных единиц Бурятии образованы 287 муниципальных образований, в том числе:

- 2 городских округа,
- 21 муниципальный район, которые включают:
- 16 городских поселений,
- 248 сельских поселений.

В Бурятии 6 городов, 12 посёлков городского типа и 631 сельский населённый пункт.

[7] Источник: Википедия (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D1%83%D1%80%D1%8F%D1%82%D0%B8%D1%8F)

АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ



В соответствии с рейтингом российских регионов по уровню инвестиционного климата в 2019 г. Республика Бурятия относится к группе ***3С1*** (пониженный потенциал – высокий риск)[8], занимая 64-е место по РФ.

Республика Бурятия относится к числу регионов России с индустриально-аграрным типом экономики.

Большая часть территории Бурятии характеризуется крайне слаборазвитой внутренней коммуникационной инфраструктурой, отсутствием железнодорожного сообщения, автомобильных дорог с покрытием.

[8] Источники:
Аналитические исследования Рейтингового Агентства RAEX (https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf)
Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия Доклад «Социально-экономическое положение Республики Бурятия за январь–июль 2020 года» (https://burstat.gks.ru/storage/mediabank/9VK3mVnj/01-01-11_202007.pdf)

Основные показатели социально-экономического развития Республики Бурятия

	Млн. рублей		*В % к соответствующему периоду предыдущего года*	
	июль 2020 г.	*январь-июль 2020 г.*	*июль 2020 г.*	*январь-июль 2020 г.*
Индекс промышленного производства[1)]	x	x	95,1	103,1
в том числе по видам экономической деятельности:				
добыча полезных ископаемых	x	x	109,7	111,8
обрабатывающие производства	x	x	84,6	102,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	x	87,4	88,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	140,9	126,1
Продукция сельского хозяйства	1154,4	7177,5	97,0	99,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	2084,4	10449,0	86,2	74,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	15,6[2)]/13,7[3)]	100,4[2)]/89,0[3)]	62,3[3)]	86,4[3)]
Оборот розничной торговли	16212,0	108042,3	94,8	96,9
Оборот общественного питания	773,0	5694,6	80,8	89,5
Оборот оптовой торговли	9069,8	53723,0	90,4	93,7
Объем платных услуг населению[4)]	3356,4	19406,9	85,2	83,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[4)]				
номинальная, рублей	45852,0	41152,7	107,0	108,3
реальная	x	x	102,5	104,2
Денежные доходы населения (январь-июнь 2020 г.)				
денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей в месяц	x	24413	x	102,1
реальные денежные доходы	x	x	x	98,5
Индекс потребительских цен	100,8[5)]	104,3[6)]	105,0	104,1
в том числе:				
продовольственные товары	100,5[5)]	106,5[6)]	107,4	105,6
непродовольственные товары	100,3[5)]	102,4[6)]	103,4	102,4
услуги	102,1[5)]	103,2[6)]	103,4	104,0
Индекс цен производителей промышленных товаров[7)]	101,6[5)]	103,5[6)]	102,8	100,8
Сводный индекс цен на продукцию инвестиционного назначения	100,5[5)]	102,1[6)]	104,2	106,1
Численность рабочей силы, тыс. человек[4);8)]	424,7	x	99,6	x
Средняя численность занятого населения, тыс. человек[4);8)]	378,1	x	97,6	x
Общая численность безработных, тыс. человек[4);8)]	46,5	x	120,4	x
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), тыс. человек	28,9	x	в 4,8 р.	x
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда на 01.08.2020 г.[9)]	27,1	x	54,9	x
Демографические показатели[4)], человек:				
число родившихся	941	6027	101,5	98,0
число умерших	841	5130	101,3	90,8
естественный прирост, убыль (-) населения	100	897	103,1	в 1,8 р.

[1)] При расчетах динамики показателей в качестве информации по соответствующему периоду предыдущего года используются данные, сформированные на основе отчетности респондентов, предоставленной в предыдущем году.
[2)] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
[3)] Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
[4)] Июнь 2020 г.
[5)] К предыдущему месяцу 2020 г.
[6)] Июль 2020 г. к декабрю 2019 г.
[7)] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
[8)] Оценка, по данным обследования рабочей силы, в возрасте 15 лет и старше.
[9)] По предприятиям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек.

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2020 года по сравнению с январем – июлем 2019 года равнялся 103,1 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 111,8 %, обрабатывающих производствах – 102,1 %,

обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 88,3 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 126,1 %.

Объем работ, выполненных ***по виду деятельности «Строительство»*** (по полному кругу), в январе – июле 2020 года составил 10449,0 млн. рублей или 74,1 % к уровню января – июля 2019 года. В январе – июле 2020 года на территории республики (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) завершено строительство 864 жилых домов (1413 квартир) общей площадью 100,4 тыс. кв. метров. Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, ввод жилья составил 89,0 тыс. кв. метров общей площади и по сравнению с январем – июлем 2019 года уменьшился на 13,6 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2020 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7177,5 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 99,2 %.

На конец июля 2020 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 376,4 тыс. голов (на 0,9 % меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 145,9 (на 1,2 % меньше); поголовье свиней – 141,4 (на 5,7 % больше); овец и коз – 312,1 (на 0,8 % меньше); птицы – 541,9 тыс. голов (на 2,3 % больше).

В январе – июле 2020 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 21,8 тыс. тонн, что на 0,3 % меньше соответствующего периода предыдущего года, молока – 67,0 тыс. тонн (снижение на 9,5 %), яиц – 57,8 млн. штук (на 15,7 % больше).

Оборот розничной торговли в июле 2020 года составил 16,2 млрд. рублей или 94,8 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе – июле 2020 года – 108,0 млрд. рублей или 96,9 % к январю – июлю 2019 года.

Индекс потребительских цен в июле 2020 года к декабрю 2019 года составил 104,3 %, в том числе на продовольственные товары – 106,5 %, непродовольственные товары – 102,4 %, услуги – 103,2 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2020 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 45852 рубля, что по сравнению с июнем 2019 года больше на 7,0 %. ***Реальная заработная плата***, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2020 года соответствовала 102,5 % к уровню июня 2019 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2020 года составила 27,1 млн. рублей и по сравнению с 1 июля 2020 года осталась на прежнем уровне, по сравнению с 1 августа 2019 года уменьшилась на 45,1 %.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2020 года было зарегистрировано в качестве безработных 28,9 тыс. человек.

9. АНАЛИЗ РЫНКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

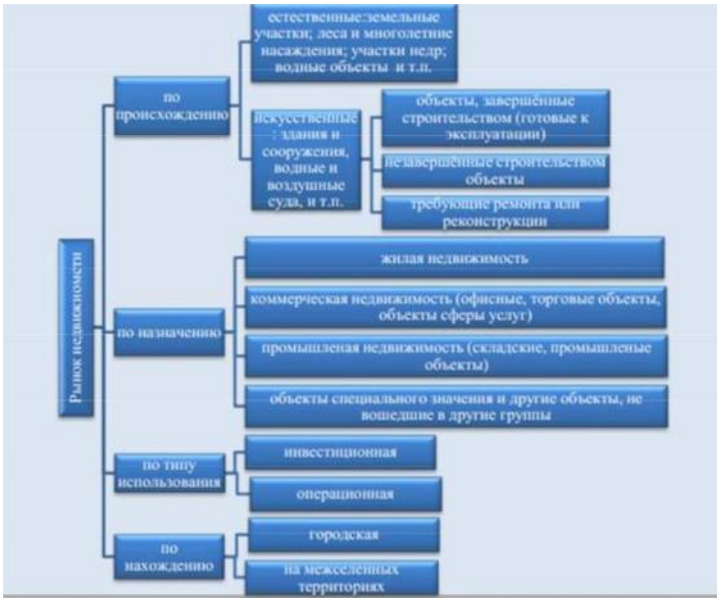
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ[9]

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Следует отметить, что в отличие от коммерческой недвижимости, систематизация типов которой активно проводится вот уже в течение последних десяти лет, тема классификации производственно-складской недвижимости сохраняет высокую актуальность и в настоящее время. В целом единой, утвержденной классификации недвижимости, равно как и отнесения отдельных ее объектов к секторам рынка недвижимости по настоящее время не существует.

В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным факторам: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования) и пр.

Ниже на рисунке представлена наиболее распространенная общая классификация недвижимости.



[9] Источник: В разделе использованы материалы статьи В.М. Круглякова, Н. О. Афонин «Рынок производственно-складской недвижимости г. Воронежа, структура, ценообразующие факторы, особенности оферты», Журнал «Научный результат. Экономические исследования», Том 3, Выпуск №;, 2017г. (http://rreconomic.ru/journal/article/1308/)

В общем случае в зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок наиболее традиционно разделяют на пять сегментов:

– Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
– Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
– Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
– Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки (сегменты). Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Существующие классификации недвижимости часто дублируют друг друга или же расширяют сравнительные характеристики и факторы, по которым объект будет отнесен к тому или иному классу[10]. На сегодняшний день в России предпринято несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных сегментов рынка недвижимости. Варианты единой классификации объектов складской недвижимости предлагают рынку консалтинговые компании. Среди имеющихся классификаций складов следует отметить:

– Классификацию, разработанную Международной консалтинговой компанией Knight Frank;
– Классификацию, разработанную консалтинговой компанией Swiss;

Параметры сравнения производственно-складской недвижимости по данным этих консалтинговых компаний представлены в таблице ниже.

Классификация производственно-складской недвижимости компаний Knight Frank и Swiss

Класс	Swiss	Knight Frank
A+	Здания, рассчитанные на использование в складских целях. Местоположение, оборудование, отделка, близость автомобильной сети дорог, перепланировка под любой вид груза, большая скорость операций с грузами и надежность хранения должны соответствуют современным принципам складской логистики.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
A	Не предусмотрено	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
A-	20-30 летние реконструированные здания или помещения. Имеют похожие с помещениями класса «А» характеристики, но отличаются своим расположением: промышленная зона, черта города.	Не предусмотрено

[10] Билалова, В.К. Анализ структуры рынка объектов недвижимости складского и логистического назначения / В.К. Билалова // Вестник Казанского технологического университета. 2016. №6. С. 411-416.

Класс	Swiss	Knight Frank
B+	Помещения, созданные в 90-х годах, но не имеющие некоторых параметров, которые характерны для класса «А».	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
B	Помещения, построенные в 70-80 годах, бывших зданий НИИ. Такие здания, как правило, требуют определенной доработки и вложения денежных средств.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
C	Площади, которые не эксплуатировались в качестве складов. К ним относятся автопарки, автобазы и подобные производственные помещения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
C-	Здания 1930-1960х годов постройки - бывшие помещения продуктовых оптовых баз и овощехранилищ.	Не предусмотрено
D	Не предназначенные для использования в складских целях и помещения. Такие сооружения с экономической точки зрения выгодно снести. Это связано с большими затратами на восстановление и приведения помещения к современным параметрам.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары

Стоить заметить, что неспециализированные производственные здания (классы С и D) могут сдаваться в аренду. Для специализированных зданий характерны в большей части сделки по купле-продаже.

Следует отметить, что, как исследования классификации, так и исследования рынков, в большей части относятся к «чистому» рынку складской недвижимости, как наиболее развитому по сравнению с рынком производственных объектов. В целом рынок производственной недвижимости является наименее проработанным в области его исследований, поскольку и по настоящее время он наиболее непрозрачен, ограничен и неразвит по отношению к другим рынкам недвижимости.

Основные ценообразующие факторы для рынка производственно-складской недвижимости приведены ниже.

Ценообразующие факторы производственных объектов недвижимости

Производственная недвижимость	Складская недвижимость
Площадь	
Этаж/этажность (подвал, цоколь, первый или более высокий этаж)	
Материал стен	
Год постройки	
Местоположение	
Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж, отдельно стоящее здание);	
Состав, техническое состояние здания и инженерных систем (наличие отопления; наличие регулируемого режима влажности и температур)	
Состояние помещения	
Коммуникации (вентиляция, пожарная сигнализация, телефон)	
Состав подъездных путей (наличие автомобильных и железнодорожных путей)	
Дополнительные неотделимые улучшения (наличие погрузочных эстакад и доков; наличие грузового лифта)	
Высота помещения	
Характеристики земельного участка и прилегающей территории (наличие достаточного количества парковочных мест для грузового и легкового транспорта)	

Строения в составе объекта оценки – здания, расположенные на земельном участке, принадлежащем на правах собственности ООО «Форестинвест». Строения имеют признаки недвижимости, однако они в подавляющей части официально не зарегистрированы (не зарегистрированы в качестве объектов недвижимости все представленные к оценке строения, кроме двух сооружений – железнодорожных путей). У гаража и вспомогательных помещений (фундаменты отсутствуют. Данные строения выполнены хозспособом без проекта, построены из характерных для региона материалов – деревянного бруса и

строганных досок, в качестве утеплителя использованы опилки. Котельная также построена хозспособом, ее внешние стены выполнены блоков (ФБС 40). Все постройки имеют двускатную крышу, покрытую рубероидом. Все помещения отапливаемые, внутренней отделки не имеют. Котельная в декоративных целях обшита виниловым сайдингом.

ВЫВОД: С учетом конструктива и текущего использования**, строения в составе объекта оценки** можно отнести к **производственно-складскому сегменту рынка коммерческой недвижимости.**

Информационная поддержка

Местные периодические издания: газеты: "Все для Вас. Свежие объявления", "Из рук в руки", "ИнформПолис", "Бурятия" и др. Активность электронных средств массовой информации в освещении проблем рынка недвижимости низкая.

Структуры, анализирующие и предоставляющие рыночную информацию: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия, предоставляющий на платной основе статистические данные, среди которых отсутствует системный анализ рынка недвижимости, и Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия, анализирующий изменение цен в строительстве.

Общая характеристика продавцов и арендодателей на рынке недвижимости

На рынке недвижимости г. Улан-Удэ продавцов и арендаторов можно разделить на четыре категории:

1. многочисленные риэлтерские компании, ориентированные в основном: на продаже квартир, домов, земельных участков под индивидуальное строительство; на сдаче в аренду жилья, офисных помещений;

2. специализированные организации: ООО "Данак", ООО "Риндар" (продажа недвижимого имущества, на которое обращено взыскание в порядке принудительного исполнения судебных актов на основании Заявок судебных приставов-исполнителей; продажа недвижимого имущества в рамках несостоятельности (банкротства) предприятий) и др.;

3. Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Бурятия (сдача в аренду имущества, находящегося в собственности Российской Федерации), Министерство имущественных и земельных отношений Республики Бурятия (сдача в аренду имущества, находящегося в собственности Республики Бурятия) и Комитет по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ (продажа и сдача в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности);

4. собственники продаваемого и сдаваемого в аренду имущества.

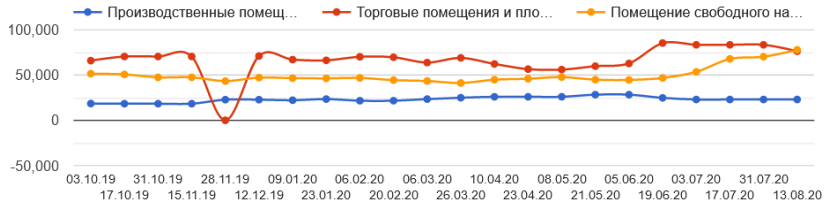
ПРОИЗВОДСВЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ[11]

Рынок коммерческой недвижимости Республики Бурятия представлен рынком г. Улан-Уде, какая-либо аналитика о данном рынке по республике в целом в свободных источниках отсутствует. Следует отметить, что рынок производственной недвижимости в республике крайне не прозрачен и противоречив, большая его часть находится в «теневом» секторе. В целом рынок депрессивен и не развит.

Цены предложения

Объекты производственной недвижимости весьма разнообразны, как по площади или качеству отделки, так и по бизнес-потенциалу. Ниже приведена краткая аналитика цен предложения на рынке производственной недвижимости в Республике Бурятия за последний год, представленная на интернет портале «Сайта рынка недвижимости» Restate для соответствующего региона.

Динамика цен предложения на коммерческую недвижимость в Республике Бурятия, руб./ кв. м



[11] Источник: Аналитические материалы и данные информационного ресурса Restate (https://buryatiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/).

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м², руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м², руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м², руб.	Изменение
13 августа 2020	22974.7	+0%	76241.7	-9.29%	77754.2	+9.74%
31 июля 2020	22974.7	+0%	83324.4	+0%	70177.1	+3.41%
17 июля 2020	22974.7	+0%	83324.4	+0%	67781.6	+21.06%
03 июля 2020	22974.7	-7.82%	83324.4	-2.34%	53505.6	+12.66%
19 июня 2020	24770.5	-14.26%	85274.9	+26.43%	46730.4	+4.66%
05 июня 2020	28302.1	+0%	62739.5	+4.8%	44551.1	-0.69%
21 мая 2020	28302.1	+8.26%	59730.8	+6.32%	44857.1	-6.34%
08 мая 2020	25964.3	+0%	55955.7	-0.94%	47702.1	+3.88%
23 апреля 2020	25964.3	+0%	56479.3	-10.15%	45852.1	+2.22%
10 апреля 2020	25964.3	+4%	62211.6	-10.78%	44832	+8.15%
26 марта 2020	24925.7	+6.06%	68916.1	+7.55%	41179.1	-5.42%
06 марта 2020	23415.2	+7.61%	63715.8	-9.21%	43409.2	-2.14%
20 февраля 2020	21634	+0%	69585.1	-0.73%	44339.1	-5.52%
06 февраля 2020	21634	-8.23%	70094.5	+5.56%	46788.4	+1.01%
23 января 2020	23415.2	+5.32%	66196.2	-1.16%	46315.3	-0.44%
09 января 2020	22169.5	-2.78%	66966.5	-5.97%	46517.3	-1.34%
12 декабря 2019	22786.5	+0%	70963.9		47142.8	+8.18%
28 ноября 2019	22786.5	+19.56%	0		43287	-9.54%
15 ноября 2019	18329.6	+0%	70408.3	+0%	47415.6	+0%
31 октября 2019	18329.6	+0%	70408.3	+0%	47415.6	-6.84%
17 октября 2019	18329.6	-0.97%	70408.3	+6.44%	50661	-1.59%
03 октября 2019	18508.2		65872.5		51468.5	

Источник: Аналитика информационного ресурса Restate (https://buryatiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/)

Средние цены предложения на коммерческую недвижимость в Республике Бурятия, руб./ кв. м

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 13.08.2020)
Производственные помещения (м²)	22 975 руб.	+ 4 467 руб. За м²	14 000 000 ... 30 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м²)	76 242 руб.	+ 10 369 руб. За м²	999 777 ... 16 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м²)	77 754 руб.	+ 26 286 руб. За м²	1 300 000 ... 76 000 000 руб. за объект

Источник: Аналитика информационного ресурса Restate (https://buryatiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/)

Производственные помещения - сравнительно дешевый тип коммерческой недвижимости; сюда входят как площади средних заводов и фабрик, так и небольшие помещения, приспособленные для мелких производств, например, шиномонтажа.

Как следует из данных, представленных выше, цены предложения на производственные помещения в республике демонстрируют постоянство на протяжении последнего года. Вместе с тем в июне 2020 г. наметилась тенденция их небольшого снижения.

На начало июля 2020 г. средняя цена предложения на производственные помещения в регионе составляла 22 977,7 руб./ кв. м.

Стоимость аренды

Рынок аренды производственных помещений в Республике Бурятия не развит. Аналитическая информация по данному сегменту рынка в средствах массовой информации в том числе сети Интернет отсутствует.

Ниже приведена краткая аналитика по рынку аренды коммерческой недвижимости (кроме офисной) в Республике Бурятия за последний год, представленная на интернет портале «Сайта рынка недвижимости» Restate для соответствующего региона.

Динамика цены аренды на коммерческую недвижимость в Республике Бурятия, руб./ кв. м



Динамика средних цен

Даты	Торговые помещения и площади, за м², руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м², руб.	Изменение
13 августа 2020	666.7	+0%	0	
31 июля 2020	666.7	+0%	0	
17 июля 2020	666.7	+0%	4570.3	+0%
03 июля 2020	666.7	+0%	4570.3	
19 июня 2020	666.7	+0%	0	
05 июня 2020	666.7	+10%	0	
21 мая 2020	600	+0%	466	+8.84%
08 мая 2020	600	+0%	424.8	+0%
23 апреля 2020	600	+0%	424.8	+0%
10 апреля 2020	600	+0%	424.8	-8.78%
26 марта 2020	600	+0%	462.1	-11.27%
06 марта 2020	600	-5.55%	514.2	-11.65%
20 февраля 2020	633.3	-6.27%	574.1	+2.39%
06 февраля 2020	673	+0%	560.4	-13.08%
23 января 2020	673	+6.75%	633.7	+0%
09 января 2020	627.6	-3.76%	633.7	-11.01%
12 декабря 2019	651.2	+6.16%	703.5	+10.76%
28 ноября 2019	611.1	-5.43%	627.8	+4.4%
15 ноября 2019	644.3	-1.85%	600.2	+0%
31 октября 2019	656.2	+0%	600.2	+0%
17 октября 2019	656.2	+24.43%	600.2	+0%
03 октября 2019	495.9		600.2	

Источник: Аналитика информационного ресурса Restate (https://buryatiya.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1)

Средняя цена аренды коммерческой недвижимости в Республике Бурятия, руб./ кв. м

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 13.08.2020)
Торговые помещения и площади ($м^2$)	667 руб.	+ 171 руб. За $м^2$	20 000 ... 1 050 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения ($м^2$)	0 руб.	- 600 руб. За $м^2$	1 200 ... 835 000 руб. за объект

Источник: Аналитика информационного ресурса Restate (https://buryatiya.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1)

В представленной выше аналитике также отсутствует сегмент производственной недвижимости, что в целом свидетельствует о том, что в республике в основном присутствует рынок аренды торговой недвижимости и недвижимости свободного назначения.

Следует отметить (это также наглядно демонстрирует, приведенная выше статистика), что во время пандемии, начиная с марта 2020г., рынок аренды помещений свободного назначения начал с начала резко падать (резкое снижение стоимости аренды), а потом и вовсе остановился (начиная с июня сделки если и были, то носили разовый характер, явно не достаточный для построения трендов и выводов).

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ[12]

В Республике Бурятия в соответствии с действующим законодательство Российской Федерации установлены следующие виды прав на земельные участки: аренда (субаренда) и собственность. Пользование землей в Республике Бурятия платное. Видами платы за землю являются земельный налог, арендная плата (долгосрочная или краткосрочная), нормативная цена земли, выкуп права аренды. Основными видами платежей за право пользования землей являются арендная плата, а также земельный налог.

Процесс становления рынка земли начался в Республике Бурятия всего несколько лет назад: проводятся конкурсы на право долгосрочной аренды земли и аукционы по продаже земельных участков; собственники зданий и сооружений выкупают участки, на которых они расположены и т.д. и т.п.

Как и в целом по России, в Республике Бурятия существует множество предприятий, которые с развалом СССР стали убыточными и в настоящее время не эксплуатируются либо имеют огромные невостребованные производственные площади. Та же ситуация и с землей –«щедро» выделенные в советское время земельные участки остаются невостребованными предприятиями в полном объеме и многочисленные заявления об отказе от земель, не участвующих в технологическом процессе, направляемые руководителями предприятий в местные земельные комитеты – тому подтверждение. Избыток промплощадок приводит к полному отсутствию рынка земель промназначения, поскольку нет необходимости приобретать "голый" земельный участок, когда "рядом" находится готовый и свободный производственный объект, причем его рыночная стоимость намного (до нескольких раз) ниже стоимости его строительства. Одновременно, и стоимость земли не может быть велика в ситуации, когда существуют многочисленные "брошенные" производственные объекты и невостребованные земельные участки производственного назначения.

Что касается развития частной собственности на землю, то данный процесс идет достаточно быстро. Среди собственников земли юридических лиц мало. Это объясняется причинами юридического (или правового) характера, т.е. состояние законодательной базы, регулирующей процесс приватизации земельных участков предприятий, включая проблемы регистрации прав собственности на землю и наложения ограничений на землепользование; финансовыми проблемами предприятий и техническими проблемами, связанными с самой процедурой выкупа земли (определение границ выкупаемого участка, расчет выкупной цены, формы необходимых документов и пр.).

Наблюдается устойчивая тенденция к увеличению индивидуального строительства. Многие горожане, устав от постоянного роста тарифов на коммунальные услуги, стремятся перебраться в собственные дома, поближе к земле. Наличие приусадебного участка, пусть даже и небольшого, позволяет их владельцам существенно пополнить свой рацион свежими

[12] По материалам сайтов: https://mygorods.ru/1124695/map#detskiy; https://rosreestr.base-n.ru/reestr/03-buryatskij/03:17-severo-bajkalskij/03:17:010113-plot/03:17:010113:84-respublika-buryatiya-r-n-severo-bajkalskij-p-angoya-ul-teplotehnikov-d-91/; https://rosrealt.ru/ulan-ude/cena/223, аналитическим данным информационного ресурса «Актуальная статистика. Цены на недвижимость» (http://realty.kurs-kotirovka.ru/ulan-ude/arenda/proizvodstvennoe.html).

овощами и фруктами, не тратя время и деньги на поездки на дачи, расположенные нередко далеко за городом. Жители посёлков и деревень, вынужденные перебираться в город из-за отсутствия работы на селе, также строят собственное жилье, зачастую на самовольно захваченных участках. Все это привело к тому, что цены на земельные участки (особенно в так называемых «престижных» районах) неуклонно растут.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение производственного объекта – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги.

Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

К сожалению, из-за отсутствия достаточной информации провести качественный обзор рынка земли в Республике Бурятия не представляется возможным.

Анализ местных периодических изданий, специализирующихся на объявлениях о купле-продаже имущества, а также сайтов по продаже недвижимости в сети Internet, за период первого полугодия 2020 года, выявил не большое количество предложений о продаже земельных участков, предложений для сдачи в аренду земельных участков коммерческого назначения нет.

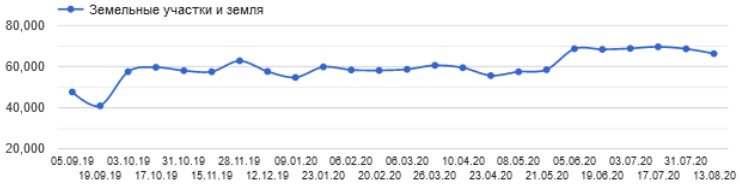
Ценовая информация

В свободном доступе отсутствует аналитика по рынку свободных земельных участков промышленного назначения в Республике Бурятия. Волатильность цен предложения и сроки экспозиции на земельном рынке являются достаточно высокими, также рынок характеризуется как крайне нестабильный и непрозрачный, что в значительной степени объясняет отсутствие в открытых источниках информации аналитических обзоров в этом сегменте рынка недвижимости и отсутствие ценовых индикаторов земельного рынка.

В основном аналитики приводят данные по рынку земель под жилую (коттеджную) застройку.

Согласно аналитике информационного ресурса Restate средняя цена 1 сотки земельных участков под индивидуальное строительство в начале июля 2020 г. в Республике Бурятия составляла 68 740 руб., причем после небольшого снижения цен в марте и апреле 2020г. уже в мае они значительно возросли.

Динамика цен предложения на земельные участки в Республике Бурятия, руб./ сотка



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 13.08.2020)
Земельные участки и земля (сотку)	66 215 руб.	+ 18 633 руб. За сотку	50 000 ... 10 500 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
13 августа 2020	66214.5	-3.51%
31 июля 2020	68537.2	-1.46%
17 июля 2020	69539	+1.15%
03 июля 2020	68740.6	+0.69%
19 июня 2020	68265.9	-0.5%
05 июня 2020	68608.4	+14.86%
21 мая 2020	58412.7	+1.72%
08 мая 2020	57409.7	+3.24%
23 апреля 2020	55549.4	-6.91%
10 апреля 2020	59390.5	-1.91%
26 марта 2020	60522.5	+3.19%
06 марта 2020	58591.6	+0.9%
20 февраля 2020	58064.4	-0.39%
06 февраля 2020	58293	-2.55%
23 января 2020	59777.1	+8.59%
09 января 2020	54643.5	-5.3%
12 декабря 2019	57537.4	-9.05%
28 ноября 2019	62742.4	+8.47%
15 ноября 2019	57425.6	-0.93%
31 октября 2019	57958	-2.76%
17 октября 2019	59555.5	+3.56%
03 октября 2019	57437.9	+28.86%
19 сентября 2019	40864.1	-16.44%
05 сентября 2019	47581.8	

Источник: Аналитика информационного ресурса Restate (https://buryatiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/)

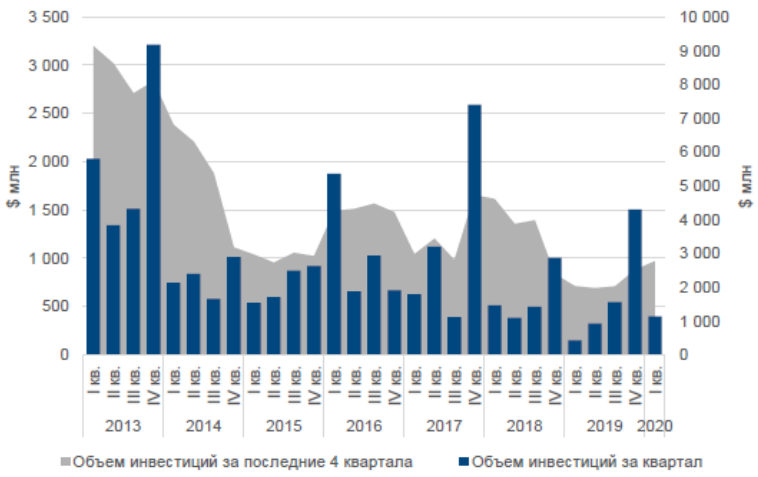
Аналитики компании отмечают очень высокую волатильность цен и крайне низкий уровень спроса.

Ценовая информация о земельном рынке в целом по Республике Бурятия, а в частности по районам, удаленным от Улан-Уде, в свободных источниках отсутствует. Такая ситуация безусловно объясняется непрозрачностью рынка, его неразвитостью, а также общей тенденцией к снижению ликвидности и инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости, характерной для России в целом.

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ[13]

По оценке аналитиков Colliers совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в I квартале 2020 г. составил $396,5 млн. По сравнению с аналогичным показателем 2019 г. объем инвестиций увеличился более чем в 2,5 раза. За этот период было закрыто несколько знаковых сделок в складском, офисном и гостиничном сегментах. По большинству транзакций переговоры велись уже продолжительное время в предыдущем году, и завершение сделок пришлось на январь-февраль 2020 г. – до начала турбулентного периода. Текущая приостановка бизнес-активности в России и на мировых рынках может стать причиной переноса большей части инвестиционных проектов на последующие периоды – конец 2020 г. или 2021 год – либо привести к отмене транзакций в условиях изменившихся ценовых ожиданий и переоценки активов.

ГРАФИК 1:
Динамика объема инвестиций



Источник: Colliers International

Российские инвесторы в I квартале 2020 года были активнее иностранных, что соответствует тенденции последних лет. Несколько крупных сделок с иностранным капиталом сформировали около 30% от общего объема инвестиций. Инвесторы рассматривают покупку высококачественной коммерческой недвижимости в России как с целью получения арендного дохода (56%), так и под собственное использование (44%). Крупные сделки (более $51 млн) сформировали 81% от общего объема инвестиций.

В I квартале 2020 года имела место концентрация инвестиций в Московском регионе, где было совершено более 75% от общего объема сделок. Остальные крупные сделки были заключены в Санкт-Петербурге. В регионах России не было отмечено ни одной крупной сделки с качественными активами.

Наибольший объем инвестиций ($153 млн) пришелся на сектор складов. В I квартале 2020 года была финализирована сделка по приобретению распределительного центра в

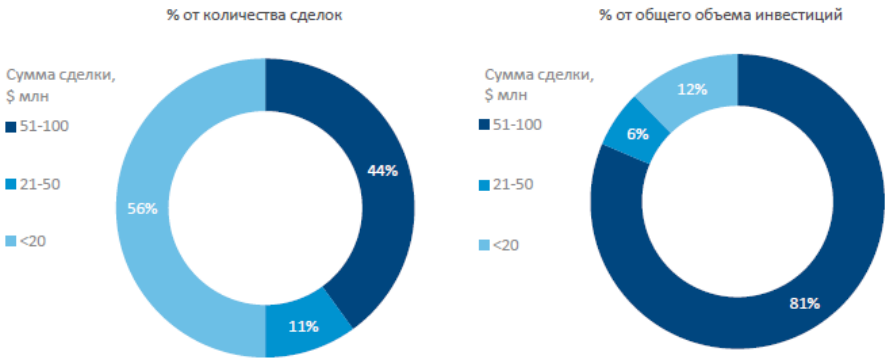
[13] Источник: Аналитические материалы компании Colliers «Инвестиции Россия. I квартал 2020 года» (https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/q1-Investment-2020)

формате BTSкомпанией Leroy Merlin площадью более 140 тыс. м^2 на территории индустриального парка «Северная Звезда». В Санкт-Петербурге был продан один из крупнейших складских комплексов класса А общей площадью более 100 тыс. м^2.

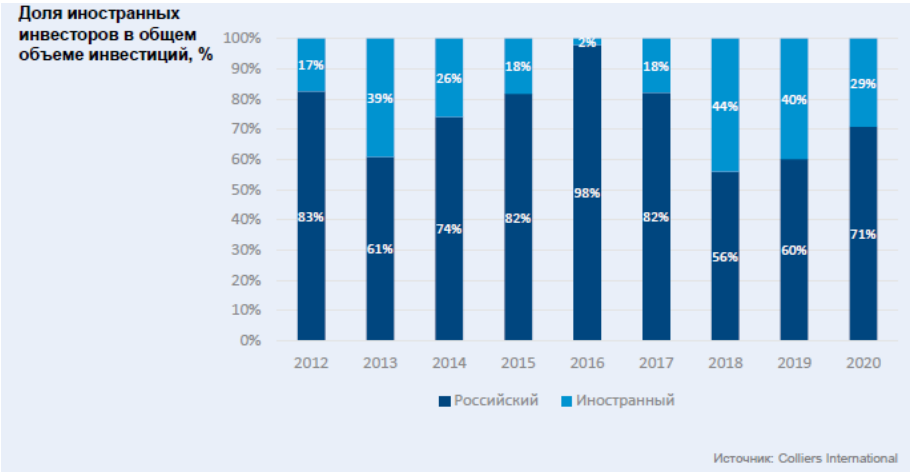
Объем инвестиций в офисную недвижимость составил $136 млн, среди которых более $115 млн пришлось на Московский регион. Среди крупнейших сделок можно выделить продажу строящегося здания общей площадью 35 000 м^2 под собственное использование в офисном комплексе класса А в Даниловском районе Москвы, а также дальнейшую консолидацию площадей в БЦ «Центральный Телеграф» компанией ООО «Центральный Телеграф» (O1 Properties) – в начале года компания выкупила еще 20% площадей в объекте в дополнение к выкупленным ранее 72% (38 000 м^2).

В гостиничном секторе завершился процесс продажи московской гостиницы "Пекин" владельцам отеля "Жемчужина" в Сочи – компании АО «Гостиничный комплекс «Жемчужина».

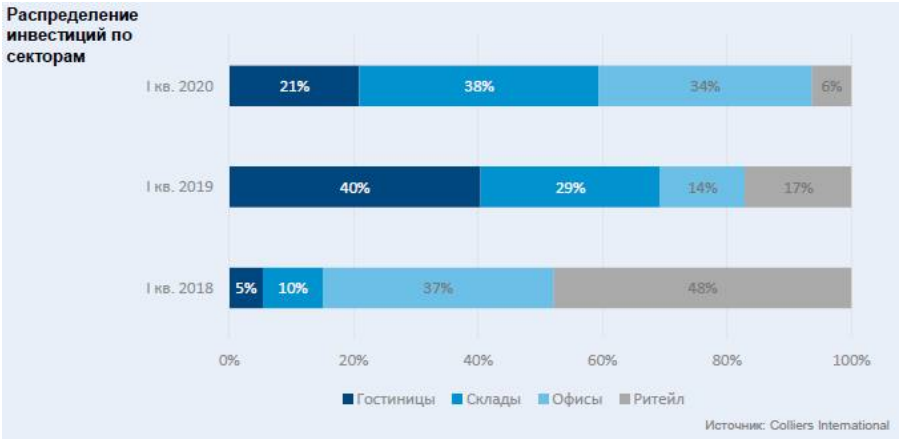
Распределение инвестиций по количеству и объему сделок

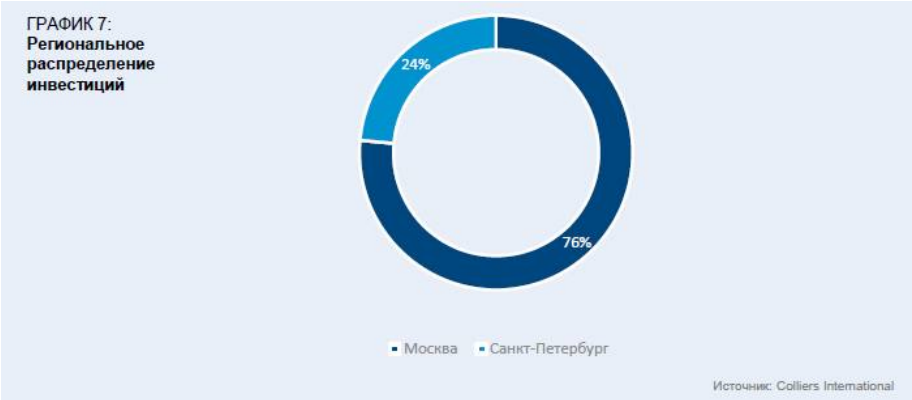


Источник: Colliers International

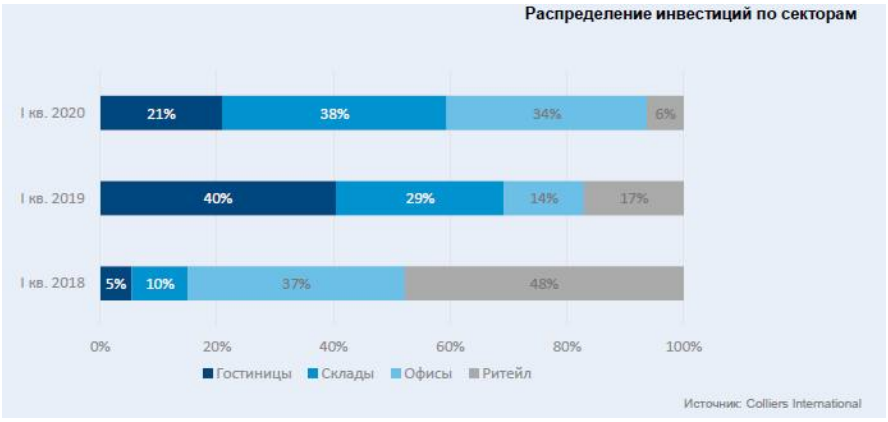


Источник: Colliers International


Распределение инвестиций по секторам
I кв. 2020
21%
38%
34%
6%
I кв. 2019
40%
29%
14%
17%
I кв. 2018
5%
10%
37%
48%
0%
20%
40%
60%
80%
100%
Гостиницы
Склады
Офисы
Ритейл
Источник: Colliers International


ГРАФИК 7:
Региональное распределение инвестиций
24%
76%
Москва
Санкт-Петербург
Источник: Colliers International


Доля иностранных инвесторов в общем объеме инвестиций, %
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
17%
83%
39%
61%
26%
74%
18%
82%
2%
98%
18%
82%
44%
56%
40%
60%
29%
71%
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
Российский
Иностранный
Источник: Colliers International


Распределение инвестиций по секторам
I кв. 2020
21%
38%
34%
6%
I кв. 2019
40%
29%
14%
17%
I кв. 2018
5%
10%
37%
48%
0%
20%
40%
60%
80%
100%
Гостиницы
Склады
Офисы
Ритейл
Источник: Colliers International



По мнению аналитиков Colliers возросшая неопределенность в мировой экономике приведет к замедлению экономического роста и сокращению бизнес-активности в ближайшем квартале. Восстановление экономики прогнозируется не ранее III квартала 2020 г. К росту мировая экономика вернется не раньше I квартала 2021 г.

Во II квартале последствия карантина скажутся на инвестициях в связи с введением временных ограничений на передвижения, препятствующих проведению технического аудита. Сложности также могут возникнуть на этапе оценки актива в связи с ростом вакансии и сокращением арендных доходов. В особенности это коснется сферы ритейла, поскольку некоторые арендаторы платят собственникам с товарооборота, а реальные доходы и потребительские расходы населения сокращаются. Кроме того, вероятно снижение активности и в гостиничном сегменте, так как, в условиях падения туристического потока и, как следствие, операционных показателей гостиниц на неопределенное время, справедливая оценка стоимости актива будет сложно прогнозируема.

Менее восприимчивыми к кризисным явлениям будут инвестиции в складские и офисные помещения под собственное использование, однако это будет зависеть от доходов компаний. Проблемы с ликвидностью компаний и банкротства могут привести к росту количества сделок с проблемными активами. Следствием рецессии может стать централизация инвестиционной активности в регионах с наиболее качественными и активами – в Москве и Санкт-Петербурге. Тем не менее многие сделки, запланированные к закрытию в ближайшие кварталы, будут перенесены на конец года либо на 2021 г.

В условиях сложившейся неопределенности серьезное влияние на ситуацию на рынке будут оказывать банки, стратегия поведения которых может как поддержать игроков рынка, так и отразиться на них негативно. В случае готовности банковских структур «идти навстречу» заемщикам – собственникам недвижимости в части реструктуризации кредитов, отсрочки платежей и т.д., а также в рамках принимаемых мер по поддержке экономики кредитная нагрузка может стать более умеренной для собственников активов в текущих рыночных условиях. В противном случае в течение года на рынке возможен рост числа переходов активов банкам, как это наблюдалось в период 2014-2015 гг.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ[14]

Коэффициент капитализации (ставка капитализации) показывает соотношение цены актива на рынке к чистому доходу на протяжении 12-ти месяцев.

Инвестор, благодаря ставке капитализации, видит процент дохода, который ему сулит покупка того или иного актива.

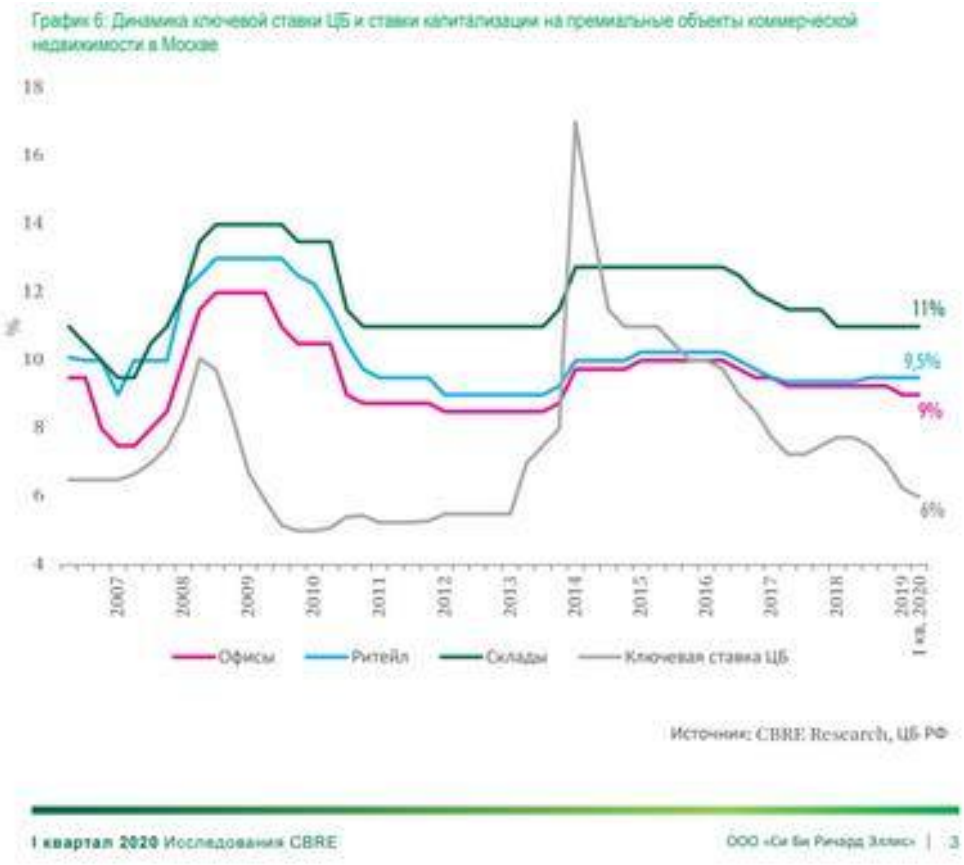
Снижение показателей ставок капитализации говорит о начале процессов спада на рынке, а нередко и о таком явлении, как стагнация. На рынке недвижимости показатель ставки капитализации востребован больше, чем в других направлениях.

Ставка капитализации рассчитывается на основании анализа изменяющихся доходных потоков, с применением расчетных моделей и общей ставки капитализации. На расчет последнего показателя оказывает влияние стоимость объекта, изменение дохода, условия финансирования, выбранная модель рекапитализации, а также рыночный уровень нормы прибыли.

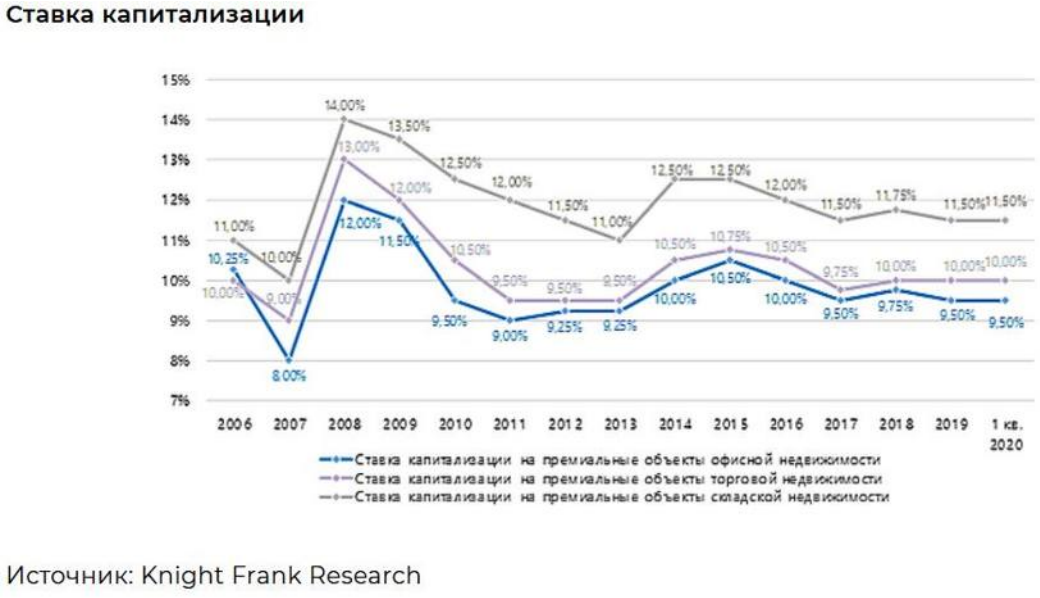
По данным исследования компании CBRE ООО «Си Би Ричард Эллис» в I квартале 2020 года ставки капитализации для премиальных объектов сохранялись на уровне конца 2019 года – 9% для офисной недвижимости, 9,5% для объектов торговой недвижимости и 11% для складской недвижимости. Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во много определяться политикой Центрального Банка по изменению ключевой ставки, которая пока остается на уровне 6%, возможности инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительности периода неопределенности в целом на рынке.

---

14 Источники: Аналитические материалы компании CBRE «CBRE пересмотрели инвестиционный прогноз на 2020 год, понизив его до уровня 2014 года» (https://shopandmall.ru/analytics/cbre_peresmotreli_investicionnyy_prognoz_na_2020_god_poniziv_ego_do_urovnya_2014_goda), Аналитические материалы компании Knight Frank «Итоги I квартала 2020 года на рынке инвестиций в недвижимость России» (https://logistics.ru/upravlenie-logistikoy-i-kompaniey/v-i-kvartale-2020-goda-obem-investiciy-v-rossiyskuyu-nedvizhimost), Аналитические материалы компании PwC «Новые тенденции на рынке недвижимости 2020. Ежегодное исследование российского рынка недвижимости» (https://docviewer.yandex.ru/view/0/?page=1&*=2d6JeEWuXjLOCUEXz6SQ%2BPwrES17InVybCI6Imh0dHBzOi8vd3d3LnB3Yy5ydS9ydS9wdWJsaWNhdGlvbnMvZXRyZS9ldHJlLTIwMjAucGRmIiwidGl0bGUiOiJldHJlLTIwMjAucGRmIiwibm9pZnJhbWUiOnRydWUsInVpZCI6IjAiLCJ0cyI6MTU5MjMwMjE4NzE1NCwieXUiOiI4NDA5NzY3NzcxNTczMzkxNTI4Iiwic2VycFBhcmFtcyI6Imxhbmc9cnUmdG09MTU5MjMwMjE3MyZ0bGQ9cnUmbmFtZT1ldHJlLTIwMjAucGRmJnRleHQ9JUQxJTgxJUQxJTgyJUQwJUIwJUQwJUIyJUQwJUJBJUQwJUI4KyVEMCVCQSVEMCVCMCVEMCVCRiVEMCVCOCVEMSU4MiVEMCVCMCVEMCVCQiVEMCVCOCVEMCVCNyVEMCVCMCVEMSU4NiVEMCVCOCVEMCVCOCsyMDIwJnVybD1odHRwcyUzQS8vd3d3LnB3Yy5ydS9ydS9wdWJsaWNhdGlvbnMvZXRyZS9ldHJlLTIwMjAucGRmJmxyPTIxMyZtaW1lPXBkZiZsMTBuPXJ1JnNpZ249MjI4MmMwY2ZmMmFjMzU1NGI3NTExZDNmODk0OTM1OTEma2V5bm89MCJ9&lang=ru), **Аналитико-статистические материалы портала Statrielt (http://statrielt.ru)**



По оценке аналитиков компании Knight Frank после снижения доходности по результатам 2019 года в традиционных сегментах средние ставки капитализации в 1 кв. 2020 года остались неизменными и составляют 9,0-10,0% для премиальных объектов офисной недвижимости, 9,5-10,5% для торговой недвижимости и 11,0-12,0% для складской недвижимости.

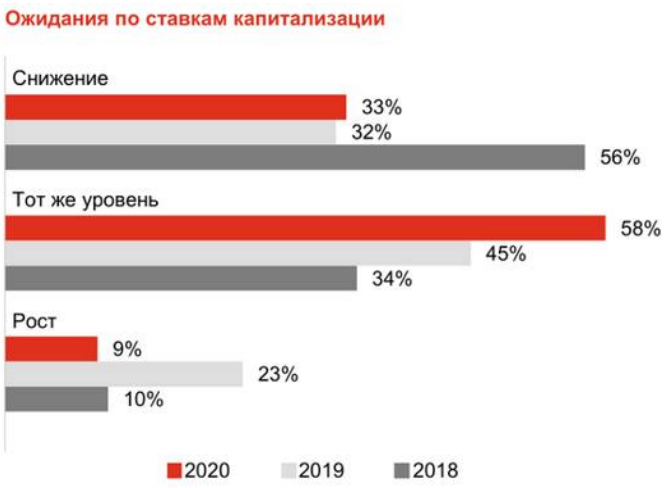


Источник: Knight Frank Research

По данным исследования компании PwC, посвященному оценке ожиданий участников российского рынка недвижимости в отношении изменения ставок капитализации, они демонстрируют тенденцию к компрессии, однако потенциал дальнейшего снижения ставок капитализации остается под вопросом.

В 2018 году 32% респондентов ожидали снижение ставок капитализации в 2019 году, однако динамика года не показала серьезных изменений в показателе.

Согласно опросу 2019 года 58% респондентов выражали уверенность, что в 2020 году ставки капитализации также останутся на прежнем уровне, а 33% ожидали снижения. При этом наибольшее снижение ожидается для торговой недвижимости – 39% опрошенных.



Источник опрос PwC Новые тенденции на рынке недвижимости 2020, данные опроса PwC ETRE 2019, 2018

8,5 – 11%
средний диапазон ставок капитализации для качественных объектов в Москве*

Компания Statrielt дает более широкие диапазоны значений ставок капитализации, при этом ее оценки в большей степени детализируют отдельные сегменты рынка коммерческой недвижимости, в том числе в части качества и классности объектов. Аналитика по ставкам капитализации компании представлена ниже.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем техническом состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	**Среднее значение**	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	**0,12**	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	**0,13**	0,15
Складские помещения и здания	0,10	**0,14**	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	**0,18**	0,23

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru)

Учитывая удаленность местоположения объектов недвижимости в составе объекта оценки, а также инвестиционный рейтинг Республики Бурятия, диапазон ставок капитализации для объектов производственно-складской недвижимости в регионе может составлять от 17% до 23% в зависимости от качества (классности) и расположения объектов.

СРОКИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Срока экспозиции – это период с начала представления объекта на продажу до момента совершения сделки.

Срок экспозиции является одним из ключевых фактор для определения цены недвижимости. Взаимосвязь очевидна: чем быстрее нужно продать объект, тем меньше времени на такие необходимые действия, как предпродажная подготовка и рекламная кампания. Соответственно, круг потенциальных покупателей не очень широк, и им нужно предложить цену, от которой они не смогут отказаться – естественно, невысокую. И наоборот, если срок экспозиции достаточно длительный, это позволяет провести широкомасштабную маркетинговую программу и «заставить» заинтересованных инвесторов заплатить рыночную цену объекта, а порой и сверх нее. При этом надо принимать во внимание то, что если недвижимость долго не продается, это тревожный сигнал, значит, какая-то из ее характеристик не отвечает современным реалиям, и нужно срочно пересматривать концепцию продажи.

Срок экспозиции зависит от очень многих факторов, главными из которых выступают: тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие требованиям времени, и конечно начальная цена продажи. Например, для складских

помещений важна инфраструктура: пути подъезда, возможность разгрузки, наличие стоянки, запасное электроснабжение, специальное оборудование и т.д.

В период спокойной экономической ситуации при прочих равных условиях сроки экспозиции коммерческой недвижимости колеблются, как правило, от нескольких месяцев до полугода, на «падающем» рынке эти сроки много больше, и могут достигать года и даже более. Эти правила актуальны для свободной рыночной торговли, но если на продажу выставляется обремененный объект (то есть объект недвижимости, обремененный залогом), то в данном случае сроки четко регламентированы законодательством.

Ниже представлены типичные сроки продажи (ликвидности, экспозиции) коммерческих зданий и помещений по данным аналитического портала Statrielt по состоянию на 01.04.2020г., рекомендуемые к применению для оценки недвижимости в различных регионах РФ.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	6	19	**12**	**9**	**13**	**15**
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	12	**7**	**6**	**8**	**9**
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	**8**	**6**	**9**	**10**
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	13	**8**	**6**	**9**	**10**
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	10	**6**	**5**	**7**	**7**
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	11	**7**	**6**	**8**	**9**
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	8	17	**12**	**9**	**13**	**15**
8	**Нефтебазы**	13	35	**23**	**18**	**25**	**29**
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	18	**11**	**9**	**12**	**14**
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	**9**	**7**	**10**	**11**
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	24	**14**	**11**	**15**	**17**
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	29	**20**	**16**	**22**	**25**
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	4	11	**7**	**6**	**8**	**9**
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	12	**8**	**6**	**9**	**10**
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	14	**10**	**8**	**11**	**12**
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	4	11	**7**	**6**	**8**	**9**
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	12	**8**	**6**	**9**	**10**
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	6	13	**9**	**7**	**10**	**11**
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	9	**7**	**6**	**8**	**9**

20	**Базы отдыха, санатории**	6	13	**9**	**7**	**10**	**11**
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	6	11	**8**	**6**	**9**	**10**
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	2	9	**5**	**4**	**5**	**6**
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
   - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
   - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru)

Согласно данным таблицы представленной выше, **сроки экспозиции объектов производственно-складской недвижимости** находятся в диапазоне **от 2 до 19 месяцев.** А при продаже **производственных комплексов** целиком, **сроки экспозиции** таких объектов могут составлять **от 8 до 24 месяцев.**

Необходимо отметить, что при продаже имущества банкротных предприятий, сроки экспозиции объектов недвижимости, как правило, увеличены по сравнению с типичными рыночными сроками продаж. Такая ситуация прежде всего связана с ожиданиями потенциальных покупателей о том, что цена продажи такой недвижимости будет существенно снижена при переходе процесса торгов в стадию публичного предложения.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЫНКАМ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Рынок коммерческой недвижимости Республики Бурятия представлен рынком г. Улан-Уде, какая-либо аналитика о данном рынке по республике в целом в свободных источниках отсутствует.
2. Объекты производственной недвижимости весьма разнообразны, как по площади или качеству отделки, так и по бизнес-потенциалу.
3. Как правило, к продаже предлагаются производственные комплексы или готовый бизнес, объявления о продаже отдельных производственных зданий и помещений носят единичный характер.
4. Рынок производственной недвижимости Республики Бурятия непрозрачен, информация о ценах конкретных сделок не нем отсутствует.
5. Средняя цена предложения на производственные помещения на начало июля 2020 г. в регионе составляла 22 977,7 руб./ кв. м.
6. Земельный рынок в Республике Бурятия на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка:
   - совершение сделок на нерегулярной основе,
   - снижение объемов и уровня активности,
   - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения,
   - существенное изменение цен за короткий период,
   - отсутствие информации о текущих ценах.
7. В свободном доступе отсутствует аналитика по рынку свободных земельных участков промышленного назначения в Республике Бурятия. В основном аналитики приводят данные по рынку земель под жилую (коттеджную) застройку.
8. Средняя цена 1 сотки земельных участков под индивидуальное строительство в начале июля 2020 г. в Республике Бурятия составляла 68 740 руб., причем после небольшого снижения цен в марте и апреле 2020г. уже в мае они значительно возросли.
9. Аналитики отмечают очень высокую волатильность цен и крайне низкий уровень спроса по рынку производственной недвижимости в целом (строения, земельные участки).
10. Ценовая информация о земельном рынке в целом по Республике Бурятия, а в частности по районам, удаленным от Улан-Уде, в свободных источниках отсутствует. Такая ситуация безусловно объясняется непрозрачностью рынка, его неразвитостью, а также общей тенденцией к снижению ликвидности и инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости, характерной

для России в целом.

11. По оценке аналитиков Colliers совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России в I квартале 2020 г. составил $396,5 млн. По сравнению с аналогичным показателем 2019 г. объем инвестиций увеличился более чем в 2,5 раза.

12. Российские инвесторы в I квартале 2020 года были активнее иностранных, что соответствует тенденции последних лет. Несколько крупных сделок с иностранным капиталом сформировали около 30% от общего объема инвестиций. Инвесторы рассматривают покупку высококачественной коммерческой недвижимости в России как с целью получения арендного дохода (56%), так и под собственное использование (44%). Крупные сделки (более $51 млн) сформировали 81% от общего объема инвестиций.

13. В I квартале 2020 года имела место концентрация инвестиций в Московском регионе, где было совершено более 75% от общего объема сделок. Остальные крупные сделки были заключены в Санкт-Петербурге. В регионах России не было отмечено ни одной крупной сделки с качественными активами.

14. По мнению аналитиков Colliers возросшая неопределенность в мировой экономике приведет к замедлению экономического роста и сокращению бизнес-активности в ближайшем квартале. Восстановление экономики прогнозируется не ранее III квартала 2020 г. К росту мировая экономика вернется не раньше I квартала 2021 г.

15. Учитывая удаленность местоположения объектов недвижимости в составе объекта оценки, а также инвестиционный рейтинг Республики Бурятия, диапазон ставок капитализации для объектов производственно-складской недвижимости в регионе может составлять от 17% до 23% в зависимости от качества (классности) и расположения объектов.

16. Сроки экспозиции объектов производственно-складской недвижимости находятся в диапазоне от 2 до 19 месяцев. А при продаже производственных комплексов целиком, сроки экспозиции таких объектов могут составлять от 8 до 24 месяцев.

17. При продаже имущества банкротных предприятий, сроки экспозиции объектов недвижимости, как правило, увеличены по сравнению с типичными рыночными сроками продаж. Такая ситуация прежде всего связана с ожиданиями потенциальных покупателей о том, что цена продажи такой недвижимости будет существенно снижена при переходе процесса торгов в стадию публичного предложения.

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ПИЛОМАТЕРИАЛОВ В РОССИИ[15]

В течение всего 2019 года цены на лесопромышленную продукцию оставались на нисходящем тренде, сформировавшемся в конце 3 кв. 2018 года. «Сверхдоходы», полученные лесопромышленниками на пиковых ценах в 1-3 кв. 2018 года, позволили компаниям сформировать базу, чтобы относительно спокойно пережить период низких цен 2019 года.

Крупные мировые и российские компании использовали это время для модернизации производств, для сделок M&A, а некоторые даже могли позволить приостановить производства в этот период низких цен. Окончательные финансовые итоги по компаниям будут подведены позже. Но многие лесопромышленные компании уже отчитались, что сократили выручку или снизили рентабельность по EBITDA. По итогам 2019 года Mondi Group сократила выручку на 3% до € 7,268 млрд, International Paper: -3,99% до $23,376 млрд, UPM: -2% до € 10,238 млрд, Stora Enso: -4,1% до € 10,055 млрд. Российские лесопромышленники также после «сверхприбылей-2018», очевидно, не смогли удержать позиций и получили более низкие финансовые показатели по итогам 2019 г. Например, по предварительным оценкам, АО «Группа Илим» потеряла до 30% EBITDA из-за падения цен на целлюлозу.

В 2019 году российский ЛПК затормозил, но не так сильно, как мог бы в таких условиях. Однако экспортная выручка российского ЛПК в 2019 г. сократилась на 8,36% до $12,27 млрд. Выпуск продукции ЛПК в рублевом выражении сократился всего на 0,73%, в то время как основные продукты упали в цене на 25 – 40%. Снижение цен было компенсировано увеличением объёмов отгрузки. Экспорт пиломатериалов из России вырос на 4,52%, OSB: +4,08%, фанеры: +2,65%, пеллет: +28% и др.

Объем производства пиломатериалов в Российской Федерации в 2018 году составил порядка 25 193 тыс. м^3, за 3 года показатель объем вырос на 26%, в натуральном выражении – 5 164 тыс. м^3. За 2019 год в России было произведено 26 944 тыс. м^3 пиломатериалов, что на 7% больше, чем за предшествующий 2018 год и на 9% больше, чем объем производства пиломатериалов в 2017 году.

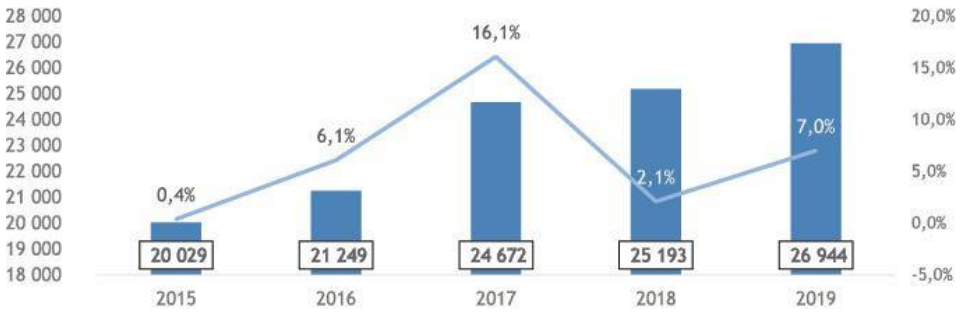
В 2019 г. — из-за профицита сырья на рынке и провала зимней лесозаготовки — откат и снижение на 20 млн м3. Производство пиломатериалов поставило очередной рекорд: 44,2 млн м3, +4,5% (г/г). Значительный прирост обеспечили «ГК УЛК» и «Группа Титан». Объем производства древесных плит в России в 2019 г. замедлился: +3,22% до 17,5 млн м3. Положительная динамика прироста зафиксирована по всем продуктам: фанера (+1,71% г/г), ДСП (0,73% г/г), OSB (+6,67% г/г), MDF/HDF (+9,12% г/г).

Производство целлюлозы в России в 2019 году сократилось второй год подряд. В 2019 году: -328 тыс. тонн до 8,25 млн тонн, объемы производства бумаги и картона продемонстрировали положительные темпы и выросли на почти 72 тыс. тонн до 9,13 млн

[15] Источники:
Обзор «Лесной комплекс России в 2019-2020 годах»: нисходящий ценовой тренд, снижение финансовых показателей, торможение российского ЛПК и появление новых «черных лебедей» (https://whatwood.ru/russian-forest-industry-review-2019-2020/)
Журнал «ЛПК Сибири» Статья «Российский рынок пиломатериалов в 2017–2019 гг.» (https://lpk-sibiri.ru/forest-industry/analytics/rossijskij-rynok-pilomaterialov-v-2017-2019-gg/

тонн (+ 0,8%). Рост был обеспечен за счет введения новых производственных мощностей, а также стремительного роста потребления тарных картонов.

Динамика объемов производства пиломатериалов в России в 2015 – 2019 гг., тыс. куб. м



Источник: ФСГС РФ

Динамика объемов производства пиломатериалов в России в 2017 – 2019 гг., тыс. куб. м

	Хвойные пиломатериалы			Лиственные пиломатериалы		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
январь	1 438	1 640	1 717	115	131	147
февраль	1 635	1 682	1 849	130	135	146
март	1 942	2 006	2 158	148	156	162
апрель	1 986	1 952	2 133	159	160	168
май	1 963	1 925	2 092	163	150	154
июнь	2 098	2 029	2 111	163	153	146
июль	2 037	2 134	2 325	166	142	197
август	2 067	2 170	2 267	156	138	175
сентябрь	2 030	2 089	2 209	167	146	189
октябрь	1 912	2 072	2 050	166	139	189
ноябрь	1 809	1 867	1 914	151	142	161
декабрь	1 910	1 893	2 097	162	140	187
Итого	22 827	23 461	24 922	1 845	1 732	2 022

Источник: ФСГС РФ

Рассматривая производство пиломатериалов по породам древесины, видно, что производство пиломатериалов хвойных в десятки раз выше производства пиломатериалов из лиственных пород дерева.

По итогам 2018 года объем производства хвойных пиломатериалов составил 23 461 тыс. м^3, за 2019 год в России было произведено 24 922 тыс. м^3 хвойных пиломатериалов, что на 6% больше, чем годом ранее, прирост производства хвойных пиломатериалов относительно объема выпуска в 2017 году составил 9,7%.

Динамика производства пиломатериалов в России по месяцам в 2017 – 2019 гг., тыс. куб. м



Источник: ФСГС РФ

Структура производства пиломатериалов в России по федеральным округам в 2017 – 2019 гг., тыс. куб. м

	Хвойные пиломатериалы			Лиственные пиломатериалы		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Российская Федерация	22 827	23 461	24 922	1 845	1 732	2 022
Сибирский федеральный округ	10 467	10 459	10 466	307	441	441
Северо-Западный федеральный округ	6 511	6 861	7 637	127	76	95
Дальневосточный федеральный округ	1 518	1 370	2 179	223	259	430
Приволжский федеральный округ	1 862	2 217	2 164	785	582	590
Центральный федеральный округ	1 554	1 619	1 598	262	238	340
Уральский федеральный округ	844	854	825	44	45	48
Южный федеральный округ	70	73	46	84	84	74
Северо-Кавказский федеральный округ	1	8	7	13	8	4

Источник: ФСГС РФ

Производство пиломатериалов лиственных в 2018 году составляло 1 732 тыс. м^3, что на 6% меньше, чем выпуск лиственных пиломатериалов по итогу 2017 года. За 2019 год было произведено 2 022 тыс. м^3 лиственных пиломатериалов, что больше показателя 2017 года на 9,5% и больше объема производства в 2018 году на 16,7%.

Наименьшие объемы производства пиломатериалов, как правило, в первые месяцы года, таким образом выпуск хвойных пиломатериалов в январе 2019 года составлял 1 717 тыс. м^3, тогда как в декабре предыдущего года показатель был выше на 9%, производство лиственных пиломатериалов в 2019 году было наименьшим в феврале и равнялось 146 тыс. м^3, что больше, чем в аналогичном периоде 2018 года на 8% и на 12%, чем в феврале 2017 года, но на 0,7% меньше, чем в январе 2019 года.

В географической структуре производства пиломатериалов лидирующее положение занимают Сибирский и Приволжский федеральные округа, в которых сосредоточены основные производственные мощности предприятий.

По итогам 2019 года производство хвойных пиломатериалов в Сибирском федеральном округе составляло 10 466 тыс. м^3, прирост показателя относительно

предыдущего года составил 0,6%, а объем производства пиломатериалов из лиственных пород древесины в округе был равен 441 тыс. м^3, так же, как и в 2018 году.

В тройку крупнейших производителей пиломатериалов из хвойных пород древесины так же вошли: Северо-Западный федеральный округ (его доля в общем объеме производства хвойных пиломатериалов в 2019 году составляла почти 31%) и Дальневосточный федеральный округ, в котором объем производства пиломатериалов из хвойных пород древесины составлял 2 179 тыс. м^3 (8,74%), в сумме лидирующие округа производят более 81% пиломатериалов хвойных пород.

Наибольшие объемы производства лиственных пиломатериалов были зафиксированы в Приволжском округе и составляли 590 тыс. м^3, что на 1,3% больше, чем выпуск по итогам 2018 года, тогда как производство хвойных пиломатериалов в округе составило 2 164 тыс. м^3.

Значительная доля лиственных пиломатериалов производится в Сибирском федеральном округе – 21,8% (441 тыс. м^3) и в Дальневосточном округе, где производиться более 21% всех лиственных пиломатериалов в России (430 тыс. м^3, прирост относительно 2018 года составил 66%).

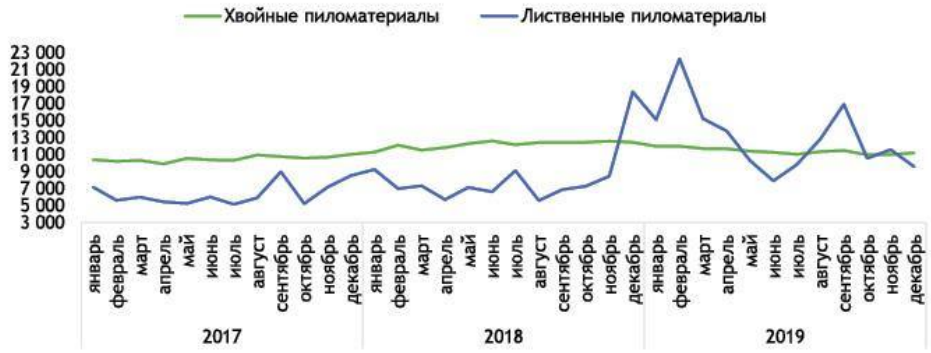
Согласно инерционному сценарию развития лесного комплекса России производство пиломатериалов в 2030 году составит 62 072 тыс. м^3, прирост относительно 2016 года составит 31%, согласно базовому сценарию объем производства пиломатериалов составит 65 915 тыс. м^3 и согласно стратегическому – 69 467 тыс. м^3.

По итогам 2019 года экспорт пиломатериалов из России составил 104 745 тыс. долл. США, что больше годового объема экспорта в 2018 году почти на 10%, прирост объемов экспортируемого пиломатериала относительно 2017 года составлял почти 53%, а относительно показателя 2016 года – увеличился в 2 раза, против 51 481 тыс. долл. США.

В 2019 году экспорт хвойных пиломатериалов (код ТН ВЭД 4409101800) в стоимостном выражении вырос почти на 8% к уровню предыдущего периода и составил 99 742 тыс. долл., по итогам 2018 года прирост объемов экспорта хвойных пиломатериалов составлял около 38% (67 147 тыс. долл. США в 2017 году).

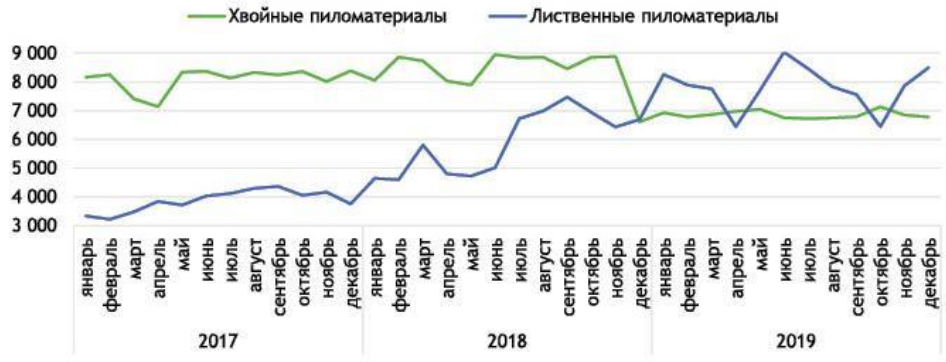
Объем экспорта лиственных пиломатериалов (код ТН ВЭД 4409299800) за 2019 год в 1,7 раз больше годового экспорта в 2018 году и составляет 5 002,7 тыс. долл. США и почти в 70 раз больше, чем объем экспорта пиломатериалов из лиственных пород древесины в 2016 году.

Динамика экспортных цен на пиломатериалы по России в 2017 – 2019 гг. по месяцам, руб./ куб. м



Источник: ФСГС РФ

Динамика цен на пиломатериалы на внутреннем рынке по России в 2017 – 2019 гг. по месяцам, руб./ куб. м



Источник: ФСГС РФ

В 2019 году экспортная стоимость на лиственные пиломатериалы равнялась 12 996 руб./м^3, что на 37% больше, чем средняя стоимость кубометра пиломатериалов по итогам 2018 года и на 51% больше, чем среднегодовая стоимость пиломатериалов из лиственных пород в 2017 году.

Наибольшая экспортная цена пиломатериалов из лиственных пород древесины за рассмотренный период наблюдалась в феврале 2019 года – 22 280 руб./м^3, наименьшая цена была зафиксирована в июле 2017 года – 5 141 руб./м^3.

Самая высокая экспортная цена на хвойные пиломатериалы в рассмотренном периоде зафиксирована в июне 2018 года – 12 596 руб./м^3, в аналогичном периоде 2019 года цена была ниже на 11% и составляла 11 263 руб./м^3. Наименьшая цена наблюдалась в апреле 2017 года – 9 890 руб./м^3, прирост цены в апреле 2018 года составил 19%, в аналогичном периоде 2019 года стоимость равнялась 11 682 руб./м^3.

Самая высокая средняя стоимость экспортных хвойных пиломатериалов в 2019 году была зафиксирована в Сибирском федеральном округе – 11 790 руб./м^3. Средняя цена на хвойные пиломатериалы в Северо-Западном федеральном округе составляла 11 351 руб./м^3,

в Центральном округе – 10 781 руб./м3, наименьшая среднегодовая стоимость пиломатериалов из хвойных пород древесины в 2019 году была в Дальневосточном федеральном округе – 9 486 руб./м^3.

Средняя экспортная цена лиственных пиломатериалов в 2019 году по Дальневосточному федеральному округу составляла 14 842 руб./м^3, средняя цена по Центральному федеральному округу была на уровне – 8 830 рублей за кубометр лиственных пиломатериалов.

Средняя цена на внутреннем рынке по России на хвойные пиломатериалы в 2017 году составляла 8 098 руб./м^3, в 2018 году стоимость была выше, чем в предыдущем году, на 4% и составляла 8 423,9 руб./м^3, а по итогам 2019 года средняя стоимость кубометра пиломатериалов из хвойных пород древесины равняется 6 865 руб./м^3, что на 18,5% меньше, чем средняя цена в 2018 году.

По итогам 2019 года средняя стоимость пиломатериалов из лиственных пород древесины составляет 7 815 руб./м^3. В 2018 году цена для реализации на внутреннем рынке на лиственные пиломатериалы равнялась 5 903 руб./м^3, что на 32% меньше, чем средняя цена по итогам 2019 года и на 35% больше, чем среднегодовая стоимость пиломатериалов из лиственных пород в 2017 году.

Наибольшая стоимость лиственных пиломатериалов в 2019 году наблюдалась по Южному федеральному округу – 19 052 руб./м^3, однако год назад наибольшая стоимость лиственных пиломатериалов была зафиксирована в Центральном округе и составляла 16 626 руб./м3, а по итогам 2019 средняя цена в округе составляет 8 395 руб./м^3, наименьшая же цена лиственных пиломатериалов была зафиксирована в Приволжском федеральном округе – 4 302 руб./м^3.

Самая высокая средняя стоимость хвойных пиломатериалов на внутреннем рынке в 2019 году была зафиксирована в Северо-Западном федеральном округе – 9 463 руб./м^3, наименьшей была цена в Сибирском федеральном округе – 5 373 руб./м^3.

Согласно инерционному сценарию развития лесного комплекса России производство пиломатериалов в 2030 году составит 62 072 тыс. м^3, прирост относительно 2016 года составит 31%, согласно базовому сценарию объем производства пиломатериалов составит 65 915 тыс. м^3 и согласно стратегическому – 69 467 тыс. м^3. Потребление согласно инерционному и базовому сценарию будет на уровне 25 066 тыс. м^3, согласно стратегическому – 24 716 тыс. м^3.

В начале 2020 года текущая ситуация характеризуется крайней степенью неопределённости относительно спроса, потребления и цен на лесную продукцию, которая была вызвана «черными лебедями» в виде COVID19 и обрушением цен на нефть. В моменте российские лесопромышленники уже получают положительный эффект от сильного ослабления рубля. Российская валюта рухнула в середине марта на 25% до 80 руб. за доллар США. Но влияние коронавируса на мировую экономику может оказаться решающим по итогам 2020 года. Экономика США уже может находиться в рецессии. Для российских

лесопромышленников, безусловно, основную обеспокоенность вызывает ситуация в Китае. Китай обеспечивает России 35% валютных поступлений от продаж лесной продукции. Оперативные макроэкономические данные вызывают обеспокоенность: промышленность в 1 кв. 2020 года рухнула на 13,5% г/г (ожидался рост на 1,5%), розничные продажи упали на 20,5% (ожидалось +0,8%), инвестиции упали на 24,5% (ожидалось +2,8%).

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ДЕРЕВООБРАБАТЫВАЮЩЕГО ОБОРУДОВАНИЯ[16]

На протяжении последних трех лет в России наблюдается как спад, так и подъем производства станков деревообрабатывающих. В 2019 году в России было произведено 5 111 шт. станков деревообрабатывающих, что на -20,9% меньше объема производства предыдущего года.

Производство станков деревообрабатывающих в июне 2020 года увеличилось на 18,8% к уровню июня прошлого года и составило 468 шт.

На российском рынке деревообрабатывающих станков динамика производства характеризовалась положительной направленностью, показывая 5% -ый рос т в сравнении с уровнем 2018 года. Лидером производства станков деревообрабатывающих в (шт) от общего произведенного объема за 2019 год стал Сибирский федеральный округ с долей около 50,0%.

В период 2017-2020 гг. средние цены производителей на станки деревообрабатывающие выросли на 21,3%, с 273 177,0 руб./шт. до 331 338,4 руб./шт. Наибольшее увеличение средних цен производителей произошло в 2019 году, тогда темп роста составил 19,9%. В 2019 году средняя отпускная цена российских производителей деревообрабатывающих станков отмечена на уровне 350,7 тыс. руб./шт. Наибольший уровень отпускных цен деревообрабатывающих станков зафиксирован в октябре и составил 477,5 тыс. руб./шт., наименьший – в сентябре (269,2 тыс. руб./шт.).

Средняя цена производителей на станки деревообрабатывающие в 2020 году уменьшилась на -5,5% к уровню прошлого года и составила 331 338,4 руб./шт.

За последние несколько лет на российском рынке деревообрабатывающих станков импорт обладал нестабильной динамикой, снизившись в 2019 году на 19,2% по отношению к 20128 году.

По итогам рассмотренного периода больше всего продукции в Россию завезли в 2018 году (369 млн. долл.).

[16] Источники:
Аналитические материалы компании Tebiz Group «Рынок деревообрабатывающих станков в России - 2020. Показатели и прогнозы» (https://tebiz.ru/mi/rynok-derevoobrabatyvayuschikh-stankov-v-rossii)
Аналитические материалы компании ACG «Рынок деревообрабатывающего оборудования в России. Текущая ситуация и прогноз 2020-2024 гг.» (https://alto-group.ru/otchot/rossija/331-rynok-derevoobrabatyvayushhego-oborudovaniya-tekushhaya-situaciya-i-prognoz-2014-2018-gg.html)
Статья «Деревообрабатывающие станки: отечественные или зарубежные» (http://info.ssd.su/news/item.php?id=2636)

Крупнейшей страной-импортером деревообрабатывающих станков в 2019 являлась страна Китай - 102,4 млн. долл., затем следовали Италия (44,1 млн. долл.) и Германия (43,5 млн. долл.).

В региональной импортной структуре в 2019 году ключевые позиции принадлежали: Москва - 35,6%, Санкт-Петербург - 8,5%, Московская область - 5,7%.

Российские поставки экспорта деревообрабатывающих станков за рубеж на протяжении 2015 -2019 гг. выросли в 2,59 раз с 4,43 до 11,47 млн. долл.

Наиболее существенное изменение в объеме вывоза товара из России на протяжении исследуемого периода было зафиксировано в 2017 году: рост на 53,42% с 4,89 до 7,51 млн. долл.

Беларусь – лидирующая страна-потребитель российской продукции: в 2019 году в государство было ввезено 41,68% исследуемого товара. Затем следовали Казахстан (21,95%), Австралия (5,81%), Италия (3,37%) и Армения (2,92%). В целом в эти страны из РФ было поставлено товара в размере 8,68 млн. долл.

Среди регионов России крупными поставщиками продукции «деревообрабатывающие станки» в 2019 году стали Москва (38,65% от общей величины поставок), Санкт-Петербург (15,27%) и Алтайский край (10,76%). В общем объеме указанные регионы формировали 7,42 млн. долл.

Темпы роста основных показателей рынка деревообрабатывающих станков в 2015 – 2019 гг.



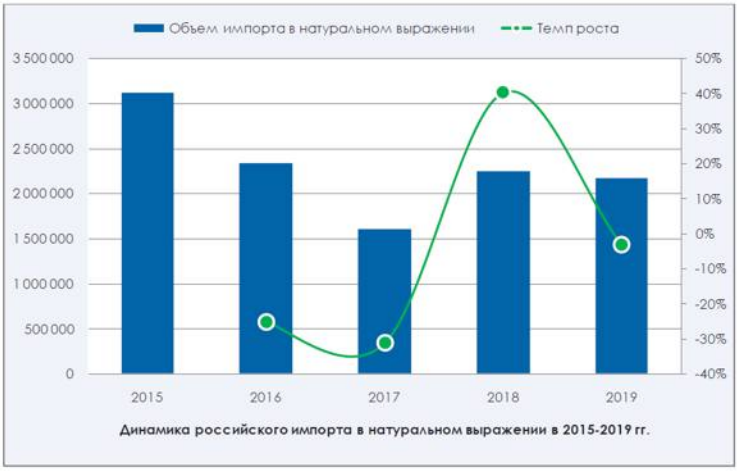
Источник: Аналитические данные компании Tebiz Group (https://tebiz.ru/mi/rynok-derevoobrabatyvayuschikh-stankov-v-rossii)

Сальдо торгового баланса рынка деревообрабатывающих станков в России 2015 – 2019 гг. в натуральном и стоимостном выражении



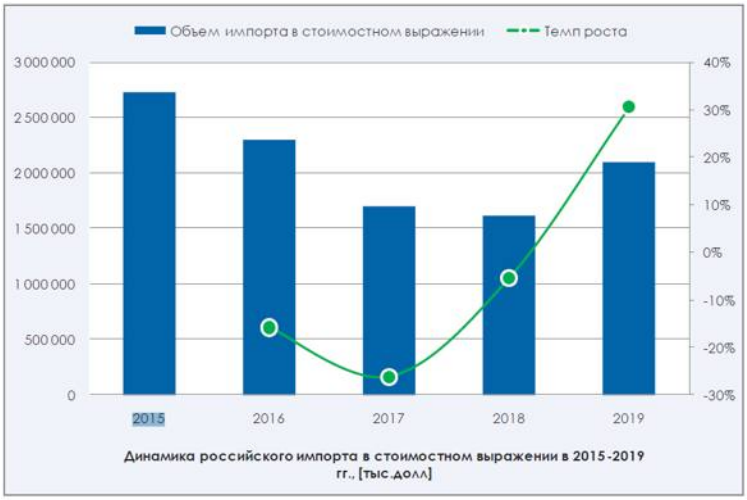
Источники: ФСГС РФ, ФТС РФ, Tebiz Group

Динамика российского импорта деревообрабатывающих станков в натуральном выражении в 2015 – 2019 гг.



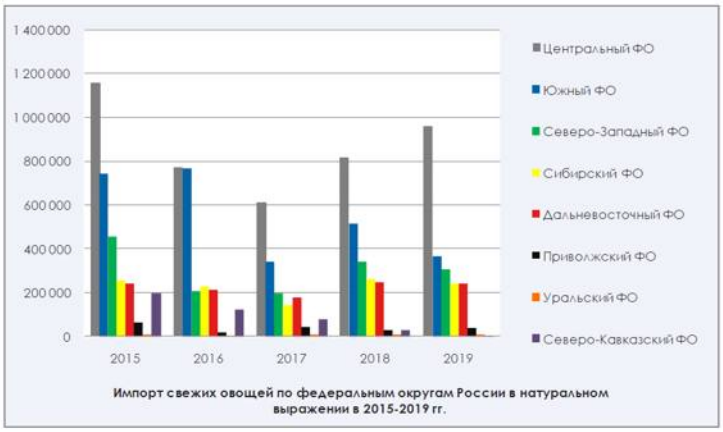
Источники: ФТС РФ, Tebiz Group

Динамика российского импорта деревообрабатывающих станков в стоимостном выражении в 2015 – 2019 гг.



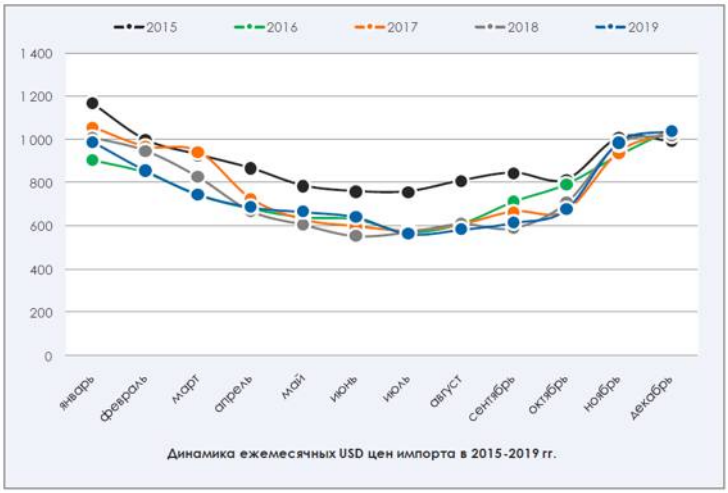
Источники: ФТС РФ, Tebiz Group

Импорт деревообрабатывающих станков по федеральным округам России в натуральном выражении в 2015 – 2019 гг.



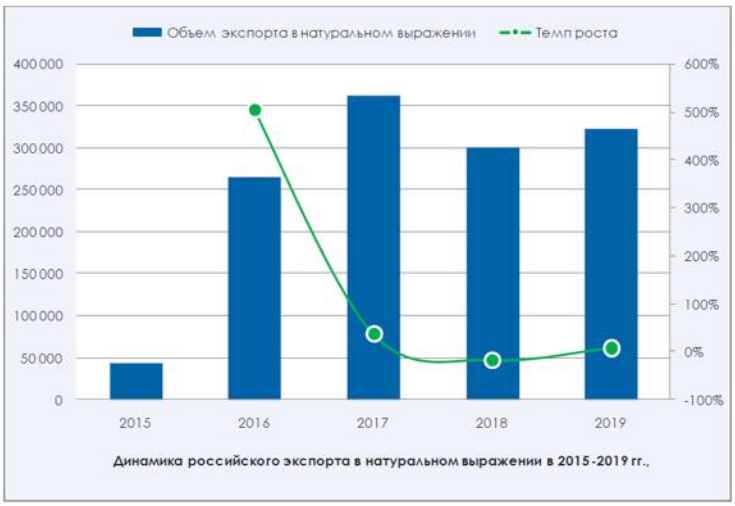
Источники: ФТС РФ, Tebiz Group

Динамика ежемесячных USD цен импорта деревообрабатывающих станков в 2015 – 2019 гг.

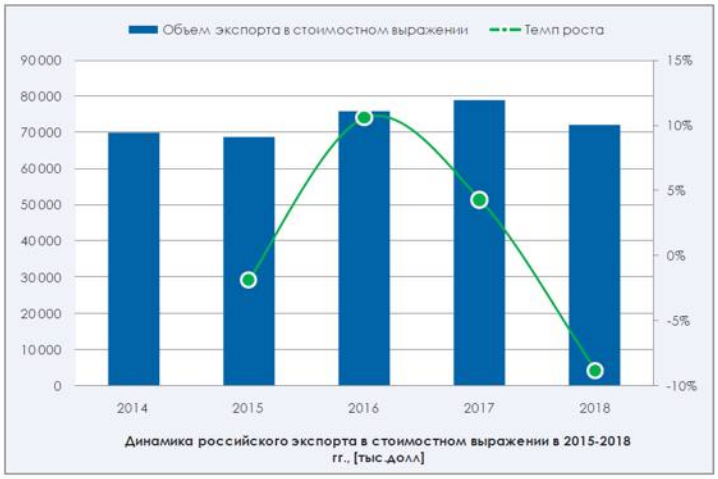


Источники: ФТС РФ, Tebiz Group

Динамика российского экспорта деревообрабатывающих станков в натуральном выражении в 2015 – 2019 гг.



Источники: ФТС РФ, Tebiz Group



Источники: ФТС РФ, Tebiz Group

Среди лучших отечественных производителей деревообрабатывающих станков, в том числе форматно-раскроечных, кромкооблицовочных и станков ЧПУ, по соотношению универсальности, цены и качеству можно назвать следующие предприятия.

– *Кировский Станкостроительный Завод*

Предприятие изготавливает до сорока процентов станков от всего объема подобного отечественного деревообрабатывающего оборудования в стране. Завод предоставляет разные модели станков - комбинированные, кругпалочные, фрезерные, многопильные, ленточнопильные, сверлильные сверхточные, круглопильные, токарные. Оборудование славится точностью и высоким качеством.

– *Боровичский завод*

Это новгородское производство уже много лет специализируется на изготовлении различных станков для обработки древесины. Продукция от Боровичского завода производительна, быстро окупаемая и очень надежная.

– *Костромской завод «Кодос Станкоагрегат»*

Это один из лучших изготовителей станков по работе с древесиной. Выпускаются разные модели для столярного, строительного, а также - мебельного производства. Ежегодно завод производит более о тысяч единиц деревообрабатывающих станков, среди которых - тридцать разных видов продукции. Станки от этого предприятия надежны, долговечны и крайне износостойкие.

– *"ДОС-ОРИЕНТ"*

Станки марки "ДОС-ОРИЕНТ" созданы на основе лучших мировых аналогов. Станки от данной компании обладают возможностью не только обрабатывать дерево, но и металл, ЦПС, пластмассу, ДСП и другие строительные материалы разной структуры. Подходят для любых масштабных и небольших предприятий, столярных мастерских.

– *Компания «Тул Лэнд»*

Данное предприятие создано в 2003 году и сразу же заявило о себе, как один из лучших производителей деревообрабатывающих станков. Оборудование предназначено для выполнение столярных работ любой сложности. Компания состоит в партнерстве с американской компанией "Simonds", благодаря чему многие модели

деревообрабатывающих станков инновационные и способны произвести любые типы современной обработки древесины.

Наилучшим образом зарекомендовали себя в России следующие зарубежные производители деревообрабатывающего оборудования.

– *Итальянская компания "Busellato S.p.A.*

Busellato S.p.A. была основана в 1956 году в итальянском городке Пьовене-Рокетте. Производство является одним из старейших компаний Италии на всем внутреннем рынке производства оборудования для обработки дерева. Компанией ведется активная разработка инновационных технологий в сфере обработки дерева и древесно-стружечных материалов. С 2000 года организация имеет сертификат качества ISO 9001, который подтверждает высокое качество продукции.

– *Итальянская компания "GRIGGIO S.p.A."*

Фирма GRIGGIO S.p.A. была создана братьями Гриджо в 1946 году. Организация является серьезным мировым конкурентом в области деревообрабатывающего оборудования. Она занимает одно из первых мест по производству классических станков для обработки дерева. Экспорт компании составляет 90%, а это – более 50000 станков в год.

– *Немецкая организация "Homag Group"*

Крупный немецкий концерн был создан в 1960 году Ойгеном Хорнбергом и Герхрдом Шелером. Этот ведущий мировой производитель лидирует во всей деревообрабатывающей отрасли. Фирма работает и на территории России - в Екатеринбурге. Станки по обработке древесины от Homag Group - это отменный вариант как для крупных промышленных производств, так и малого бизнеса.

– *Американская фирма "Jet"*

Компания представляет станки для обработки металла и дерева, большая часть моделей предназначена для промышленных предприятий. Однако, существует и серия станков начального уровня. Это востребованное оборудование на американском и мировом рынке. Деревообрабатывающие станки от Jet лидируют в рейтингах США, России, Франции и Швейцарии.

– *Австрийская компания " FELDER-GROUP"*

Последняя в списке, но не последняя по значению компания занимается производством дерево- и металлообрабатывающего оборудования уже более пятидесяти лет. Станки для обработки дерева от FELDER-GROUP славятся точностью, оптимальностью, удобством в работе и универсальностью в использовании на разных предприятиях. Среди всех фирм, у компании FELDER-GROUP наиболее выгодное соотношение цены и качества для потребителя.

В доступных средствах массовой информации, в том числе сети Internet отсутствует аналитика, отражающая динамику цен на технологические линии по переработке леса. Такая ситуация обусловлена прежде всего тем, что такие линии представляют собой сложное многосоставное оборудование, комплектность которого формируется под требуемые производственные мощности конкретных производственных предприятий. В данном случае сложно произвести сравнительный анализ цен, напрямую зависящий не только от производителя, но и от комплектности и производительности и пр. Цены на данном сегменте рынка являются в больше части закрытой информацией и представлены в основном ценами предложений на вторичном рынке.

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА СПЕЦТЕХНИКИ И ГРУЗОВЫХ МАШИН[17]

По итогам прошлого, 2019-го, года рост рынка спецтехники в России составил 10–11 %. Эксперты говорят, что если темпы роста сохранятся и в 2020-м, то, возможно, уже в 2020–21 гг. страна достигнет докризисного, 2013-го года, уровня продаж на рынке спецтехники.

В 2020 году эксперты отрасли ожидают увидеть рост отечественного рынка спецтехники не менее, чем на 3–5 %.

После длительного периода падения спроса на спецтехнику в стране в 2014–16 гг., когда в 2016-м наблюдалось вообще катастрофическое двухкратное падение производства, в конце концов, в 2017 г. рынок начал расти, спрос на спецтехнику за год вырос на 50 % по сравнению с таким же периодом 2016 года.

Изношенность старой техники в парках многих компаний и даже в целых отраслях достигла критического уровня, начался естественный процесс обновления автопарка, который продолжился в 2018–19 гг., хотя уже и более медленными темпами, чем в 2017-м. В 2018-м спрос на модели спецтехники в целом вырос менее, чем на 40 %, а в следующем, 2019-м, повышение не достигло даже 12 %.

При покупке новой техники предприятия использовали кредитные и лизинговые схемы приобретения. Только в 2019 г. рост объема лизинговых сделок по приобретению спецтехники вырос на 400 % по сравнению с 2018 г.

На стабилизацию рынка спецтехники с тенденцией к росту оказала влияние господдержка, дотации, выделяемые российским производителям на научно-исследовательские и конструкторские работы. В последние годы широко применялось субсидирование со стороны государства лизинговых договоров и компаний, выплачивающих утилизационный сбор.

Принятые меры дали свой результат. За 11 месяцев, с января по ноябрь 2019 г., продажи экскаваторов-погрузчиков и гусеничных экскаваторов выросли более чем на 20 %, по сравнению с аналогичным периодом 2018 г., а продажи погрузчиков с бортовым поворотом увеличились почти на 10 %. Высокий, двухзначный, рост продаж наблюдался при реализации автокранов и кранов-манипуляторов.

Конечно, государство оказывает большую поддержку отечественному производителю. В частности, повышенный утилизационный сбор, установленный для импортной техники, уже снизил объемы продаж такой техники, как колесные погрузчики, грейдеры, самосвалы и тракторы. Кроме того, в марте прошлого года президент ограничил возможности приобретения импортной техники в лизинг муниципалитетами и регионами в случае имеющихся на рынке отечественных аналогов такой техники.

А осенью 2019 г. члены Ассоциации «Росспецмаш» вышли с инициативой ограничения участия импортной спецтехники и оборудования в госзакупках и тендерах, объявляемых компаниями с госучастием, в том случае, если аналогичное импортному оборудование производится в России. Хотя, конечно, если продолжать так действовать, то будет отсутствовать всякая конкуренция и пропадет смысл улучшать качество продукции, делать ее конкурентоспособной. Ведь ее и так обязаны будут купить.

Мы видим, что вектор законодательной инициативы направлен на защиту внутреннего рынка, на обеспечение заказами отечественных производителей спецтехники.

---

[17] Источники:
Статья «Спецтехника в 2020-м – взлет спроса или падение?» (https://spec-technika.ru/2020/03/spectehnika-v-2020-m-vzlet-sprosa-ili-padenie/)
Статья «За первое полугодие грузовой рынок РФ не досчитался в продажах 12%» (https://news.ati.su/news/2020/08/03/za-pervoe-polugodie-gruzovoy-rynok-rf-ne-doschitalsya-v-prodazhah-12-112900/)
Статья «Более трети рынка грузовиков в России приходится на седельные тягачи» (https://www.autostat.ru/news/44069/)

Однако высокая надежность и производительность машиностроительной продукции известных зарубежных брендов значительно опережает показатели российских предприятий, предлагающих аналогичную технику. Так, уверенную динамику продаж в московском регионе, опережающую средние показатели по рынку страны, демонстрирует компания JCB, и это несмотря на все «заградительные» меры.

Использование импортной техники позволяет компаниям с уверенностью намечать сроки выполнения работ, не беспокоясь о внезапном отказе машины и ее простое в связи с аварийным ремонтом. К тому же государством были ограничены возможности финансового лизинга, а, например, для выполнения муниципальных контрактов, в аренду зарубежную технику привлекать можно.

По оценкам экспертов, в течение 2020 г. в стране будет сохраняться спрос на спецтехнику, превышающий предложение. Оптимизм внушают планы, имеющиеся у государства, по строительству дорожной инфраструктуры, а также наличие средств для выполнения этих проектов.

Также на развитие рынка спецтехники может положительно повлиять возвращение на российский рынок турецких строительных компаний, наметившееся улучшение ситуации в угольной отрасли. Правительство обсуждает планы продолжения субсидирования лизинговых соглашений на приобретение спецтехники российского производства, причем для удаленных от столицы регионов возможно увеличение размера субсидии до 20 %.

Что касается отдельных, наиболее значимых для российской экономики, направлений, таких как коммунальная, дорожно-строительная, лесозаготовительная, нефтегазовая и ряд других отраслей, то ситуации достаточно разнятся, поэтому можно кратко об этом написать.

Основные требования, предъявляемые к лесозаготовительным машинам, – это высокая проходимость, мощность, возможность работать с тяжелыми грузами, двигаясь по бездорожью. Наши производители выпускают для лесной промышленности харвестеры, форвардеры, самосвалы, лесопогрузчики, мульчеры. В отдельную группу можно выделить машины для транспортировки лесоматериалов – хлыстовозы, сортиментовозы, прицепы и полуприцепы для перевозки щепы.

Кстати, в категории щеповозов компания «Meusburger Новтрак» из Новгорода разработала для лесозаготовителей новую модель полуприцепа – щеповоз SP-345 с кузовом вместимостью 120 м3 и грузоподъемностью 29 т. Особенностью щеповоза является сдвижной пол, управляемый системой Cargo Floor. Для перевозки щепы такая конструкция чрезвычайно эффективна: при выгрузке не нужны рабочие, кузов не опрокидывается, безопасность работ на высоком уровне. Для дистанционного управления полом в новой модели имеется проводной пульт ДУ, позволяющий водителю наблюдать за разгрузкой с пультом в руках на расстоянии нескольких метров от места разгрузки.

Надо отметить, что уже на протяжении последних четырех лет в России наблюдается подъем производства оборудования для лесного хозяйства. Российских лесозаготовительных машин на отечественном рынке пока больше, чем иностранных. Производители разрабатывают новые модели и предлагают компромиссные варианты с использованием импортных комплектующих, предпринимаются попытки создавать собственные образцы машин мирового класса. Однако следует сказать, что и объем техники, поступающей из-за рубежа, в нашей стране год от года растет.

Событием года для отрасли можно считать начало реализации инвестиционного проекта «Амкодор-Онего» по созданию в Петрозаводске современного предприятия по производству лесозаготовительных машин. Управляющей компанией проекта является белорусский холдинг «Амкодор».

Завод сегодня производит сборку форвардеров Амкодор 2662-01 и Амкодор 2682-01 из машинокомплектов, выпускаемых на предприятиях холдинга в Беларуси. Также в рамках специального инвестиционного контракта, заключенного Минпромторгом России с Правительством Республики Карелия, ведется подготовка к выпуску харвестеров Амкодор 2561. Уже к 2025 году компания обязуется углубить локализацию на территории РФ, создать собственные производственные компетенции, в т.ч. используя компоненты, выпускаемые российскими производителями. Но уже сегодня «Амкодор-Онего» использует господдержку, благодаря которой покупателям предоставляются скидки по уплате авансового платежа в размере 10–15 % от стоимости приобретаемой техники.

По итогам выставки «Российский лес», проходившей в Вологде в конце 2019 г., была достигнута договоренность о поставках в Уфу и Карелию для эксплуатации в суровых климатических условиях техники, созданной на Минском тракторном заводе: форвадеров Belarus МЛ-131 для сбора, погрузки и транспортировки сортиментов, их дальнейшей сортировки и складирования на промежуточных складах, многофункциональных машин Belarus-1221 и трелевочных канатных машин Belarus МТК-431.

Созданная на базе колесного трактора мод. Belarus-1221 предназначена для работ по лесовозобновлению и уходу за лесом. Машина может опционно комплектоваться толкателем, уборочным, трелевочным и мульчирующим оборудованием. А модель Belarus МТК-431 вообще не имеет аналогов среди российских лесозаготовительных машин. Канатная машина грузоподъемностью 1,2 т обеспечивает трелевку хлыстов и сортиментов на расстояние до 200 м через заболоченные территории, русла рек, по гористому ландшафту.

Спецтехника строительного направления максимально разнообразна, поскольку предназначена для возведения сложных, порой многоэтажных, строений, сооружений различных конструкций, с помощью специальной техники формирует развитую инфраструктуру. Дорожно-строительная спецтехника – это все машины, которые используются при формировании либо ремонте дорожного полотна.

Прогноз рынка спецтехники в выше описанных секторах экономики на 2020 г. эксперты в основном дают достаточно негативный, несмотря на то, что в прошлом году наблюдался заметный рост продаж.

Дело в том, что рынок далеко не однороден, и, если на одни виды спецтехники предложение превышает спрос на каком-то временном этапе, то в отношении других видов можно наблюдать обратный процесс. Так, уже второй год на дорожно-строительную технику спрос медленно падает, но по отдельным видам оборудования он еще достаточно высок. В качестве иллюстрации можно привести данные Ассоциации европейского бизнеса (АЕБ), которые говорят, что в 2019 г. активность наблюдалась в реализации фронтальных погрузчиков, рост продаж по году составил 23 % для колесных машин, а для гусеничных – 22 %. В то же время спрос на гусеничные экскаваторы, по данным Ассоциации, вырос только на 4 %.

А по такой позиции, как гусеничные мини-экскаваторы, и вовсе объем продаж рухнул относительно показателей прошлого года на 30 %. Специалисты объясняют такое падение завышенной суммой утилизационного сбора, установленной для этого вида

оборудования. Производители и импортеры вынуждены закладывать издержки в себестоимость спецтехники, поскольку должны выйти на окупаемость, и цена для конечного потребителя, безусловно, возрастает.

На два типа машин – на гусеничные экскаваторы и экскаваторы-погрузчики – приходится около 60 % всего объема рынка. Это очень популярные виды спецтехники, их применяют во многих отраслях. По динамике рынка экскаваторов можно судить о ситуации на рынке спецтехники в целом. По процессам на рынке экскаваторов можно судить о том, как обстоят дела в крупных строительных компаниях, потенциальных покупателях спецтехники. И, зная ситуацию на рынке экскаваторов-погрузчиков, можно сделать заключение о состоянии дел в мелких компаниях и у индивидуальных предпринимателей по части приобретения новой спецтехники.

Рынок фронтальных погрузчиков можно назвать специфическим. Западные производители поставляют в основном металлоемкие тяжелые мощные машины. Китайские производители, занимающие примерно 30 % нашего рынка, завозят многочисленные модели более легких машин. Импорт фронтальных погрузчиков в 2019 г. превысил 5300 ед., и 88 % из них – китайского производства.

Интересно, что в IV квартале 2019 г. рынок фронтальных погрузчиков аномально вырос на 146 %. Это объясняется тем, что китайские производители, ожидая обещанное с 1 января 2020 г. повышение утилизационного сбора, завезли на свои склады в России большое число погрузчиков, многие из которых до сих пор не проданы.

К счастью, сумму утильсбора в начале 2020 г. не увеличили, и это, вероятно, было правильным решением, принятым руководством Минпромторга. Однако такая непредсказуемость с введением налогов нарушает нормальное развитие рынка, препятствует притоку инвестиций в страну.

Наибольший рост поставок (33 %) продемонстрировали экскаваторы-погрузчики, это оборудование занимает самый крупный сегмент рынка. Рынок российских гусеничных бульдозеров вырос на 10 % по сравнению с прошлогодним. Интересно, что рост продаж гусеничных бульдозеров импортного производства также вырос на 10 %, несмотря на высокий утилизационный сбор.

Рынок экскаваторов за 2019 г. прирос на 5 %, но потребность рынка, безусловно, значительно выше, это далеко не нынешние 4 тыс. ед. Российские потребители, приобретающие западную строительную технику, встречаются с большой проблемой – им приходится платить неоправданно завышенный утилизационный сбор либо отказываться от покупки машин. В некоторых случаях в качестве альтернативы можно подобрать российскую машину, но есть модели, аналогов которых в России не производят. И покупателю приходится платить большой сбор, потому что ему нужна эта техника, ему необходимо выполнять взятые на себя перед заказчиком обязательства.

В ряде сегментов рынок сократился. Так, в 2019 г. в дорожном строительстве произошел по определенным причинам сдвиг в сроках проведения тендеров и бюджетного финансирования, и это вызвало падение рынка автогрейдеров на 16 %. «Провал» продаж на 25 % наблюдается и в секторе сочлененных самосвалов. Емкость современного рынка составила всего 200 машин, а утильсбор на эти машины запредельный. Рынок карьерных самосвалов также упал на целых 20 %. Основная причина – падение мировых цен на уголь и, соответственно, снижение добычи угля.

В 2019 г. российские предприятия выпустили немногим более 300 катков. В данном случае продажи катков сдерживает утилизационный сбор, как, впрочем, и все продажи

спецтехники. Ставки утилизационного сбора сегодня таковы, что на машину массой в 100 т устанавливается утильсбор в 1380 тыс. руб. Но и на машину массой 35 т полагается такая же сумма.

Или еще один пример несправедливости: на машину массой 14 т начисляется утилизационный сбор, составляющий ½ от суммы сбора 100-тонного самосвала. И это при том, что масса этих машин отличается в семь раз, а стоимость – в 12-15. Такое положение дел, по мнению членов Ассоциации АЕБ, требует пересмотра, поскольку получается, что одни покупатели просто оплачивают дотации другим покупателям, и все равно у российских производителей падает спрос на продукцию. Иными словами, госсредства тратятся неэффективно.

Эффективность действующих в стране механизмов стимулирования выпуска российской спецтехники постепенно падает, нужна корректировка. Эксперты советуют создавать конкурентную среду на российском рынке спецтехники, чтобы как отечественные, так и локализованные иностранные производители, конкурировали, находясь в равных условиях. Тогда конкуренция будет побуждать российские предприятия развивать технологии, а иностранные бренды будут заинтересованы углублять локализацию производства в России.

Давно уже угрожающего уровня достигло проникновение на российский внутренний рынок готовой продукции машиностроения из Китая, Германии, Японии, Италии, Южной Кореи, Турции. Это указывает на серьезные стратегические просчеты экономической политики российского правительства

К наиболее успешным российским производителям крупной строительной техники можно отнести «ЧТЗ-Уралтрак», АО «Галичский автокрановый завод», ООО «Юргинский машиностроительный завод», АО «Клинцовский автокрановый завод», ПАО «Промтрактор» и некоторые другие предприятия.

Коммунальная техника облегчает и ускоряет обслуживание территорий для выполнения разнообразных задач в коммунальной сфере. Российский рынок коммунальной техники, начавший формироваться в середине 60-х гг. прошлого века и переживший во второй половине 90-х серьезный кризис, в настоящее время медленно, но стабильно, развивается. По статистическим данным, объем отечественного рынка коммунальной техники ежегодно увеличивается в среднем на 5–7 %. В силу того, что большинство бюджетных коммунальных служб до сих пор укомплектованы устаревшими моделями спецтехники, основная сложность заключается в высокой степени текущего износа машинного парка ЖКХ, который составляет от 50 % до 65 %.

По действующим нормативам, для содержания в чистоте, к примеру, 100 км автодороги требуется от 35 до 43 единиц техники специального назначения. Сегодня рынок предлагает широкий ассортимент коммунальной спецтехники как российского, так и зарубежного производства. Однако многие организации пока не могут приобрести их в собственность. Поэтому одним из главных критериев выбора уборочных машин становится их стоимость. При этом потребители понимают, что им нужна техника надежная, качественная, способная на многозадачность.

На российском рынке широко представлены машины специального назначения европейского, американского и азиатского производства. Наиболее востребованные модели принадлежат как известным мировым брендам, так и мало раскрученным маркам, таким как: Dulevo, Mingnuo, Bucher, Ausa, Scania, Hyundai и другим.

Среди лидеров отечественного рынка – ОАО «Коммаш», ОАО «Курганмашзавод», ПАО «МЗИК», АО «Мценский завод «Коммаш».

Роль спецтехники в функционировании нефтегазовой промышленности России очень значима. На территории РФ сосредоточена примерно 1/3 часть мировых запасов природного газа. По большому счету основная часть месторождений находится в восточной части страны, на которые приходится 84 % добытого газа. По запасам нефти Россия уступает всего пяти государствам. И этих данных более чем достаточно, чтобы развивать данный сегмент производства.

Производители технического оснащения для структур нефтегазовой промышленности – это такие гиганты отечественной экономики, как ПАО «Газпром», ПАО «Лукойл», «ТНК-ВР», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «Сургутнефтегаз». Строительство объектов нефтегазового комплекса стремительно набирает обороты по всей территории РФ. Это связано с тем, что углеводороды занимают лидирующие позиции в товарной отрасли международной торговли. Нефть и газ – основные ценные составляющие природно-ресурсной базы. Это касается не только топливной, но и добывающей индустрии.

Именно поэтому нефтегазовая промышленность значительно воздействует на многие отрасли народного хозяйства страны, формирует около 20 % ВВП страны. Экспорт нефти, газа и продуктов переработки составляет 2/3 в общем объеме национального экспорта.

Строители трубопроводов, используя современную производительную технику, делают свою работу качественно и оперативно. В этом им помогают трубоукладчики Volvo CE, Dressta, Komatsu, Liebcherr, Caterpillar, а также китайские модели от Shantui Construction, Taishan Construction, XCMG. Российские производители тоже могут предложить целую серию трубоукладчиков на базе бульдозера ТМ-10. Трубоукладчики поставляют предприятия ОАО «Промтрактор», «ЧТЗ-Уралтрак», «Башстрой» и другие.

В работе нефтегазопромышленного комплекса задействованы такие виды спецтехники, как сочлененные самосвалы, экскаваторы, фронтальные погрузчики и другая техника для строительства трубопроводов.

Современный специализированный транспорт круглогодично осуществляет снабжение нефтепромыслов ресурсами, перевозит людей, грузы и оборудование. И при этом за счет своих конструктивных особенностей колесная или гусеничная ходовая часть не оказывает давления на грунт. К машинам обеспечения относятся различные транспортеры, способные перевозить грузы массой до 20 т, топливозаправщики, топливовозы. Специализированных предприятий, работающих на обеспечение нефтегазодобытчиков необходимым оборудованием, не перечесть.

Итак, спецтехника, способная выполнить самую трудоемкую работу за минимальное время, просто необходима порой в коммунальных, строительных, энергетических и других сферах нашей экономики. Примером сложных работ являются буровые, землеройные работы, транспортировка массивных грузов, откачка воды и многое-многое другое. Как мы видим, в 2020 году сохранится небольшой, но стабильный рост продаж спецтехники практически во всех областях индустрии.

По данным «Автостат Инфо», в России за первое полугодие текущего 2020 года было продано 30 637 грузовых машин. Это на 12% меньше, чем за тот же период прошлого года – 34 844 ед. авто.

За отчетное полугодие на 18% «просели» продажи на рынке грузовиков-иномарок (с 15 036 до 12 307 ед.) и на 7,5% уменьшились показатели реализации на рынке российских машин (с 19 808 до 18 330 ед.). Рыночные доли между этими сегментами распределились соответственно 40,2 и 59,8%.

За второй квартал 2020 года грузовой рынок России почти восстановился до «коронавирусных» значений. Если в апреле продажи фиксировались на уровне 4599 ед., а в мае они уменьшились до 4332 ед., то в июне объем реализации вырос до 5041 ед. Для сравнения в марте было продано 5295 грузовиков.

Впрочем июньский результат продаж в этом году еще на 16,6% отстает от прошлогоднего значения, когда в стране было продано 6044 машины. В июне 2020 года, как показывает исследование «Автостат Инфо», на фоне 35-процентного спада продаж грузовиков-иномарок (с 2902 до 1874 ед.) на 0,8% выросли продажи российских машин (с 3142 до 3167 ед.).

Обзор рынка HCV / Регистрации новых / Январь-Июнь 2020 г. / Россия

Сравнения общего рынка по Июнь 2020/2019

	Январь-Июнь 2020		Январь-Июнь 2019		Изменение	
	шт.	%	шт.	%	шт.	%
Российские	18330	59,8	19808	56,8	-1478	-7,5
Иномарки	12307	40,2	15036	43,2	-2729	-18,1
Всего	30637	100,0	34844	100,0	-4207	-12,1

Сравнения общего рынка за Июнь 2020/2019

	Июнь 2020		Июнь 2019		Изменение	
	шт.	%	шт.	%	шт.	%
Российские	3167	62,8	3142	52,0	25	0,8
Иномарки	1874	37,2	2902	48,0	-1028	-35,4
Всего	5041	100,0	6044	100,0	-1003	-16,6

Общий рынок - хроника последних 12 месяцев

	Июн.	Май	Апр.	Мар.	Фев.	Янв.	Дек.	Ноя.	Окт.	Сен.	Авг.	Июл.
	2020						2019					
	шт.						шт.					
Российские	3167	2963	2924	3041	3130	3105	5326	3863	4310	3216	3767	3560
Иномарки	1874	1369	1675	2254	2383	2752	4702	3234	3650	2729	2775	2831
Всего	5041	4332	4599	5295	5513	5857	10028	7097	7960	5945	6542	6391

Источник:avtostat-info.com

В ходе подготовки нового маркетингового отчета «Российский рынок новых грузовых автомобилей и спецтехники» эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» выяснили, что в прошлом – 2019 году в нашей стране было куплено 28,8 тыс. новых седельных тягачей. Это эквивалентно 35,7% от общего объема рынка грузовиков. Почти вдвое меньше доля у самосвалов (18,4%), что количественно составляет 14,8 тыс. единиц. Третье место в структуре рынка по типу кузова занимают грузовые фургоны (11,3% или 9,2 тыс. шт.). Каждый десятый новый грузовик, купленный в 2019 году, был бортовым (8,1 тыс. шт.). Доля оставшейся техники (коммунальная, автокраны, цистерны и др.) составляет менее 10%.

10. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Для оценки всех видов имущества применяются три основных подхода: затратный, сравнительный, доходный.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объекта оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Затратный подход для оценки стоимости недвижимости

В основу затратного подхода положено предположение о том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку соответствующего участка земли под застройку и строительство на этом участке идентичного по назначению, физическим характеристикам и качеству объекта недвижимости.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Алгоритм расчета стоимости с помощью затратного подхода

1. Оценка стоимости земельного участка, на котором расположен объект оценки, как условно свободного.
2. Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка всех видов выявленного износа, присущих объекту оценки.
4. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом по формуле:

$$C_{затр.подх.} = C_{зем.уч-ка} + ПВС * (1 - И_{общ.})$$, где

- $C_{зем.уч-ка}$ – рыночная стоимость земельного участка;
- $ПВС$ – полная восстановительная стоимость улучшений;
- $И_{общ.}$ – общий износ улучшений.

Восстановительная стоимость определяется в текущих ценах как стоимость нового строительства (без учета износа и соотнесения к дате оценки). Может рассчитываться на основе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансовой стоимости.

Стоимость воспроизводства – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии здания с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками, «несоответствием» и устареванием), что и у объекта оценки.

Стоимость замещения – стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Износ (обесценение) – технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Физический износ ($И_{Физ}$) – 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.

Функциональный (моральный) износ или устаревание ($И_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну, расходам на эксплуатацию (например, расходам на энергопотребление, количество обслуживающего персонала) и пр., вызванное в основном факторами научно-технического прогресса. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($И_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т. е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($И_{общ}$) включает три вида износа и определяется по формуле:

$$И_{общ} = 1-(1-И_{Физ})*(1-И_{Фун})*(1-И_{Вн})$$

Основными областями целесообразного применения методов затратного подхода согласно п. 4.4.3. Стандарта «Оценка недвижимости» является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных (пассивных) рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход реально отражает затраты на строительство оцениваемого объекта и является необходимым элементом оценки стоимости недвижимости, однако, он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать:

- невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта недвижимости;
- низкая вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости;
- невозможность отделения объекта недвижимости от земельного участка;
- низкая чувствительность (по сравнению с другими подходами) к рыночным факторам: риску, ликвидности, конъюнктуре и пр.

Сравнительный подход для оценки недвижимости

Сравнительный (рыночный) подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

При достаточно большом количестве сопоставимых объектов сравнительный подход дает наиболее надежный и достоверный конечный результат, обусловленный использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым рынком недвижимости считаются самыми надежными и достоверными.

Важнейшим этапом сравнительного подхода является изучение рынка недвижимости, сегментирование его и определение, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Лишь после этого можно, используя базу данных, выбрать для дальнейшего анализа сделки с сопоставимыми объектами.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сектора со сходными параметрами, которые условно можно разделить на две взаимосвязанные группы:

- характеристики типичного для данного сегмента рынка объекта (назначение использования объекта, качество объекта, диапазон стоимости объекта, передаваемые юридические права и ограничения, окружение объекта);
- характеристики типичного для данного сегмента рынка субъекта (инвестиционная мотивация, платежеспособность, социально-юридический статус, предпочтения, пути финансирования).

Сопоставимые объекты (аналоги) должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый объект, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента рынка условиях. В частности, необходимо отслеживать следующие моменты:

- характерный для данного сегмента рынка недвижимости срок экспозиции;
- независимость субъектов сделки;
- инвестиционную мотивацию.

Выбор 3-5 сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов и максимальное приведение их ценообразующих характеристик к характеристикам объекта оценки – это и есть анализ в целях оценки.

Корректировки, которые вводятся в цену сделки с аналогом при приведении ценообразующих характеристик, называются поправками.

Поправкам не поддаются сегментоопределяющие характеристики, за исключением характеристик местоположения и частично качества объекта. Практически невозможно внести поправки на некоторые физические характеристики, которые определяют похожесть аналога на объект оценки (например, нельзя сравнивать двухэтажное кирпичное здание с пятиэтажным панельным зданием).

Таким образом, сопоставимость объектов-аналогов определяют те характеристики, на которые невозможно ввести поправки.

Остальные характеристики подлежат приведению. Хотя методы определения некоторых поправок сложны и неоднозначны, например, поправка на условия финансирования и налогообложения или поправка на передаваемые права и ограничения. Если существует такая возможность, лучше не рассматривать при сравнительном подходе продажи аналогов, отличающихся от объекта оценки по этим характеристикам. Если же иные аналоги отсутствуют, то поправки по этим характеристикам определяются в первую очередь.

Доходный подход для оценки стоимости недвижимости

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя (инвестора) и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом и от его последующей продажи.

Доходный подход применяется только при условии возможности прогнозирования будущих доходов от способной приносить доход и обладающей экономической обособленностью недвижимости.

В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет при сдаче недвижимости в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации о величинах арендных ставок, об условиях аренды, о величинах операционных расходов, об уровнях риска инвестиций и т.д.;

- прогнозирование денежных потоков, которые объект оценки, вероятно, будет генерировать в будущем;
- пересчет будущих денежных потоков в стоимость на дату оценки.

Доходы от владения объектом недвижимости могут быть постоянными или не имеющими постоянной величины. В первом случае стоимость объекта определяется методом прямой капитализации дохода, а во втором – методом дисконтирования денежных потоков.

Подходы и методы, используемые для оценки стоимости земельных участков

Стоимость земельных участков рассчитывается в предположение, что они предназначены для использования, которое является наиболее эффективным.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость. Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельных участков (т.е. земли, как территории или пространства) применяются только методы сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки стоимости земельных участков

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание объекта оценки.

Классический затратный подход непосредственно для оценки земельных участков, как правило, не применяется, поскольку земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически.

Сравнительный подход для оценки стоимости земельных участков

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов), и отражает совокупность факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

Доходный подход для оценки стоимости земельных участков

Доходный подход отражает интересы наиболее вероятного покупателя (инвестора) и заключается в расчете стоимости путем преобразования периодических доходов от оцениваемого объекта, в абсолютную величину.

Методы оценки стоимости земельных участков

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования.

Рыночная стоимость земельного участка (т.е. стоимость полного права собственности) определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка, наличия исходных данных (состава сведений, содержащихся в предоставленной информации). Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектами оценки при определении стоимости земли могут являться как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков и, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения Международных стандартов оценки (далее МСО));
- метод выделения (соответствует методу извлечения (экстракции) МСО);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- метод остатка для земли (соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Методические рекомендации Минимущества России к сравнительному подходу относят метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

К доходному подходу данные Методические рекомендации МИО России относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода используются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости (метод выделения

(извлечения), метод распределения, метод остатка для земли) для расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Таким образом, отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

В таблице ниже (см. **Таблица 8**) приведены рекомендованные МИО России методы, условия применения этих методов, а также общие причины затруднений в практике их использования.

Следует особо подчеркнуть, что методические рекомендации Минимущества России ориентированы на развитый рынок. Российская действительность такова, что неразвитость рынка продаж свободных (незастроенных) участков и небольшой объем земельных участков, вовлеченных в оборот вместе с улучшениями, а также различные условия оборота земельных участков в густонаселенных и в малоосвоенных местах, создают существенные трудности для применения методов определения стоимости земельных участков, рекомендованных методиками МИО 2002-2003 гг.

Таблица 8. *Методы, рекомендованные для оценки земельных участков МИО РФ в Методических рекомендациях 2002-2003 г.г., и особенности их применения*

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход[18]
1	Метод сравнения продаж	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков	Внесение корректировок. Недостаток метода в том, что он дает неудовлетворительные результаты: - в условиях высоких темпов инфляции, - при резких изменениях экономических условий, - при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.	Наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Метод сравнительного подхода
2	Метод выделения (метод извлечения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) остаточной стоимости воспроизводства или замещения улучшений	Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа	Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и сравнительного подхода
3	Метод распределения (метод переноса или соотнесения)	Для оценки застроенных ЗУ	Стоимость ЗУ находится путем умножения рассчитанной с помощью метода сравнения продаж рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Определение доли ЗУ в общей стоимости единого объекта недвижимости	- Наличие информации о ценах сделок (ценах предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного и сравнительного подходов
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на соответствующий коэффициент капитализации.	Расчет земельной ренты и определение коэффициента капитализации. Применение метода капитализации земельной ренты затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы	Метод доходного подхода (использование метода прямой капитализации дохода)

[18] В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.

Таблица 8 *(продолжение)*

№ п/п	Наименование	Область применения	Порядок определение стоимости	Основные причины затруднений в практике использования и недостатки метода	Условия применения метода	Определение стоимости прав аренды	Оценочный подход[19]
5	Метод остатка для земли (метод оценки земли по остаточному принципу)	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет производится путем капитализации земельной ренты, величина которой равна разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период.	Расчет ЧОД, приходящегося на улучшения, расчет коэффициента капитализации, стоимости воспроизводства или замещения (Определение прибыли инвестора, внешнего износа, физического и функционального износа)	Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Наличие достаточного количества достоверной информации о ставках арендной платы для аналогичных доходоприносящих улучшений Таким образом, этот метод применяется в тех случаях, когда известны требования к доходности зданий (сооружений) и земли и известна стоимость зданий (сооружений), которые либо еще не построены (выполняется технико-экономический анализ нового строительства), либо сравнительно новы.	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод затратного подхода и доходного подхода (метод капитализации земельной ренты)
6	Метод предполагаемого использования	Для оценки застроенных и незастроенных ЗУ	Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.	Метод многовариантен, зачастую связан с расчетом инвестиционных проектов и решается с помощью оптимистического и пессимистического прогнозирования. Его применимость возможна только для определенных сегментов рынка: - загородные владения; - торговая недвижимость; - сельскохозяйственные угодья и т.п. Сложности определения прибыли предпринимателя, внешних износов, влияния сервитутов и т.п.	Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Таким образом, этот метод может быть использован при оценке любых земельных участков, у которых имеется перспектива развития (обустройства) (т.е. возможность застройки доходоприносящими улучшениями и/или возможность разбивки земельного участка на части, отличающиеся формами, видом и характером использования)	Аналогично определению стоимости права пользования ЗУ, находящимся в собственности	Комбинированный метод основан на использовании всех трех подходов – затратного подхода, сравнительного подхода и метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода

[19] В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 и № 1102-р от 10.04.2003.

ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Затратный подход для оценки стоимости машин и оборудования

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за оцениваемый объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку (строительство, изготовление) другого объекта, идентичного или аналогичного по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость объекта оценки определяется исходя из затрат (издержек) на его создание и реализацию. При этом исходят из того, что у потребителя в принципе есть возможность не только заказать изготовление данного объекта в целом, но и создать его из отдельно приобретаемых частей. Таким образом, при затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта, т.е. его себестоимость.

Стоимость, оцененная на основе затратного подхода может значительно отличаться от рыночной, так как между затратами и полезностью нет прямой связи. Тем не менее, существуют ситуации, когда оправдан именно этот подход, например, для определения стоимости уникальных объектов оценки, часто не имеющих близких аналогов на рынке, или в условиях неразвитого (пассивного) рынка.

Базой для определения полной восстановительной стоимости (ПВС) по затратному подходу является стоимость воспроизводства, а когда ее расчет не возможен, то стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в текущих рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Следует заметить, что в полной восстановительной стоимости, получаемой методами затратного подхода, ни один вид износа не учитывается, поэтому при расчете остаточной стоимости нужно учесть именно совокупный износ, т.е. износ, интегрирующий физический, моральный и внешний виды износа.

Износ – это снижение стоимости объекта вследствие любой потери полезности.

В зависимости от причин, вызывающих потерю полезности, различают три вида износа:

- Физический износ
- Функциональный износ
- Экономический износ

Физический износ ($И_{Физ}$) – снижение стоимости объекта по причине ухудшения первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием объекта в целом и отдельных его компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Различают следующие виды физического износа: непрерывный, когда стоимость объекта оценки уменьшается из-за постепенного снижения его качеств в процессе нормальной эксплуатации, и аварийный, который наступает моментально по причине аварии в результате нарушения правил эксплуатации либо наступления чрезвычайных обстоятельств.

Существуют прямые и косвенные методы определения физического износа. К прямым относятся точные методы определения износа, основанные на осмотре оборудования и измерении различных его параметров. Косвенные методы основаны на осмотре имущества или изучении условий его эксплуатации и нормативных данных. К данной группе относятся следующие методы:

- Метод срока жизни;
- Укрупненная оценка технического состояния;
- Метод «прямого денежного измерения» и др.

Функциональный износ или устаревание ($И_{Фун}$) – снижение стоимости объекта оценки, возникающий в случае несоответствия машин и оборудования современным технологическим, эксплуатационным, эстетическим, эргономическим и иным требованиям. Функциональный износ бывает устранимым и неустранимым.

Различают следующие виды функционального износа: технологический, когда появляются аналоги с более высокими техническими характеристиками; операционный, когда возникают аналоги с более высокими эксплуатационными характеристиками; износ от снижения модности модели и пр.

Внешний (экономический) износ ($И_{Эк}$) *(экономическое устаревание)* – уменьшение полезности объекта оценки появляющееся из-за внешних по отношению к объекту причин (экономических) и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. к снижению уровня доходов, приносимых им владельцу. Например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т.д. Внешний износ, как правило, неустраним.

Общий накопленный (совокупный) износ ($И_{общ}$) определяется по формуле:

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{Физ}) * (1 - И_{Фун}) * (1 - И_{Вн})$$

В общем виде рыночная стоимость C_p машин и оборудования при использовании затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = ПВС * (1 - И_{общ}), \text{ где}$$

ПВС – полная восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства или стоимость замещения), рассчитанная на основе затратного подхода;

$И_{общ}$ – полный накопленный износ.

Для реализации затратного подхода необходимо одновременно наличие ценовой информации об объектах-аналогах (цены заводов-изготовителей, дилеров) и производственно-экономической информации[20] (о структуре цены и себестоимости заводов-изготовителей, условно-постоянных и условно-переменных издержках).

Получение производственно-экономической информации (сведения о рентабельности продаж, о структуре себестоимости, о долях условно-постоянных и условно-переменных затрат, о коэффициенте накладных расходов, об объемах производства: крупносерийное, серийное, мелкосерийное, штучное производства) представляет большие трудности, поскольку данная информация формируется на предприятиях-изготовителях и является в основном закрытой.

Отсутствие производственно-экономической информации ограничивает сферу применения затратного подхода.

Существуют следующие методы затратного подхода для расчета стоимости машин и оборудования:

- метод расчета по удельным затратным показателям (метод укрупненных показателей);
- метод расчета себестоимости и стоимости по укрупненным нормативам;
- метод поагрегатного (поэлементного) расчета (сметный метод);
- метод расчета по цене однородного объекта;
- индексный метод (метод индексации стоимости, метод индексации балансовой стоимости, метод ценовых индексов, метод индексирования по фактору времени).

[20] Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил. Стр.156-162.

Сравнительный подход для оценки стоимости машин и оборудования

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов определения стоимости оцениваемого объекта, основанных на сопоставлении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок (ценах предложения).

Данный подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный оцениваемый объект больше, того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Сравнительный (рыночный) подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитый вторичный рынок (например, автомобили, компьютеры, оргтехника, многие виды станков, другое стандартное серийное оборудование, в том числе торговое).

Источниками происхождения ценовой информации (цены предложения или цены сделки) могут служить прайс-листы заводов-изготовителей, дилеров, рекламные бюллетени, журналы, газеты и др. печатные СМИ, Интернет.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и прочим ценообразующим характеристикам оцениваемому объекту другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Подбор аналогов для сравнения должен осуществляться по функциональному и классификационному сходству с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

Идентичный объект или точная копия – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Сравнительный подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое может проводиться:

- с новой или бывшей в употреблении точной копией оцениваемого объекта;
- с новым или бывшим в употреблении близким аналогом оцениваемого объекта (при отсутствии точной копии);
- с новым или бывшим в употреблении приближенным аналогом оцениваемого объекта (при отсутствии точной копии и близкого аналога).

В составе рынка машин и оборудования можно выделить два сектора:

- первичный рынок, где продаются машины современных моделей, выпускаемые отечественными и зарубежными компаниями;
- вторичный рынок, на котором продаются подержанные машины как новых, так и старых моделей.

Сведения о ценах первичного рынка позволяют выполнять расчеты полной стоимости замещения методом сравнения объектов оценки с современными аналогами.

Сведения о ценах вторичного рынка интересны тем, что по ним можно оценить машины старых моделей, выпуск которых в настоящее время прекращен.

В общем виде рыночная стоимость C_p машин и оборудования при использовании сравнительного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = ПВС * (1 - И_{общ}) \text{, где}$$

ПВС – полная восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства или стоимость замещения), рассчитанная на основе сравнительного подхода;

$И_{общ}$ – общий накопленный износ.

Следует подчеркнуть, что формула для определения рыночной стоимости машин и оборудования для затратного и сравнительного подходов общая.

Отличие при расчетах рыночной стоимости машин и оборудования в затратном и сравнительном подходах заключается в выборе базы для определения их полной восстановительной стоимости ПВС (т.е. стоимости восстановления или стоимости замещения без учета всех видов накопленного износа).

В сравнительном подходе в качестве базы для расчета полной восстановительной стоимости машин и оборудования используется рыночная ценовая информация: цены первичного (цены заводов-изготовителей, наиболее надежных дилерских компаний) и вторичного рынка машин и оборудования.

В затратном подходе в качестве базы для определения полной восстановительной стоимости машин и оборудования используется информация о затратах на их воспроизводство (ценовая и производственно-экономическая информация первичного рынка машин и оборудования).

Общий накопленный износ оцениваемого объекта будет зависеть от базы определения полной восстановительной стоимости данного объекта. Например, если при использовании сравнительного подхода в качестве базы для определения стоимости машин и оборудования использовались рыночные цены идентичных объектов или близких аналогов, то считается, что в этих ценах уже учтен функциональный и внешний экономический износы, практически одинаковых с объектом оценки. При сопоставлении с прогрессивными близкими аналогами функциональный износ оцениваемого объекта следует учесть.

- методы определения стоимости машин и оборудования с использованием сравнительного подхода:
- метод прямого сравнения;
- метод статистического моделирования цены (корреляционно-регрессионный метод).

На выбор метода расчета стоимости влияет обеспеченность информацией об объектах сравнения. Если имеется информация о ценах на идентичные объекты (точные копии оцениваемого объекта) или близкие аналоги, то применяют метод прямого сравнения, если существует ценовая информация только для приближенных аналогов оцениваемого объекта, то – метод статистического моделирования цены (корреляционно-регрессионный метод).

Доходный подход для оценки стоимости машин и оборудования

Доходный подход в оценке основан на принципе ожидания будущих доходов, отражает интересы покупателя и предполагает, что объект стоит ровно столько, сколько стоят сегодня будущие доходы от владения данным объектом.

Доходный подход применим только для оценки стоимости такого имущества, которое может приносить доход (прибыль, арендную плату), и расчет величины этого дохода возможен. Следовательно, оцениваемое имущество должно обладать экономической обособленностью, то есть можно определить вклад этого имущества в общую величину дохода, создаваемого производственно-коммерческой системой, которая состоит из совокупности взаимосвязанных активов (машин и оборудования, недвижимого имущества, оборотных средств и нематериальных активов). При этом производственно-коммерческая система может иметь разную организационную форму: это может быть самостоятельное предприятие, цех, участок, служба или другая бизнес-единица в составе предприятия.

Особенность машин и оборудования заключается в том, что они редко могут приносить доход самостоятельно вне бизнеса. Только в редких случаях, например, для воздушных, морских и речных судов, игровых автоматов, единых технологических линий можно выделить долю, приходящуюся на каждый конкретный объект оценки, из дохода от всей производственно-коммерческой системы в целом. Поэтому применение доходного подхода к оценке машин и оборудования ограничено.

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса).

Для реализации доходного подхода существуют следующие основные методы:

- метод дисконтирования чистых доходов;
- метод прямой капитализации дохода.

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: исходя из определения затрат, сравнения аналогов продаж, ожидаемых доходов от объекта оценки.

В соответствии с п. 11 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Таким образом, возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методов оценки стоимости имущества внутри подхода определяются в каждом Отчете индивидуально с учетом многих факторов, в том числе специфики объекта оценки, целей и задач оценки, объема и достоверности имеющейся у оценщика информации.

В соответствии с п. 24 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.) «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Выбор подходов и методов для оценки объекта оценки

В настоящем разделе проводится оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Все имущество в составе объекта оценки расположено и хранится по трем адресам:

- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 12-ти строений (зданий и сооружений), 30-ти единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом));
- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, п. Ангоя, ул. Теплотехников, 8а – недвижимое имущество (строение - подъездной путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413);
- Московская обл., г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база) (ответственное хранение) – движимое имущество в составе 3-х технологических линий.

Объект оценки представляет собой разное по конструктиву, назначению и выполняющим функциям имущество, в совокупности не являющееся единым имущественным комплексом, применяемое в процессе производства пиломатериалов.

В состав объекта оценки входит недвижимое имущество – земельный участок и тринадцать строений (зданий и сооружений сооружений) и движимое имущество общим количеством 33 ед., в том числе: автотранспортные средства и спецтехника (10 ед.), станки и оборудование (14 ед.), технологические линии (6 ед.), имущество в непригодном для эксплуатации и не подлежащее ремонту (металлолом) (3 ед.).

Все имущество в составе объекта оценки, принадлежит ООО «Форестинвест» на правах собственности.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: права собственности.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «Форестинвест».

Настоящая оценка в соответствии с целью оценки производится в предположении отсутствия ограничений прав.

На дату оценки и на момент проведения оценки собственник оцениваемого имущества – ООО «Форестинвест», является банкротом и находится в процедуре конкурсного производства.

Полное описание имущества в составе объекта оценки, в том числе состав имущества, юридический статус, местоположение, а также количественные и качественные характеристики, представлены в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Анализ возможности и целесообразности применения каждого из трех подходов и выбор методов для расчета стоимости объекта оценки, показал следующее.

Затратный подход

Затратный подход преимущественно используется (а иногда является единственно возможным) для оценки: *объектов на пассивных рынках*, когда отсутствуют сопоставимые продажи и (или) информация о них, недостаточно информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности; специализированных объектов – имущества, которое редко (если вообще когда-либо) продается на открытом рынке, за исключением случаев продажи предприятия как бизнеса или предприятия как единого имущественного комплекса, частью которого они являются, в силу их уникальности, следующей из их специализированного характера, конструкции, конфигурации, размеров, местоположения, объектов незавершенного строительства и пр.

Особенности затратного подхода, заключающиеся в определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа, и наличие необходимой информации позволяют применить данный подход для определения стоимости объектов оценки.

Для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки (в основном специализированных), относящихся к рынку производственной недвижимости, эксперты посчитали возможным использование *метода удельной стоимости (метода сравнительной единицы или метода укрупненных обобщенных показателей стоимости)* затратного подхода.

Для оценки земельных участков затратный подход в чистом виде не применяется, методик оценки земельных участков исключительно по затратному подходу в теории и практике оценки отсутствуют.

При стоимостной оценке машин и оборудования затратный подход достаточно универсален и применим к любому объекту техники, так как он является продуктом производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. При этом имеется большой класс машин, оборудования, транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. К такому имуществу относится специальное и специализированное оборудование, опытные и исследовательские установки, специализированные и уникальные образцы машин, и т.п., изготовленные по индивидуальным заказам. Для таких объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки часто неосуществим.

Одним из условий применения затратного подхода является одновременное наличие ценовой информации об объектах-аналогах (цены заводов-изготовителей, дилеров) и производственно-экономической информации (о структуре цены и себестоимости заводов-изготовителей, условно-постоянных и условно-переменных издержках).

Получение производственно-экономической информации (сведения о рентабельности продаж, о структуре себестоимости, о долях условно-постоянных и условно-переменных затрат, о коэффициенте накладных расходов, об объемах

производства: крупносерийное, серийное, мелкосерийное, штучное производства) представляет большие трудности, поскольку данная информация формируется на предприятиях-изготовителях и является в основном закрытой.

Отсутствие производственно-экономической информации ограничивает сферу применения затратного подхода.

Движимое имущество в составе объекта оценки представляет собой сложные по составу (многосоставные) и производимым им функциям машины и оборудование (в том числе технологические линии) и не может быть создано на предприятиях, их использующих, самостоятельно.

В открытых источниках информации отсутствует достаточная, полная и достоверная информация о затратах заводов изготовителей и их структуре. То есть цены на новые и/восстановленные в заводских условиях машины и оборудование, к которым относится движимое имущество в составе объекта оценки, в затратном подходе использованы быть не могут в связи с отсутствием информации о себестоимости заводов изготовителей и ее доли в составе цен, поскольку эта информация носит закрытый характер.

По сведениям заказчика достоверные данные о годах постановки на бухгалтерский учет и первоначальной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки отсутствуют, шильдики присутствует только у части оцениваемого оборудования, но они в большинстве своем нечитабельны. Таким образом, невозможно при оценке движимого имущества в составе объекта оценки применить индексный метод затратного подхода.

В связи свыше сказанным применить затратный подход к оценке движимого имущества в составе объекта оценки в данном случае не представляется возможным.

В настоящем Отчете затратный подход для оценки рыночной движимого имущества в составе объекта оценки не применялся.

Сравнительный подход

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Объекты недвижимого имущества (кроме сооружений – подъездных железнодорожных путей) в составе объекта оценки выполнены хозспособом, без проекта. Аналогичные объекты на рынке не представлены. в целом рынок производственной недвижимости Республики Бурятия не развит, особенно в удаленных областях республики.

Отсутствие в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) достоверной и достаточной информации о продаже (о предложениях по купле-продаже) сопоставимых аналогов не позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки (в основном специализированных), относящихся к рынку производственной недвижимости.

Анализ земельного рынка Республики Бурятия в целом и Северо-Байкальского района республики в частности, позволил выявить достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков, аналогичных оцениваемому в составе объекта

оценки, в связи с чем, для оценки данного имущества оценщики посчитали возможным применение сравнительного подхода.

В настоящем Отчете для оценки рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки применялся *метод прямого сравнения* сравнительного подхода.

Несмотря на специализированный характер, представленное к оценке движимое имущество, является продуктом серийного и массового производства, относится к рынкам стандартных машин и оборудования.

Для таких объектов применение сравнительного подхода является наилучшим, и наиболее отражающим их действительную рыночную стоимость, ввиду достаточной развитости рынков продажи, причем как первичного, так и вторичного (рынков автотранспортных средств и спецтехники, рынка станков, оборудования, технологических линий для лесопереработки).

Таким образом, для движимого имущества в составе объекта оценки применение сравнительного подхода для оценки его рыночной стоимости является наилучшим. Оценщики сочли возможным применение к оценке движимого имущества в составе объекта оценки *метода прямого сравнения сравнительного подхода*.

Доходный подход

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения

цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В составе объекта оценки имеются тринадцать строений (зданий и сооружений), которые относятся к рынку производственной недвижимости. Строения в составе представленного к оценке недвижимого имущества (кроме двух сооружений – подъездных путей) выполнены хозспособом и надлежащим образом юридически не оформлены (в том числе не зарегистрированы).

В открытых источниках – средствах массовой информации, Интернете – отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях по аренде сопоставимых аналогов. Следует отметить, что специфика местоположения объекта оценки выражается в том, что в целом рынок в данной местности крайне не прозрачен и информационно «беден», а рынок аренды производственной недвижимости вовсе как таковой отсутствует. Учитывая сказанное, применить методы доходного подхода к оценке недвижимости в данном отчете не представляется возможным.

Для строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки в настоящем отчете доходный подход не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) – единственный «чистый» метод доходного подхода для оценки земельных участков при определении рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки применить не представляется возможным, так как в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях в аренду сопоставимых аналогов – свободных земельных участков производственного и коммерческого назначения, расположенных в Республике Бурятия.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки доходный подход не применялся.

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса). Иными словами, применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки.

Большая часть движимого имущества в составе объекта оценки представляет собой разное по составу, назначению и выполняемым функциям технологическое оборудование (станки, технологические линии и пр.), предназначенное для лесопереработки. Данное имущество можно рассматривать как доходоприносящее только в составе бизнеса. Поскольку указанное имущество в отдельности не является доходоприносящим, то применить при его оценке методы доходного подхода не представляется возможным.

Для оборудования в составе объекта оценки в настоящем отчете доходный подход не применялся.

В составе объекта оценки имеются автотранспортные средства и спецтехника, которые потенциально могут рассматриваться как доходоприносящие объекты. Однако в сети Интернет отсутствует достаточная и достоверная информация о цене предложения (арендных ставках) по аренде аналогичного имущества. Следует отметить, что специфика местоположения объекта оценки выражается в том, что в целом рынок в данной местности крайне не прозрачен и информационно «беден», а рынок аренды автотранспорта вовсе как таковой отсутствует. Учитывая сказанное, применить методы доходного подхода к оценке автотранспортных средств и спецтехники в данном отчете не представляется возможным.

Для автотранспортных средств и спецтехники в составе объекта оценки в настоящем отчете доходный подход не применялся.

Таким образом, Оценщики пришли к выводу о том, что в настоящем Отчете невозможно применить доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки в целом.

В настоящем Отчете доходный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки не применялся.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Рыночная стоимость оцениваемого имущества определяется для варианта его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту – ***НЭИ)*** – это наиболее вероятное использование оцениваемого имущества, являющееся физически возможным, законодательно разрешенным (юридически допустимым), экономически целесообразным и финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости данного оцениваемого имущества будет максимальной при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Определение соответствия или несоответствия существующего или предполагаемого вида использования оцениваемого имущества его наиболее эффективному использованию проводится по следующим критериям:

- вероятность осуществления (является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным);
- физическая возможность (имеются ли какие-либо препятствия, и является ли имущество физически пригодным для осуществления предполагаемого использования);
- юридическая (законодательная) правомочность (является ли использование законным или существует разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования, т.е. рассмотрение только таких вариантов предполагаемого использования, которые не подпадают под действие правовых ограничений существующих или потенциальных);
- экономическая целесообразность (предполагаемое использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат);
- финансовая выполнимость (является ли предполагаемое использование финансово осуществимым, т.е. рассматриваются варианты предполагаемого использования, соответствующие ресурсному потенциалу);
- максимальная доходность (позволяет выявить наибольшую стоимость объекта оценки среди всех вариантов предполагаемого использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком).

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения перечисленных критериев. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из этих критериев, оно исключается и рассматривается следующий вариант использования. Вариант наиболее эффективного использования должен отвечать всем перечисленным критериям.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого недвижимого имущества Оценщики пришли к следующему выводу.

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Собственник оцениваемого имущества ООО «Форестинвест» на дату оценки находится в процедуре конкурсного производства.

Любое изменение назначения использования зданий в составе объекта оценки, потребуют существенных финансовых вложений, которыми собственник оцениваемого строения – банкрот не располагает. Изменение назначения использования сооружений в составе объекта оценки не возможно.

В соответствии с действующим законодательством РФ земельные участки имеют строго определенные категорию и вид разрешенного использования, иное использование земельных участков запрещено.

В целом спецификой машин и оборудования является то, что они имеют строго определенные конструктивные и технические характеристики, предназначены для выполнения определенных функций и работ. Априори, наиболее эффективным использованием для машин и оборудования является их применение по прямому назначению, определенному их конструктивными и техническими функциями.

Также наличие процедуры банкротства предполагает строго определенный законодательством порядок распоряжения имуществом должника и ограниченные сроки проведения процедуры.

Учитывая назначение оцениваемого в настоящем разделе имущества и главную цель оценки (определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества ООО «Форестинвест» для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ), Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным является его текущее использование.

В настоящем разделе Отчета определяется рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Все имущество в составе объекта оценки расположено и хранится по трем адресам:

- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а – движимое и недвижимое имущество в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 12-ти строений (зданий и сооружений), 30-ти единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом));
- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, п. Ангоя, ул. Теплотехников, 8а – недвижимое имущество (строение - подъездной путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413);
- Московская обл., г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база) (ответственное хранение) – движимое имущество в составе 3-х технологических линий.

Объект оценки представляет собой разное по конструктиву, назначению и выполняющим функциям имущество, в совокупности не являющееся единым имущественным комплексом, применяемое в процессе производства пиломатериалов.

В состав объекта оценки входит недвижимое имущество – земельный участок и тринадцать строений (зданий и сооружений сооружений) и движимое имущество общим количеством 33 ед., в том числе: автотранспортные средства и спецтехника (10 ед.), станки и оборудование (14 ед.), технологические линии (6 ед.), имущество в непригодном для эксплуатации и не подлежащее ремонту (металлолом) (3 ед.).

Все имущество в составе объекта оценки, принадлежит ООО «Форестинвест» на правах собственности.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: права собственности.

Оцениваемое имущество находится на балансе ООО «Форестинвест».

Настоящая оценка в соответствии с целью оценки производится в предположении отсутствия ограничений прав.

Предполагаемое использование результатов оценки – в целях реализации объекта оценки в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Определение рыночной стоимости земельного участка в составе объекта оценки

В составе оцениваемого недвижимого имущества ООО «Форестинвест» имеется право собственности на земельный участок площадью 9220 кв. м. (кадастровый номер: 03:17:090254:31, категория земель: земли населенных пунктов – под производственную базу), расположенный по адресу: Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д.6.

Земельный участок принадлежит ООО «Форестинвест» на праве собственности.

Качественные и количественные характеристики оцениваемого земельного участка определены на основании информации и документов, предоставленных Заказчиком, а также сведений размещенных на официальном портале Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru) и приведены в разделе «Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки» (см. **Рис. 1** и **Таблица №5**).

Алгоритм расчетов и описание методики, применяемой для расчетов

Для определения рыночной стоимости земельного участка, в составе оцениваемого имущества применялся *метод сравнения продаж* сравнительного подхода.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, как правило, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.

Методология применения метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки занятых строениями и сооружениями (застроенных) земельных участков и свободных от застройки (незастроенных) земельных участков.

Условие применения метода сравнения продаж – наличие достаточного количества достоверной информации о ценах сделок или о ценах предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж заключается в сборе данных о реальных ценах продажи или ценах предложения[21] (спроса) на объекты, аналогичные оцениваемому объекту, корректировке цен на объекты-аналоги по всем ценообразующим параметрам, нивелирующим их отличия от объекта оценки, и расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное достоинство данного метода заключается в достоверности конечного результата, обусловленного использованием рыночных данных, учитывающих ситуацию на рынке недвижимости.

Недостаток метода сравнения продаж заключается в том, что он дает неудовлетворительные результаты: в условиях высоких темпов инфляции; при резких изменениях экономических условий; при недостатке данных о рыночных продажах аналогичных объектов или их низкой достоверности, что характерно для пассивных рынков недвижимости.

Алгоритм метода сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Формирование базы данных о реальных ценах продажи или ценах предложения (спроса) по объектам недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.
2. Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
3. Выбор основных ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости.
4. Отбор 3-5 объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
5. Определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта по каждому из выбранных факторов стоимости.
6. Определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
7. Корректировка цен объектов-аналогов по всем ценообразующим факторам, сглаживающая их отличия от объекта оценки.
8. Обоснование и расчет стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

[21] При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками в соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р и от 10.04.2003 № 1102-р допускается использование цен предложений (спроса).

Основными ценообразующими факторами для корректировки цен аналогов оцениваемого объекта недвижимости обычно являются:

- *имущественные права*: право собственности, право аренды и др. (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
- *условия финансирования*: форма оплаты (безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.), использование при покупке кредитных ресурсов (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств и т.п.), рассрочка платежей и т.п.;
- *условия продажи (совершения сделки)*: продажа на открытом рынке – публичная оферта, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п. (т.е. выявляются типичные / нетипичные условия сделки, нарушение сроков экспозиции);
- *характер пользования (вид использования)*: вид разрешенного использования, правовые и градостроительные ограничения по виду использования, права иных лиц (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого объекта);
- *рыночные условия (время)*: учитывается изменение рыночных условий с течением времени, прошедшего с даты заключения сделки с аналогом (даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки;
- *местоположение и окружение*: месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
- *физические характеристики*: размер (поправка на масштаб), доступная инфраструктура, инженерное обеспечение, транспортная доступность и удобство подъезда, рекреационная ценность территории (параметры экологического состояния территории), и др. качественные характеристики.

Анализ земельного рынка Республики Бурятия, показал отсутствие стабильности в ценообразовании на земельные участки сходные по виду разрешенного использования, масштабу, местоположению, уровню благоустройства и пр.

При этом исследование земельного рынка Республики Бурятия в целом, и Северо-Байкальского района республики в частности, позволило собрать действовавшие на дату проведения оценки данные о ценах предложений по продаже условно свободных земельных участков, расположенных в черте поселений Северо-Байкальского района Республики Бурятия и имеющих схожие с оцениваемым участком характеристики.

Уровень цен на сопоставимые аналоги колеблется в зависимости от месторасположения, разрешенного использования, развитости инфраструктуры, наличия подъездных путей, степени освоенности, наличия разрешительной документации на строительство, а также других качественных и количественных характеристик.

При выборе аналогов Оценщиками были проанализированы материалы информационных агентств, а также базы данных агентств недвижимости, как общероссийские, так и Республики Бурятия, другая информация сети Интернет: https://onrealt.ru/, http://www.beboss.ru, http://zem-kom.ru/, http://www.unibo.ru/, http://www.domofond.ru/, http://www.irn.ru/, http://www.avito.ru/, http://www.classifieds24.ru/, http://www.rosrealt.ru/, https://www.cian.ru/, https://realty.yandex.ru, https://www.realtymag.ru, https://kvartelia.ru, https://ulan-ude.cian.ru, https://dom.mirkvartir.ru и т.д.

Чтобы повысить достоверность результатов применяемого метода оценки, в качестве сопоставимых аналогов выбирались участки, расположенные в черте населенных пунктов Северо-Байкальского района Республики Бурятия, с окружением, условиями подъездных путей близкими к характеристикам земельных участков в составе объекта оценки. Скрин-шоты объявлений с предложениями о купле-продаже объектов-аналогов представлена в приложениях к настоящему отчету.

В результате были отобраны четыре наиболее сопоставимых с учетом правового статуса, категории земель, качественных и количественных характеристик объектов-аналогов оцениваемому земельному участку (см **Таблица 9**). Объявления с ценами предложения на объекты-аналоги представлены в Приложениях к настоящему отчету.

Совокупные вторичные выборки предложений по купле-продаже объектов-аналогов были проанализированы на наличие допустимых отклонений от средневзвешенного и удовлетворение условиям однородности и нормального распределения.

В качестве единицы сравнения использовалась цена 1 кв. м общей площади земельного участка.

В соответствии со п.п.6 п. 2 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них), то есть в общем случае сделки по продаже прав собственности на земельные участки не облагаются НДС.

Учитывая положения ст. 146 НК РФ и то, что в качестве объектов-аналогов были выбраны цены предложения по продаже собственности на земельные участки, при

определении удельного показателя стоимости 1 кв. м земельного участка НДС (20%) не учитывался.

Стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывались как произведение общей площади участка и полученной стоимости 1 кв. м (удельной стоимости).

Стоимость 1 кв. м условно незастроенного оцениваемого земельного участка рассчитывались как средневзвешенное значение стоимости сопоставимых объектов-аналогов после внесения корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами были проведены корректировки стоимости для каждого участка по следующим параметрам:

1. Условия финансирования;
2. Условия продажи;
3. Вид права;
4. Разрешенное использование;
5. Условия сделки (дисконт/скидка на торг);
6. Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже);
7. Местоположение;
8. Наличие/отсутствие строений под снос на участке;
9. Наличие/отсутствие коммуникаций;
10. Транспортная доступность;
11. Поправка на масштаб.

Таблица 9. *Вторичная выборка объявлений с предложениями по купле-продаже объектов-аналогов*

Показатель/ Объект	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
	А1	**А2**	**А3**	**А4**
Источник информации	https://dom.mirkvartir.ru/228300337/	https://dom.mirkvartir.ru/215104899/	https://dom.mirkvartir.ru/246579070/	https://dom.mirkvartir.ru/246579070/
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Вид сделки	продажа	продажа	продажа	продажа
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес (местонахождение) Населенный пункт Район	республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Нижнеангарск, ул. Александровой пгт. Нижнеангарск Северо-Байкальский	республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Нижнеангарск, ул. Козлова, 53 пгт. Нижнеангарск Северо-Байкальский	республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Нижнеангарск, Хрустальная ул. пгт. Нижнеангарск Северо-Байкальский	республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Нижнеангарск пгт. Нижнеангарск Северо-Байкальский
Общая площадь, кв. м	**1 500**	**680**	**800**	**1 270**
Цена в объявлении без учета НДС, руб.	**200 000**	**140 000**	**100 000**	**150 000**
Цена без учета НДС, руб./кв. м	**133**	**206**	**125**	**118**
Описание / Объявление	Продам земельный участок в п. Нижнеангарск на ул. Александровой. Не разработан. Коммуникации рядом. В трёх минутах ходьбы магазин, автобусная остановка.	Продается участок в центре поселка Нижнеангарск. Удобное местоположение: рядом остановка, школа, поликлиника, магазины. Предназначен для строительства или насаждений. Рядом с участком есть колодец. Участок в собственности, все документы имеются. Если Вас заинтересовало данное объявление, пожалуйста, звоните (без SMS)! Возможен торг.	Электричество на углу участка, рядом летний водопровод, горнолыжная трасса, магазин.	В собственности, под ИЖС, почти без уклона, есть подъезд, электролиния, рядом летний водопровод и горнолыжная база, магазин.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Тип передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Улучшения участка	усл. своб.	усл. своб.	усл. своб.	усл. своб.
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Дата публикации/обновления предложения о продаже	июнь 2020	июнь 2020	июнь 2020	июнь 2020
Актуальность	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Контактная информация	Татьяна 7 902 499-54-04	Частное лицо 7 914 630-46-00	Андрей 7 924 392-03-22	Андрей 7 924 393-28-41

Источник: База данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Обоснование введения корректировок

Условия финансирования. Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, определяются в ходе переговоров с потенциальным покупателем непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, то оценщики принимают условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи (совершения сделки). Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку аналоги были выставлены на продажу в одинаковых условиях открытого рынка.

Условия сделки (дисконт/скидка на торг). Заявленные цены продаж могут значительно отличаться от действительных, достигнутых в результате переговоров. Приведенная информация представляет собой заявленные цены предложения объектов.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения скидок на торг для различных категорий участков по состоянию на 01.04.2020 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 10**)[22].

Таблица 10 *Рекомендуемые значения скидки на торг*

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение по РФ[2]**	По регионам[3]		
					А группа	**Б группа**	**В группа**
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,97	**0,91**	**0,93**	**0,90**	**0,89**
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	**0,92**	**0,94**	**0,91**	**0,90**
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	**0,90**	**0,92**	**0,89**	**0,88**
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,93	**0,85**	**0,88**	**0,84**	**0,81**
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	**0,85**	**0,88**	**0,84**	**0,81**
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,91	**0,79**	**0,83**	**0,77**	**0,74**
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и	0,75	0,91	**0,82**	**0,86**	**0,80**	**0,78**

[22] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
	пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка						

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
   - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
   - верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов по данным на 01.04.2020 года»

Корректировка на торг для земельных участков – земель населенных пунктов под ИЖС … согласно данным таблицы, находится в диапазоне 2%-16%, среднее значение составляет 10%.

В расчетах для всех аналогов введена понижающая корректировка на скидку с цены предложения в размере – 16% на уровне максимального значения диапазона скидок для разрешенного использования оцениваемого земельного участка.

Максимальное значение скидок применено с учетом ликвидности оцениваемого земельного участка, обусловленного его удаленным местоположением, а также того, что в условиях снижения экономической активности в стране из-за пандемии, реакция большинства рынков недвижимости выражается в уменьшении покупательного спроса, а следовательно вынуждает продавцов увеличивать скидки с продаж.

Вид права. Все объекты-аналоги имеют правовой статус, соответствующий статусу оцениваемого земельного участка – находятся в собственности продавцов. Корректировка на вид права в настоящем Отчете не применялась.

Вид разрешенного использования. Все объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования отличный от оцениваемого земельного участка. По данному фактору необходимо введение соответствующей корректировки.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировок (средние значения соотношения удельных рыночных цен) для земельных участков с различными видами разрешенного использования по состоянию на 01.04.2020 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 11**)[23].

[23] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

Таблица 11 *Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам*

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	*Код*	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	*2.0*			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	*2.1*	0,23	0,57	**0,39**
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	*6.0*			
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	*6.6*	0,061	0,206	**0,13**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам по видам объектов» по данным на 01.04.2020 года

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – под производственную базу. Согласно данным, приведенным в таблице выше, средние значения соотношения удельных рыночных цен для данного вида разрешенного использования соответствует 0,13, нижняя граница диапазона – 0,061, верхняя – 0,206.

Все объекты аналоги имеют вид разрешенного использования – под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Средние значения соотношения удельных рыночных цен для таких земельных участков – 0,39, нижняя граница диапазона – 0,23, верхняя – 0,57.

Значение корректировки на вид разрешенного использования для объектов аналогов принят в размере 0,9 (Расчет: Корректировка на вид разрешенного использования = 1 + (Ср. значение удельных рыночных цен для разрешенного использования под размещения объектов промышленного назначения – нижняя граница для разрешенного использования ИЖС = 1 + (0,13 – 0,23) =0,9).

Рыночные условия (время – дата продажи/публикации предложения о продаже). С помощью данной корректировки учитываются изменения рыночных условий

с течением времени, прошедшего с момента заключения сделки с аналогом (или даты размещения предложения о продаже) до даты проведения оценки.

Корректировка на дату продажи не проводилась, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу в настоящее время, а ценовая информация о них актуальна на дату проведения оценки.

Местоположение. Удаленность от центра субъекта РФ, близость земельного участка к основным транспортным магистралям, к населенному пункту – все эти факторы оказывают влияние на цены сделок.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в черте населенных пунктов Северо-Байкальского района Республики Бурятия. Все объекты-аналоги имеют транспортную доступность, инфраструктуру и окружение, характерную для удаленных районов региона, что и объект оценки. То есть объекты-аналоги сопоставимы по местоположению с оцениваемым земельным участком. Корректировка по фактору местоположения не применялась.

Транспортная доступность. Как и объект оценки, все объекты-аналоги имеют хорошую транспортную доступность, с позиции ее наличия и качества в удаленных районах Республики Бурятия. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Наличие/отсутствие коммуникаций существенно влияют на цены сделок.

У оцениваемого земельного участка в составе объекта оценки имеются все коммуникации (электричество и водопровод) на территории участка. Все объекты-аналоги имеют отличное от объекта оценки обеспечение коммуникациями.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировок на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов по состоянию на 01.04.2020 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 12**)[24].

Таблица 12 *Рекомендуемые значения корректировок на коммуникации земельных участков*

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура ((незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,14	**1,09**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	**1,06**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,05	1,27	**1,14**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,16	**1,10**

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций земельных участков по данным на 01.04.2020 года»

[24] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

При расчете величины корректировок на отличия в обеспеченности коммуникациями оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов использовались средние значения диапазона корректировок, представленные в таблице выше.

У всех объектов-аналогов коммуникации проходят по границе участка. Для данных аналогов введена повышающая корректировка в размере 1,17 (Расчет корректировки: Корректировка на коммуникации = 1,09 х 1,07 = 1,1663).

На благоустройство и дорожную инфраструктуру существенно влияют на цены сделок.

Все объекты-аналоги имеют «благоустройство» отличное от объекта оценки и требуют введения соответствующей поправки.

По данным статистики, представленным на портале Statrielt, основанным на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на данном Internet-ресурсе значения корректировок на благоустройство и дорожную инфраструктуру по состоянию на 01.04.2020 г. имеют следующие значения (см. **Таблица 13**)[25].

Таблица 13 *Рекомендуемые значения корректировок на благоустройство и дорожную инфраструктуру*

7	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	**1,12**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,04	1,21	**1,12**
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - **Для участков производственного и складского назначения**	1,03	1,20	**1,11**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	**1,17**
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,11	**1,06**
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	**1,03**

Примечания:
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Корректировки на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков по данным на 01.04.2020 года»

При расчете величины корректировок на отличия в благоустройстве оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов использовались нижние значения диапазона корректировок, представленные в таблице выше, с учетом их качества и технического состояния.

В отличии от всех объектов-аналогов оцениваемый земельный участок обеспечен подъездной железнодорожной веткой, имеет деревянное ограждение , обеспечен системой освещения территории.

Для всех аналогов введена повышающая корректировка в размере 1,061 (Расчет корректировки: Корректировка на благоустройство = 1,03 х 1,02 х 1,01 = 1,061).

Поправка на снос ветхих зданий, строений и сооружений. В настоящем разделе проводится оценка земельного участка в составе объекта оценки, как условно свободного.

[25] Источник: Интернет портал Statrielt (http://statrielt.ru/)

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, являются условно свободными, для них корректировка по данному фактору не проводилась. Принята равной 1.

Поправка на масштаб. Корректировка на масштаб (площадь) учитывает тот факт, что большие по площади объекты, как правило, продаются по более низкой стоимости 1 кв. м.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n,$$

где

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

В данном Отчете величина корректировки на масштаб рассчитана по данным статистики о зависимости цены предложения земельных участков от их площади, представленной на портале Statrielt для земель промышленности с коэффициентом торможения равным (–) 26 (см**. Таблица 14).**

Таблица 14 *Корректирующие коэффициенты на величину площади земельных участков*

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,655	**-0,26**	K s = (So/Sa) ^- **0,26**
Земли сельскохозяйственного назначения	0,697	**-0,31**	K s = (So/Sa) ^- **0,31**

Источник: Портал Statrielt (http://statrielt.ru), аналитические данные «Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.04.2020 года»

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (кадастровый номер: 03:17:090254:31) и последовательность введения корректировок приведены ниже в таблице (см**. Таблица 15**).

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки на дату оценки без учета НДС округленно составила:

698 000 руб.

(Шестьсот девяносто восемь тыс. руб.)

Таблица 15. *Расчет рыночной стоимости земельного участка (кадастровый номер 03:17:090254:31) в составе объекта оценки и последовательность введения корректировок*

Показатель/ Объект	Ед. изм.	Объект оценки ОО	Сопоставимый объект 1 А1	Сопоставимый объект 2 А2	Сопоставимый объект 3 А3	Сопоставимый объект 4 А4
Цена без НДС	руб./кв.м		**133**	**206**	**125**	**118**
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		133	206	125	118
Условия продажи			свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		133	206	125	118
Дата продажи/ публикации предложения о продаже			актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		133	206	125	118
Условия сделки (торг)			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		112	173	105	99
Вид права			собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		112	173	105	99
Местоположение		Северо-Байкальский р-н	Северо-Байкальский р-н	Северо-Байкальский р-н	Северо-Байкальский р-н	Северо-Байкальский р-н
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		112	173	105	99
Разрешенное использование		Под производственную базу	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка			0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		101	156	95	89
Коммуникации		на территории	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка			1,17	1,17	1,17	1,17
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		118	182	111	104
Благоустройство и дорожную инфраструктуру		частично благоустроен (ж/д ветка, дерев. огражд., освещ. территории)	не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен	не благоустроен
Корректировка			1,061	1,061	1,061	1,061
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		125	193	117	111
Наличие ветхих строений		услов. свободен	услов. свободен	услов. свободен	услов. свободен	услов. свободен
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		125	193	117	111
Масштаб (площадь з/у)	кв. м	**9220**	1 500	680	800	1 270
Корректировка			0,62	0,51	0,53	0,60
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		78	98	62	66
Стоимость аналогов после внесения корректировок	**руб./кв.м**		**78**	**98**	**62**	**66**
Отклонение скорректированной стоимости от стоимости до внесения корректировок Xi	**1,88**		0,4147	0,5235	0,5030	0,4395
∑Xi/Xi	**16,15**		4,53	3,59	3,74	4,28
Вес	**1,0**		0,28	0,22	0,23	0,265
Итоговая стоимость объекта (средневзвешенное значение)	**руб./кв.м**	**76**				
Рыночная стоимость объекта	**руб.**	**697 778**				
Рыночная стоимость объекта (*округленно*)	**руб.**	**698 000**				

Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки

В составе объект оценки имеется тринадцать строений (зданий и сооружений).

В строения (кроме сооружений – подъездных железнодорожных путей) в составе объекта оценки выполнены хозспособом, без проекта и надлежащим образом юридически не оформлены (в том числе не зарегистрированы).

Строения в составе объекта оценки расположены по двум адресам:

- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а – 12-ть строений (зданий и сооружений);
- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, п. Ангоя, ул. Теплотехников, 8а – одно сооружение (подъездной путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413));

Все строения в составе объекта оценки находится в состоянии не ниже удовлетворительного. В целом существенные дефекты и отрицательные факторы, влияющие на стоимостную оценку недвижимого имущества в составе объекта оценки не установлены. При этом могут иметь место скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре, но могут в тоже время влиять на качественные характеристики объектов, и которые не представляется возможным учесть в ходе настоящей оценки.

Строения в составе объекта оценки с учетом его конструктива и назначения относится к рынку производственной недвижимости.

На дату оценки и на момент проведения оценки представленные в составе объекта оценки строения эксплуатируются по своему назначению.

Все строения в составе объекта оценки находится на балансе ООО «Форестинвест» и является собственностью организации.

Настоящая оценка проведена произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Полное описание строений в составе объекта оценки, в том числе их состав, юридический статус, местоположение, а также количественные и качественные характеристики, представлены в соответствующем разделе настоящего отчета.

Расчет стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода производится следующим образом: рассчитывается восстановительная стоимость нового строительства, рассчитывается сумма накопленного износа (физического, функционального и внешнего), затем из стоимости нового строительства вычитается сумма накопленного износа. К стоимости здания (сооружения) с учетом накопленного износа прибавляется стоимость земельного участка под застройкой, в результате получается стоимость объекта оценки по затратному подходу.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости земельного участка;
2. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
3. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости оцениваемого строения.

Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Оценка *стоимости замещения* произведена *методом удельной стоимости (методом сравнительной единицы или методом укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Порядок расчета стоимости объекта оценки затратным подходом

1. Расчет стоимости восстановительной стоимости нового строительства строения;
2. Расчет величины накопленного совокупного износа оцениваемого строения;
3. Расчет стоимости оцениваемого строения;
4. Расчет стоимости земельного участка.

Расчет рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

В настоящем Отчете расчет рыночной стоимости строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки по затратному подходу произведен *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости)*.

Расчет рыночной стоимости застроенных земельных участков

В составе имущества в составе объекта оценки имеются тринадцать объектов имеющих признаки недвижимого имущества (строения – здания и сооружения). Все строения, кроме подъездных железнодорожных путей (две ед. в составе объекта оценки) построены хозспособом, официально не зарегистрированы. Строения возведены на земельных участках, принадлежащих на правах собственности ООО «Форестинвест».

Земельный участок, на котором находятся (хранятся) объекты недвижимости (кроме сооружения подъездной путь №14 (кад. № 03:17:000000:5413)) в составе объекта оценки, площадью 9220 кв. м. (кадастровый номер: 03:17:090254:31, категория земель: земли населенных пунктов – под производственную базу), расположенный по адресу: Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д.6, принадлежит на праве собственности ООО «Форестинвест» и также представлен к оценке в составе объекта оценки. То есть земельный участок (кадастровый номер: 03:17:090254:31) в настоящем отчете оценивается отдельно.

Земельный участок площадью 12970 кв. м (кад. № 03:17:010113:33), на котором располагается представленный к оценке в составе объекта оценки подъездной путь №14 в п. Ангоя (кад. № 03:17:000000:5413), находится по адресу: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, п. Ангоя, ул. Теплотехников, 8а, принадлежит ООО «Форестинвест» на праве собственности (сведения Росреестра), но в настоящем отчете не оценивается (не входит в состав объекта оценки). Вместе с тем указанный земельный участкам по сведениям, предоставленным конкурсным управляющим, подлежит реализации, как предмет залога, отдельно, его стоимость на дату оценки установлена судебным актом[26].

Учитывая выше сказанное в настоящем разделе при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости (строений) в составе объекта оценки по затратному подходу стоимость земельного участка – пятен застройки под строениями, не учитывалась.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки произведен без учета рыночной стоимости земельного участка («пятен» застройки под строениями).

[26] Источник: Пояснение на запрос от 25.08.2020г. Копия документа представлена в приложениях к отчету.

Расчет восстановительной стоимости нового строительства

Методология применения метода удельной стоимости

Метод удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) заключается в определении стоимости сравнительной единицы точной копии оцениваемого объекта или близкого аналога оцениваемого объекта, корректировке ее на имеющиеся различия сопоставимых объектов и умножении на количество единиц сравнения оцениваемого объекта с последующим приведением к существующему уровню цен на дату оценки.

Величина удельной стоимости единицы сравнения определялась по справочнику укрупненных показателей стоимости строительства «Промышленные здания 2017»[27], «Магистральные сети и транспорт 2017»[28], «Сооружения городской инфраструктуры 2017»,[29] «Промышленные сооружения 2016»,[30] и «Благоустройство территорий 2016»,[31] компании КО-ИНВЕСТ.

При расчете корректировок использованы справочники «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»[32] и «Индексы цен в строительстве»[33] компании КО-ИНВЕСТ.

Единицей сравнения в расчетах служат: 1 куб. м строительного объема здания;1 кв. м площади здания или сооружения; 1 м или км длины сооружения и т.д.

Порядок расчета восстановительной стоимости методом удельной стоимости

1. ***Подготовка исходных данных об оцениваемом строении*** по его основным характеристикам. При этом к основным характеристикам здания/сооружения относятся:

- регион;
- год ввода в эксплуатацию, дата реконструкции или капитального ремонта;
- отраслевая принадлежность;
- функциональное назначение;

[27] С.А Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 1070с. ISBN 978-5-9500539-0-0

[28] С.А Табакова, А.В. Дидковская. МАГИСТРАЛЬНЫЕ СЕТИ И ТРАНСПОРТ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 388с. ISBN 978-5-9500539-6-2

[29] С.А Табакова, А.В. Дидковская. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2017. – 394с. ISBN 978-5-9500539-4-8

[30] С.А Табакова, А.В. Дидковская. ПРОМЫШЛЕННЫЕ СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2016. – 354с. ISBN 978-5-903734-44-3

[31] С.А Табакова, А.В. Дидковская. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г., для условий строительства в Московской области, России. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2016. – 146с. ISBN 978-5-903734-43-6

[32] Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2017 года серии «Справочник Оценщика». Для условий строительства в Московской области, России.

[33] Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 102, итоги за IV кв. 2017г. и за 2017г. в целом – М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2018. – 202с. ISSN 0234-8233
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 110, итоги за IV кв. 2019г.– М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2020. – 207с. ISSN 0234-8233

- объемно-планировочные параметры (строительный объем, общая площадь, этажность и др.);
- материал основных конструктивных элементов;
- элементы инженерного оборудования;
- класс конструктивной системы здания/сооружения;
- класс качества здания.

2. ***Выбор укрупненного показателя стоимости объекта-аналога*** (***$C_{ед.}$***). В качестве объекта-аналога подбирается наиболее похожее на объект оценки по основным характеристикам здание (сооружение).

Информация об объектах-аналогах строений (сооружений) в составе объекта оценки представлена в таблице ниже (см. **Таблица 18**).

В показателях стоимости строительства учтены следующие затраты:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) усредненная величина до начислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

3. ***Определение необходимых корректировок (поправок)*** к стоимости объекта-аналога с учетом всех имеющихся отличий от объекта оценки.

На основании анализа выявляются факторы, влияющие на стоимость и подлежащие корректировке.

Корректировки справочных показателей учитывают неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

4. ***Расчет количественных значений корректирующих коэффициентов (поправок)***.

Поправки могут быть введены как в абсолютном выражении ($\pm\Delta C_i$), так и в виде корректирующих коэффициентов (K_n), что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и по основным конструктивным элементам, видам работ и инженерным системам здания.

Общая величина денежных поправок на единицу сравнения (+ увеличение, – уменьшение) определяется по формуле:

$$\pm\Delta C_{общ.} = \sum\pm\Delta C_i, \quad \text{где}$$

±ΔСобщ.– общая поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения объекта-аналога(например, 1 куб. м для здания);

±ΔСi – поправка в абсолютном (денежном) выражении к стоимости единицы измерения/сравнения по i-му ценообразующему фактору.

Сводный корректирующий коэффициент по второй группе поправок определяется как произведение всех необходимых корректирующих коэффициентов в общем виде:

$$K_{общ.} = K_1 \times K_2 \times \ldots \times K_n \quad ,$$

где:

Кобщ. – общая коэффициентная поправка к стоимости единицы сравнения объекта-аналога;

К1, К2 … Кn – коэффициентные поправки, учитывающая различия по 1,2…n-му ценообразующим параметрам;

При расчете стоимости нового строительства, оцениваемых строений, учитывались следующие поправки на отличие объекта-аналога от аналогичных параметров объекта оценки.

1. *Поправки к удельному показателю стоимости строения*

Отличия объектов-аналогов от аналогичных параметров строений в составе объекта оценки по данному типу поправок отсутствуют. В настоящем отчете поправки к удельному показателю стоимости сооружений не применялись.

1. Поправки к стоимости всего строения

Поправка на разницу в объеме (*V, м³) или площади (S, м²)* между оцениваемым зданием Voo, Soo соответственно и ближайшим параметром из справочника «Промышленные здания» Vспр, Sспр, определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», стр. 41

Так как оцениваемое строения «Гараж» имеет отличие в объеме от принятого к расчетам объекта-аналога, для него была введена соответствующая поправка, расчет которой представлен в таблице ниже (см. **Таблица 16**).

***Таблица 16**. Значение поправки на разницу в объеме*

№	Наименование объекта оценки	Литера на плане	V_o	V_a	V_o/V_a	Значение поправки
1	Гараж 5*6*25 из бруса 150*150 в базовой комплектации		750	2 000	0,38	1,2

Источник: Данные Заказчика, Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Для строения «Гараж» соотношение объемов составило 0,38, значение поправки принято в размере 1,2.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели приведенные в справочнике:

$$К_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}, \text{ где}$$

α_j и α_c – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-м районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Справочник УПСС «Промышленные здания 2017», стр. 41

Оцениваемые строения находятся в регионе (Республика Бурятия) с уровнем сейсмичности – 9. Для всех оцениваемых строений применен корректирующий коэффициент – 1,08.

Регионально экономическая поправка позволяет пересчитать показатель в уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (***Ктер. эк***) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$Ктерр\text{-}эк = Крег\text{-}эк \times Кзон\text{-}эк,$$

где:

Крег-эк - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника (для России - в Московской обл.), приведенный в информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве;

Кзон-эк - зонно-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определенный оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных

Так как для расчета восстановительной стоимости нового строительства использовались справочники КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика» выпуска 2017г. и 2018г., то в соответствии с рекомендациями справочника «Индексы цен в строительстве», показатели справочников указанной серии умножаются на показатели таблицы 2.2.2.1. «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений» без использования региональных коэффициентов, представленных в таблице 8.2.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Российской Федерации».

То есть применение регионально экономической поправки не требуется.

Поправка на изменение цен в строительстве

Поправка рассчитывается по формуле:

$$Кинфл = Ио/Испр,$$

где:

Ио и Испр. - индексы цен соответственно на дату показателей справочника к базовой дате расчета индексов

Расчет поправки приведен в таблице ниже (см. **Таблица 17**).

***Таблица 17**. Значение поправки на изменение цен в строительстве*

№	Наименование объекта оценки	Класс конструктивных систем	Значение поправки на 01.01.2018 по сравнению с 01.01.2016г.	Значение поправки на 01.01.2018 по сравнению с 01.01.2017г.	Значение поправки на 01.01.2020 по сравнению с 01.01.2018г.	Значение поправки на 01.07.2020 по сравнению с 01.01.2020	Итого значение поправки
1	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	КС-7		1,079	1,030	1,009	1,122
2	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	КС-7		1,079	1,030	1,009	1,122
3	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	КС-7		1,079	1,030	1,009	1,122
4	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	КС-7		1,079	1,030	1,009	1,122
5	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	КС-7		1,079	1,030	1,009	1,122
6	Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв.м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов,						
6.1	шпалы дер. пропитанные, тип III, IV, V	КС-13		1,079	1,030	1,009	1,122
6.2	балластный слой	КС-8		1,004	0,954	1,009	0,967
6.3	рельсов. путь: рельсы со скреплениями (без стоимости шпал) Р-50 длина 25 м нераздельные промежуточные скрепления, число шпал на 1 км - 1840	КС-11		1,186	1,087	1,009	1,301
6.4	Стрелочные переводы Р50 (обыкновенные марки 1/9)	КС-11		1,186	1,087	1,009	1,301
7	Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв.м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Новый Уоян, ул Рабочая, 6а						
7.1	шпалы дер. пропитанные, тип III, IV, V	КС-13		1,079	1,030	1,009	1,122
7.2	балластный слой	КС-8		1,004	0,954	1,009	0,967
7.3	рельсов. путь: рельсы со скреплениями (без стоимости шпал) Р-50 длина 25 м нераздельные промежуточные скрепления, число шпал на 1 км - 1840	КС-11		1,186	1,087	1,009	1,301
7.4	Стрелочные переводы Р50 (обыкновенные марки 1/9)	КС-11		1,186	1,087	1,009	1,301
8	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	КС-8		1,004	0,954	1,009	0,967
9	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	КС-13	1,114		1,030	1,009	1,158
10	навес деревянный 30х10	КС-13	1,114		1,030	1,009	1,158
11	деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	КС-13	1,114		1,030	1,009	1,158
12	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	КС-8		1,004	0,954	1,009	0,967
13	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	КС-7		1,079	1,030	1,009	1,122

Источник: *Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 102, итоги за IV кв. 2017г., «Индексы цен в строительстве», Выпуск 110, итоги за IV кв. 2019г.*

5. ***Пересчет стоимости строительства единицы сравнения объекта с учетом всех видов поправок ($С_{ед.скорр.}$).***

$$С_{ед.скорр.} = (С_{ед.} \pm \Delta С_{общ.}) \times К_{общ.} \quad ,$$

где:

Сед.корр. –стоимость единицы сравнения объекта оценки с учетом всех видов поправок в текущий уровень цен в регионе оценки;

Сед. – стоимость единицы измерения/сравнения объекта-аналога в уровне цен Московской области на дату публикации справочника КО-ИНВЕСТ.

6. ***Определение восстановительной стоимости объекта оценки***.

Величина восстановительной стоимости рассчитывается по следующей формуле:

$$ВС_{ДО} = С_{ед.скорр.} \times V \times (1 + ПП) \quad ,$$

где:

ВСДО – восстановительная стоимость здания/сооружения на дату оценки;
V – количество единиц сравнения (например, строительный объем здания, куб. м);
ПП – предпринимательская прибыль (нормативная величина прибыли застройщика (инвестора)).

Расчетные значения восстановительной стоимости нового строительства, оцениваемых строений, приведено ниже в таблице (см. **Таблица 21**).

***Таблица 18**. Расчет стоимости нового строительства (восстановительной стоимости) строений (сооружений) на дату оценки*

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Литера на плане	Класс конструктив. системы	Наименование сборника УПСС	Публикация по состоянию на	Стр.	Код	Наименование построек согласно УПСС	Объем, тыс. куб.м	Площадь общая, кв.м	Этажность	Класс кач.	Длина, м	Ед. измерения	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.
1	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	1	-	КС-7	Пром. здания	01.01.017	154	ruПЗ.03.000.0021	гаражи для автомашин	750	140	1/0	Э	-	куб.м	5 356,00
2	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	1	-	КС-7	Пром. здания	01.01.017	166	ruПЗ.03.000.0223	Котельные Здание деревянное брусчатое	600	100	1/0	Э	-	куб.м	6 527,00
3	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	1	-	КС-7	Пром. здания	01.01.017	170	ruПЗ.03.000.0239	Пожарные депо	10	4	1/0	Э	-	куб.м	8 331,00
4	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	1	-	КС-7	Пром. здания	01.01.017	170	ruПЗ.03.000.0239	Пожарные депо	30	12	1/0	Э	-	куб.м	8 331,00
5	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	1	-	КС-7	Пром. здания	01.01.017	170	ruПЗ.03.000.0239	Пожарные депо	40	16	1/0	Э	-	куб.м	8 331,00
6	Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов	1	I											235		
	в том числе:															
6.1	шпалы дер. пропитанные			КС-13	Магистр. сети и транспорт	01.01.17	151	М3.04.090.0004	шпалы дер. пропитанные, тип III, IV, V	-	-	-	-	-	руб. за 1 ед.	2 369,00
6.2	балластный слой			КС-8	Магистр. сети и транспорт	01.01.17	85	М3.04.004.0007	балластный слой	-	-	-	-	-	руб. на 1 куб. м баласта	2 095,00
6.3	рельсов. путь			КС-11	Магистр. сети и транспорт	01.01.17	133	М3.04.67.0020	рельсов. путь: рельсы со скреплениями (без стоимости шпал) Р-50 длина 25 м нераздельные промежуточные скрепления, число шпал на 1 км - 1840	-	-	-	-	-	на 1 км пути	6 211 650,00
6.4	стрелочные переводы			КС-11	Магистр. сети и транспорт	01.01.17	139	М3.04.075.0005	Стрелочные переводы Р50 (обыкновенные марки 1/9)	-	-	-	-	-	на 1 комплект	616 334,00
7	Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв.м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Новый Уоян, ул Рабочая, 6а	1	-											152		
	в том числе:															
7.1	шпалы дер. пропитанные			КС-13	Магистр. сети и транспорт	01.01.17	151	М3.04.090.0004	шпалы дер. пропитанные, тип III, IV, V	-	-	-	-	-	руб. за 1 ед.	2 369,00
7.2	балластный слой			КС-8	Магистр. сети и транспорт	01.01.17	85	М3.04.004.0007	балластный слой	-	-	-	-	-	руб. на 1 куб. м баласта	2 095,00
7.3	рельсов. путь			КС-11	Магистр. сети и транспорт	01.01.17	133	М3.04.67.0020	рельсов. путь: рельсы со скреплениями (без стоимости шпал) Р-50 длина 25 м нераздельные промежуточные скрепления, число шпал на 1 км - 1840	-	-	-	-	-	на 1 км пути	6 211 650,00

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Литера на плане	Класс конструктив. системы	Наименование сборника УПСС	Публикация по состоянию на	Стр.	Код	Наименование построек согласно УПСС	Объем, тыс. куб.м	Площадь общая, кв.м	Этажность	Класс кач.	Длина, м	Ед. измерения	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.
7.4	стрелочные переводы			КС-11	Магистр. сети и транспорт	01.01.17	139	М3.04.075.0005	Стрелочные переводы Р50 (обыкновенные марки 1/9)	-	-	-	-	-	на 1 комплект	616 334,00
8	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	1	-	КС-8	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.17	65	ruИ3.01.003.0026	Тротуары из сборных железобетонных плит на песчаном основании	-	240	-	-	-	кв.м	2 796,00
9	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	1	-	КС-13	Пром. сооруж.	01.01.16	73	ruН7.01.010.0061	Деревянные эстакады на сваях	-	-	-	-	40	руб. на м эстакады	13 248,00
10	навес деревянный 30х10	1	-	КС-13	Благоустройство территорий	01.01.16	90	ruБ3.08.003.0034	Навесы без обшивки стен досками	-	300	1/0	Э	-	*кв.м*	2124
11	деревянный навес 2 (под ним кромкообр станки)	1	-	КС-13	Благоустройство территорий	01.01.16	90	ruБ3.08.003.0038	Навесы при обшивке стен досками с одной стороны	-	105	1/0	Э	-	*кв.м*	2896
12	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно разгрузочных работ	1	-	КС-8	Сооружения городской инфраструктуры	01.01.17	66	ruИ3.01.003.0035	Тротуары из сборных железобетонных плит на песчаном основании	-	24	-	-	-	кв.м	1 893,00
13	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	1	-	КС-7	Пром. здания	01.01.17	174	ruП3.03.000.0242	распиловочные станции топливных и технологических дров	315	-	-	Э	-	куб.м	2 955,00

Таблица 18. (Продолжение)

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Справ. стоимость ед. измерения объекта, руб.	Денежные поправки к стоимости объекта-аналога, учитывающие различия (+ удорожание; - удешевление) [Побщ.= П1+ П2+…+Пп]:				Поправки к стоимости (коэффициенты) объекта-аналога, учитывающие различия [Кобщ.= К1* К2*...*Кп]								Ст-ть ед. измерения объекта с поправками, руб.
				на разницу в высоте	на отсутствие стен	на различие в конструктив. решениях:	ИТОГО Побщ.	на объем	на площ.	на уд. вес	на сейстмич.	на климат. р-н	на регион. различие в уровне цен	на изменение цен после издания справочника	ИТОГО Кобщ.	
1	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	куб.м	5 356,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,200	1,000	0,752	1,080	1,000	1,000	1,122	1,093	5852,03
2	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	куб.м	6 527,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,577	1,080	1,000	1,000	1,122	0,699	4559,90
3	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	куб.м	8 331,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,780	1,080	1,000	1,000	1,122	0,945	7874,15
4	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	куб.м	8 331,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,780	1,080	1,000	1,000	1,122	0,945	7874,15
5	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	куб.м	8 331,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,780	1,080	1,000	1,000	1,122	0,945	7874,15
6	Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов															
	в том числе:															
6.1	шпалы дер. пропитанные	руб. за 1 ед.	2 369,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,122	1,212	2870,26
6.2	балластный слой	руб. на 1 куб. м баласта	2 095,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	0,967	1,044	2187,58
6.3	рельсов. путь	на 1 км пути	6 211 650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,301	1,405	8730088,13
6.4	стрелочные переводы	на 1 комплект	616 334,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,301	1,405	866219,14
7	Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв.м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Новый Уоян, ул Рабочая, 6а															
	в том числе:															
7.1	шпалы дер. пропитанные	руб. за 1 ед.	2 369,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,122	1,212	2870,26
7.2	балластный слой	руб. на 1 куб. м баласта	2 095,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	0,967	1,044	2187,58
7.3	рельсов. путь	на 1 км пути	6 211 650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,301	1,405	8730088,13
7.4	стрелочные переводы	на 1 комплект	616 334,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,301	1,405	866219,14
8	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	кв.м	2 796,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	0,967	1,044	2919,56
9	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	руб. на м эстакады	13 248,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,158	1,251	16571,82
10	навес деревянный 30х10	*кв.м*	2124	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,158	1,251	2656,89
11	деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	*кв.м*	2896	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	1,158	1,251	3622,58
12	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	кв.м	1 893,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	1,000	1,080	1,000	1,000	0,967	1,044	1976,65
13	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	куб.м	2 955,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000	1,000	0,110	1,080	1,000	1,000	1,122	0,133	393,11

Таблица 18. (Продолжение)

№ п/п	Наименование	Ст-ть ед. измерения объекта с поправками, руб.	Весомость аналогов по степени их соответствия оценив. объектам	Ст-ть ед. измерения объекта оценки, руб.	Кол-во ед. сравнения	Ед. измерения	Восстановительная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.
1	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	5852,03	1,000	5852,03	750	куб.м	4 389 026
2	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	4559,90	1,000	4559,90	600	куб.м	2 735 942
3	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	7874,15	1,000	7874,15	10	куб.м	78 741
4	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	7874,15	1,000	7874,15	30	куб.м	236 224
5	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	7874,15	1,000	7874,15	40	куб.м	314 966
6	Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов						5 410 586
	в том числе:						
6.1	шпалы дер. пропитанные	2870,26	1,000	2870,26	383	руб. за 1 ед.	*1 099 309*
6.2	балластный слой	2187,58	1,000	2187,58	637	руб. на 1 куб. м баласта	*1 393 487*
6.3	рельсов. путь	8730088,13	1,000	8730088,13	0,235	на 1 км пути	*2 051 571*
6.4	стрелочные переводы	866219,14	1,000	866219,14	1,000	на 1 комплект	*866 219*
7	Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв.м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Новый Уоян, ул Рабочая, 6а						4 090 455
	в том числе:						
7.1	шпалы дер. пропитанные	2870,26	1,000	2870,26	347	руб. за 1 ед.	*995 980*
7.2	балластный слой	2187,58	1,000	2187,58	412	руб. на 1 куб. м баласта	*901 282*
7.3	рельсов. путь	8730088,13	1,000	8730088,13	0,152	на 1 км пути	*1 326 973*
7.4	стрелочные переводы	866219,14	1,000	866219,14	1,000	на 1 комплект	*866 219*
8	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	2919,56	1,000	2919,56	240	кв.м	700 693
9	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	16571,82	1,000	16571,82	40	руб. на м эстакады	662 873
10	навес деревянный 30х10	2656,89	1,000	2656,89	300	*кв.м*	797 068
11	деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	3622,58	1,000	3622,58	105	*кв.м*	380 371
12	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	1976,65	1,000	1976,65	24	кв.м	47 440
13	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	393,11	1,000	393,11	315	куб.м	123 830
	ИТОГО:						**19 968 216**

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Расчет величины прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина предпринимательской прибыли (прибыль застройщика) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от стоимости завершенного строительства или ее составных частей, принимаемых в качестве основы для расчетов.

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры, как себестоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет застройщику поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

К факторам риска относятся:

- экономические и политические факторы;
- социальные и региональные факторы;
- предпринимательский фактор;
- фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя так же зависит и от направления развития инвестиционного проекта.

Строения в составе объекта оценки построены хозспособом, официально юридически не оформлены (не зарегистрированы).

То есть застройщик в данном случае, во-первых, осуществлял строительство для собственных целей, во-вторых юридически не закрепил факт создания объектов недвижимости.

Учитывая сказанное можно заключить, что при создании оцениваемых объектов факт получение предпринимателем прибыли отсутствует.

Для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя принимается в размере 0%.

Расчет величины накопленного (совокупного) износа

С позиции оценки недвижимости под ***износом*** понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют накопленный износ.

- ***Физический износ*** ($И_{Физ}$) – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.
- ***Функциональный (моральный) износ или устаревание*** ($И_{Функ}$) – снижение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам. Такого рода недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.
- ***Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание)*** ($И_{Вн}$) – уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов и приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

Совокупный или накопленный износ ($И_{общ}$) определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости и определяется по формуле:

$$И_{общ} = 1-(1-И_{Физ})*(1-И_{Фун})*(1-И_{Вн})$$

При наличии улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям.

Таблица 19. *Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом*

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	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.

Источник: Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Физический износ оцениваемых строений определен экспертным методом на основании «Правил оценки износа жилых зданий» ВСН 53-86 Госгражданстроя при Госстрое СССР, применяемых БТИ, где перечислены визуальные признаки физического износа отдельных конструктивных элементов зданий и дана их количественная оценка. Для определения физического износа здания в целом суммируется физический износ всех его конструктивных элементов:

$$И = \sum_{i=1}^{n} И_i = \sum_{i=1}^{n} \frac{У_i \times ПИ_i}{100}$$, где

$И$ – физический износ здания;

$У_i$ - удельный вес i-го конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$ - процент физического износа i-го конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости оцениваемого объекта (в %) обычно принимаются по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

Расчет величины *физического износа* приведен в таблицах ниже (см. **Таблица 20** – **Таблица 25**).

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью оцениваемого объекта на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик оцениваемого объекта.

Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

У оцениваемых строений на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Внешний (экономический) износ (экономическое устаревание) ($И_{Вн}$)[34] – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Приводит к недоиспользованию объекта, т.е. снижению уровня доходов, приносимых владельцу. Среди причин экономического устаревания могут быть, например, изменение ситуации на рынке, ухудшение финансовых и законодательных условий, неблагоприятное окружение, экологические условия, изменение экономического местоположения, транспортной доступности и т. д.

У оцениваемых строений на дату оценки, по мнению оценщиков, функциональный износ отсутствует.

Совокупный или накопленный износ ($И_{общ}$) включает три вида износа и в общем виде определяется по формуле:

$$И_{общ} = 1-(1-И_{Физ})*(1-И_{Фун})*(1-И_{Вн})$$

В настоящем разделе Отчета расчетная величина общего износа строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки представлена ниже в таблице (см. **Таблица 26**).

[34] Источник: http://47news.ru/articles/73245/

Таблица 20. Расчет физического строения в составе объекта оценки
Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции											Особостроительные работы	Инженерное оборудование				
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	лестницы, балконы, лоджии	проемы	полы	отделка	прочие		Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	прочее
Уд.вес констр.эл-в	%	**100,00%**	5,00%		29,00%	5,00%	17,00%	2,00%		10,00%	5,00%	6,00%	10,00%		4,40%	3,30%	2,75%	0,55%	
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	0,00	1,00	1,00		1,00	1,00	0,00	0,00		1,00	0,00	1,00	0,00	
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	**75,15%**	5,00%		29,00%	0,00%	17,00%	2,00%		10,00%	5,00%	0,00%	0,00%		4,40%	0,00%	2,75%	0,00%	
Износ	%		20%		25%		25%	30%		30%	35%				35%		35%		
% износа к строению*	%	**20,35%**	1,00%		7,25%	0,00%	4,25%	0,60%		3,00%	1,75%	0,00%	0,00%		1,54%	0,00%	0,96%	0,00%	
Износ строения всего:		**27%**																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 21. Расчет физического строения в составе объекта оценки
Помещение котельной 10м х 10м х 6м

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции											Особостроительные работы	Инженерное оборудование				
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	лестницы, балконы, лоджии	проемы	полы	отделка	прочие		Отопление и вентиляция	Водоснабжение и канализация	Электроосвещение	Слаботочные устройства	прочее
Уд.вес констр.эл-в	%	**100,00%**	15,98%		29,97%	5,99%	5,99%	7,02%	7,99%		5,02%	3,02%	7,02%		4,78%	3,61%	3,61%		
Поправка к уд. весу			0,63		0,67	0,00	0,58	1,00	0,00		1,00	0,00	0,00		1,00	1,00	1,00		
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	**57,66%**	10,07%		20,08%	0,00%	3,47%	7,02%	0,00%		5,02%	0,00%	0,00%		4,78%	3,61%	3,61%		
Износ	%		20%		25%		25%	30%			40%				35%	35%	35%		
% износа к строению*	%	**16,22%**	2,01%		5,02%	0,00%	0,87%	2,11%	0,00%		2,01%	0,00%	0,00%		1,67%	1,26%	1,26%		
Износ строения всего:		**28%**																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 22. *Расчет физического строения в составе объекта оценки*
Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особостроительные работы	Инженерное оборудование				
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	лестницы, балконы, лоджии	проемы	полы	отделка	прочие		*Отопление и вентиляция*	*Водоснабжение и канализация*	*Электроосвещение*	*Слаботочные устройства*	*прочее*
Уд.вес констр.эл-в	%	**100,00%**	4,01%		21,99%	5,99%	13,02%	30,01%	8,02%		6,99%	1,99%	5,99%				1,99%	100,00%	4,01%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	0,00	1,00	1,00	0,00		1,00	0,00	0,00				1,00		1,00
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	**78,01%**	4,01%		21,99%	0,00%	13,02%	30,01%	0,00%		6,99%	0,00%	0,00%				1,99%	78,01%	4,01%
Износ	%		25%		35%		35%	40%			45%						35%		25%
% износа к строению*	%	**29,10%**	1,00%		7,70%	0,00%	4,56%	12,00%	0,00%		3,15%	0,00%	0,00%				0,70%	29,10%	1,00%
Износ строения всего:		**37%**																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 23. *Расчет физического строения в составе объекта оценки*
Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции										Особостроительные работы	Инженерное оборудование				
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	лестницы, балконы, лоджии	проемы	полы	отделка	прочие		*Отопление и вентиляция*	*Водоснабжение и канализация*	*Электроосвещение*	*Слаботочные устройства*	*прочее*
Уд.вес констр.эл-в	%	**100,00%**	4,01%		21,99%	5,99%	13,02%	30,01%	8,02%		6,99%	1,99%	5,99%				1,99%	100,00%	4,01%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	0,00	1,00	1,00	0,00		1,00	0,00	0,00				1,00		1,00
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	**78,01%**	4,01%		21,99%	0,00%	13,02%	30,01%	0,00%		6,99%	0,00%	0,00%				1,99%	78,01%	4,01%
Износ	%		25%		35%		35%	40%			45%						35%		25%
% износа к строению*	%	**29,10%**	1,00%		7,70%	0,00%	4,56%	12,00%	0,00%		3,15%	0,00%	0,00%				0,70%	29,10%	1,00%
Износ строения всего:		**37%**																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 24. *Расчет физического строения в составе объекта оценки*
Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции											Особостроительные работы	Инженерное оборудование				
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	лестницы, балконы, лоджии	проемы	полы	отделка	прочие		*Отопление и вентиляция*	*Водоснабжение и канализация*	*Электроосвещение*	*Слаботочные устройства*	*прочее*
Уд.вес констр.эл-в	%	**100,00%**	4,01%		21,99%	5,99%	13,02%	30,01%	8,02%		6,99%	1,99%	5,99%				1,99%	100,00%	4,01%
Поправка к уд. весу			1,00		1,00	0,00	1,00	1,00	0,00		1,00	0,00	0,00				1,00		1,00
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	**78,01%**	4,01%		21,99%	0,00%	13,02%	30,01%	0,00%		6,99%	0,00%	0,00%				1,99%	78,01%	4,01%
Износ	%		25%		35%		35%	40%			45%						35%		25%
% износа к строению*	%	**29,10%**	1,00%		7,70%	0,00%	4,56%	12,00%	0,00%		3,15%	0,00%	0,00%				0,70%	29,10%	1,00%
Износ строения всего:		**37%**																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 25. *Расчет физического строения в составе объекта оценки*
Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета

Наименование	Ед. изм.	ИТОГО Объект в целом	Строительные конструкции											Особостроительные работы	Инженерное оборудование				
			фундаменты	каркас	стены	перегородки	перекрытия и покрытие	кровли	лестницы, балконы, лоджии	проемы	полы	отделка	прочие		*Отопление и вентиляция*	*Водоснабжение и канализация*	*Электроосвещение*	*Слаботочные устройства*	*прочее*
Уд.вес констр.эл-в	%	**99,99%**	10,98%		34,01%	3,98%		25,08%	13,99%		3,98%	0,97%	3,01%		0,97%	0,97%	2,05%		
Поправка к уд. весу			1,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		
Уд.вес констр.эл.с попр.	%	**10,98%**	10,98%		0,00%	0,00%		0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		
Износ	%		35%		0%			0%			0%		0,0%		0%		0%		
% износа к строению*	%	**3,84%**	3,84%		0,00%	0,00%		0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,00%		
Износ строения всего:		**35%**																	

Источник: Данные Заказчика, Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Расчет итоговой величины рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием затратного подхода

В настоящем разделе Отчета расчет рыночной стоимости строений (сооружений) в составе объекта оценки по затратному подходу произведена *методом удельной стоимости (метод сравнительной единицы или метод укрупненных обобщенных показателей стоимости).*

Расчеты рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки по затратному подходу приведен без учета стоимости земельного участка, в том числе пятен застройки под строениями.

Расчеты приведены без учета НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки, полученная по затратному подходу, приведена ниже в таблице (см**.** **Таблица 26**).

Таким образом, рыночная стоимость строений (зданий и сооружений сооружений) в составе объекта оценки, рассчитанная по затратному подходу, на дату оценки без учета НДС составила:

11 450 850 руб.

(Одиннадцать млн. четыреста пятьдесят тыс. восемьсот пятьдесят руб.)

Таблица 26. *Расчет рыночной стоимости строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки по затратному подходу*

№ п/п	Наименование	Восстанови-тельная стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	Прибыль застройщика, %	Восстанов. ст-ть объекта с учетом прибыли застройщика на дату оценки, руб.	Физ. износ, %	Функц. износ, %	Внешн. износ, %	Износ общий, %	Износ общий, руб.	Стоимость объекта на дату оценки без учета стоимости застр. з/у, руб.	Sзастр. Площадь застройки, кв. м	Стоимость застр. з/у, руб.	Стоимость объекта на дату оценки по ЗП без НДС, руб.
1	Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	4 389 026	0%	4 389 026	27%	0%	0%	27%	1 185 037	3 203 989	-	0,00	3 203 989
2	Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	2 735 942	0%	2 735 942	28%	0%	0%	28%	766 064	1 969 878	-	0,00	1 969 878
3	Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	78 741	0%	78 741	37%	0%	0%	37%	29 134	49 607	-	0,00	49 607
4	Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	236 224	0%	236 224	37%	0%	0%	37%	87 403	148 821	-	0,00	148 821
5	Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	314 966	0%	314 966	37%	0%	0%	37%	116 537	198 428	-	0,00	198 428
6	Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов	5 410 586	0%	5 410 586	50%	0%	0%	50%	2 705 293	2 705 293	-	0,00	2 705 293
	в том числе:												
6.1	шпалы дер. пропитанные	*1 099 309*											
6.2	балластный слой	*1 393 487*											
6.3	рельсов. путь	*2 051 571*											
6.4	стрелочные переводы	*866 219*											
7	Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв.м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Новый Уоян, ул Рабочая, 6а	4 090 455	0%	4 090 455	50%	0%	0%	50%	2 045 227	2 045 227	-	0,00	2 045 227
	в том числе:												
7.1	шпалы дер. пропитанные	*995 980*											
7.2	балластный слой	*901 282*											
7.3	рельсов. путь	*1 326 973*											
7.4	стрелочные переводы	*866 219*											
8	Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	700 693	0%	700 693	35%	0%	0%	35%	245 243	455 451	-	0,00	455 451
9	Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	662 873	0%	662 873	60%	0%	0%	60%	397 724	265 149	-	0,00	265 149
10	навес деревянный 30х10	797 068	0%	797 068	75%	0%	0%	75%	597 801	199 267	-	0,00	199 267
11	деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	380 371	0%	380 371	75%	0%	0%	75%	285 278	95 093	-	0,00	95 093
12	площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	47 440	0%	47 440	28%	0%	0%	28%	13 283	34 157	-	0,00	34 157
13	Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	123 830	0%	123 830	35%	0%	0%	35%	43 341	80 490	-	0,00	80 490
	ИТОГО:	**19 968 216**		**19 968 216**					**8 517 366**	**11 450 850**		**0,00**	**11 450 850**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнительного анализа (рыночный подход) основывается на принципе замещения, который имеет в своей основе предположение, что за выставленный на рынке объект или услугу благоразумный покупатель заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект или услугу.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка недвижимости, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Объекты недвижимого имущества (кроме сооружений – подъездных железнодорожных путей) в составе объекта оценки выполнены хозспособом, без проекта. Аналогичные объекты на рынке не представлены. в целом рынок производственной недвижимости Республики Бурятия не развит, особенно в удаленных областях республики.

Отсутствие в открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) достоверной и достаточной информации о продаже (о предложениях по купле-продаже) сопоставимых аналогов не позволяет применить сравнительный подход для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в составе объекта оценки (в основном специализированных), относящихся к рынку производственной недвижимости.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки сравнительный подход не применялся.

Определение рыночной стоимости строений в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки. В условиях развитого рынка коммерческой аренды данный подход является наилучшим.

Для расчета стоимости объекта с использованием доходного подхода (с точки зрения получения будущих доходов от сдачи объекта в аренду), необходима информация о предложениях в аренду на длительный срок недвижимости в регионе, аналогичной оцениваемой.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Оценка по доходному подходу базируется на принципе того, что цена объекта недвижимости формируется на основе показателя чистого дохода, получаемого от эксплуатации этой недвижимости как объекта бизнеса. Иными словами, стоимость объекта связывается с объемом предполагаемой прибыли, которая определяется на основании предварительных расчетов доходов и расходов, генерируемых рассматриваемым объектом за некий расчетный период. Эти расчеты предваряют процесс окончательного определения цены продажи. Полученная в результате расчетов прибыль затем конвертируется в окончательную рыночную стоимость объекта, в которой учитывается существующая ставка капитализации и дисконтированный поток денежных средств.

В составе объекта оценки имеются тринадцать строений (зданий и сооружений), которые относятся к рынку производственной недвижимости. Строения в составе представленного к оценке недвижимого имущества (кроме двух сооружений – подъездных

путей) выполнены хозспособом и надлежащим образом юридически не оформлены (в том числе не зарегистрированы).

В открытых источниках – средствах массовой информации, Интернете – отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях по аренде сопоставимых аналогов. Следует отметить, что специфика местоположения объекта оценки выражается в том, что в целом рынок в данной местности крайне не прозрачен и информационно «беден», а рынок аренды производственной недвижимости вовсе как таковой отсутствует. Учитывая сказанное, применить методы доходного подхода к оценке недвижимости в данном отчете не представляется возможным.

Таким образом, для оценки рыночной стоимости строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки доходный подход не применялся.

Согласование результатов расчета рыночной стоимости строений в составе объекта оценки

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки использовался только затратный подход, сравнительный и доходный подходы не применялся. Следовательно, для данных объектов согласование результатов оценки не требуется.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался, поскольку в соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «…операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Расчет согласованной рыночной стоимости строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки, представлен в таблице ниже (см. **Таблица 27**).

Согласование результатов оценки осуществляется по формуле:

$$С_р = С_{ЗП} \times k_{ЗП} + С_{СП} \times k_{СП} + С_{ДП} \times k_{ДП},$$

где

$С_р$ – согласованная рыночная стоимость;

$С_{ЗП}$ –рыночная стоимость по затратному подходу;

$С_{СП}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу;

$С_{ДП}$ – рыночная стоимость по доходному подходу;

$k_{ЗП}$ – весовой коэффициент по затратному подходу;

$k_{СП}$ – весовой коэффициент по сравнительному подходу;
$k_{ДП}$ – весовой коэффициент по доходному подходу.

Таблица 27. *Расчет согласованной рыночной стоимости строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки на дату оценки (руб.)*

Наименование	ЗП	СП	ДП	Вес по ЗП	Вес по СП	Вес по ДП	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС (*округленно*
Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	3 203 989	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	3 203 989	3 204 000
Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	1 969 878	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	1 969 878	1 970 000
Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	49 607	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	49 607	50 000
Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	148 821	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	148 821	149 000
Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	198 428	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	198 428	198 000
Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов	2 705 293	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	2 705 293	2 705 000
Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв.м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Новый Уоян, ул Рабочая, 6а	2 045 227	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	2 045 227	2 045 000
Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	455 451	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	455 451	455 000
Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	265 149	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	265 149	265 000
навес деревянный 30х10	199 267	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	199 267	199 000
деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	95 093	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	95 093	95 000
площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	34 157	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	34 157	34 000
Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	80 490	не применялся	не применялся	100%	0%	0%	80 490	80 000
Итого:	**11 450 850**						**11 450 850**	**11 449 000**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость строений (зданий и сооружений) в составе объекта оценки, на дату оценки без учета НДС, округленно составила:

11 449 000 руб.

(Одиннадцать млн. четыреста сорок девять тыс. руб.)

В составе объекта оценки имеется движимое имущество – 33-и единицы машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Машины и оборудование в составе объекта оценки расположены и хранятся по двум адресам:

- Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а – движимое имущество в составе: 30-ти единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом));
- Московская обл., г. Ногинск, Московская улица, ст.1 (Лесоторговая база) (ответственное хранение) – движимое имущество в составе 3-х технологических линий

Движимое имущество в составе объекта оценки – разные по конструктиву и выполняемым функциям машины и оборудование, в составе которых в том числе имеются шесть единиц технологических линий.

Технологические линии (кроме линия изготовления топливного брикета) не смонтированы (не установлены), проверить их комплектность и работоспособность не представляется возможным. Данное имущество к настоящей оценки принято, как условно рабочее.

Станки и технологические линии в составе объекта оценки применяются в процессе производства пиломатериалов, относятся к рынку оборудования для лесоперерабатывающей промышленности.

Транспортные средства в составе объекта оценки относятся к рынкам грузового и специального транспорта.

Физическое состояние движимого имущества имеет разный характер от в целом удовлетворительного до плохого. Также в составе объекта оценки имеется три единицы имущества, подлежащие списанию и сдаче в металлолом.

Кроме того, у движимого имущества, представленного к оценки могут иметь место скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре, но могут в тоже время влиять на качественные характеристики объектов, и которые не представляется возможным учесть в ходе настоящей оценки.

Оборудование в составе объекта оценки находится на балансе ООО «Форестинвест» и является собственностью организации.

Настоящая оценка проведена произведена в предположении отсутствия ограничений прав.

Полное описание машин и оборудования в составе объекта оценки, в том числе их состав, количественные и качественные характеристики, представлены в соответствующем разделе настоящего отчета.

Одна из сфер применения затратного подхода – это оценка объектов на пассивных рынках. Такие рынки характеризуются отсутствием сопоставимых продаж и (или) информацией о них, недостаточностью информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности. В таких ситуациях единственно возможным является затратный подход.

При стоимостной оценке машин и оборудования затратный подход достаточно универсален и применим к любому объекту техники, так как он является продуктом производства и, следовательно, характеризуется своими производственными затратами. При этом имеется большой класс машин, оборудования, транспортных средств, для оценки которых методы затратного подхода являются единственно возможными. К такому имуществу относится специальное и специализированное оборудование, опытные и исследовательские установки, специализированные и уникальные образцы машин, и т.п., изготовленные по индивидуальным заказам. Для таких объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки часто неосуществим.

Одним из условий применения затратного подхода является одновременное наличие ценовой информации об объектах-аналогах (цены заводов-изготовителей, дилеров) и производственно-экономической информации (о структуре цены и себестоимости заводов-изготовителей, условно-постоянных и условно-переменных издержках).

Получение производственно-экономической информации (сведения о рентабельности продаж, о структуре себестоимости, о долях условно-постоянных и условно-переменных затрат, о коэффициенте накладных расходов, об объемах производства: крупносерийное, серийное, мелкосерийное, штучное производства) представляет большие трудности, поскольку данная информация формируется на предприятиях-изготовителях и является в основном закрытой.

Отсутствие производственно-экономической информации ограничивает сферу применения затратного подхода.

Движимое имущество в составе объекта оценки представляет собой сложные по составу (многосоставные) и производимым им функциям машины и оборудование (в том числе технологические линии) и не может быть создано на предприятиях, их использующих, самостоятельно.

В открытых источниках информации отсутствует достаточная, полная и достоверная информация о затратах заводов изготовителей и их структуре. То есть цены на новые и/восстановленные в заводских условиях машины и оборудование, к которым относится движимое имущество в составе объекта оценки, в затратном подходе использованы быть

не могут в связи с отсутствием информации о себестоимости заводов изготовителей и ее доли в составе цен, поскольку эта информация носит закрытый характер.

По сведениям заказчика достоверные данные о годах постановки на бухгалтерский учет и первоначальной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки отсутствуют, шильдики присутствует только у части оцениваемого оборудования, но они в большинстве своем нечитабельны. Таким образом, невозможно при оценке движимого имущества в составе объекта оценки применить индексный метод затратного подхода.

В связи свыше сказанным применить затратный подход к оценке движимого имущества в составе объекта оценки в данном случае не представляется возможным.

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки затратный подход не применялся.

Сравнительный подход основан на предположении, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный оцениваемый объект больше, того, во что обойдется ему приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Условия применения сравнительного подхода требуют наличия развитого рынка имущества, относящегося к тому же сектору, что и оцениваемый объект.

Несмотря на специализированный характер, представленное к оценке движимое имущество, является продуктом серийного и массового производства, относится к рынкам стандартных машин и оборудования.

Для таких объектов применение сравнительного подхода является наилучшим, и наиболее отражающим их действительную рыночную стоимость, ввиду достаточной развитости рынков продажи, причем как первичного, так и вторичного (рынков автотранспортных средств и спецтехники, рынка станков, оборудования, технологических линий для лесопереработки).

Таким образом, для оценки рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки применялся *метод прямого сравнения сравнительного подхода.*

Методика определения стоимости машин и оборудования методом прямого сравнения.

Метод прямого сравнения предназначен для определения рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или, хотя бы, предложены к продаже.

Данный метод используется, когда для оцениваемого объекта можно подобрать один или несколько близких аналогов (идентичных объектов), для которых известны цены. Главное место в этом методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналогов.

Полная восстановительная стоимость машины или единицы оборудования определяется по формуле:

$$ПВС = Ц_{ан} * К_{Д.О.} * (1 - И_{физ.ан}) * К_1 К_2 ... К_i \pm Ц_{доп} \pm ТР \pm З_{монт},$$

где

$Ц_{ан}$ – цена объекта-аналога на момент продажи;

$К_{Д.О.}$ – коэффициент приведения цены аналога к дате оценки;

$К_1, К_2, ... К_i$ – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога;

$Ц_{доп}$ – цена дополнительных устройств, наличием которых отличаются сопоставимые объекты на действительную дату оценки;

$ТР$ – транспортные расходы;

$З_{монт}$ – затраты на монтаж и пусконаладку.

Корректирующие параметрические коэффициенты рассчитываются по следующей формуле:

$$К_i = \left(\frac{X_{i\,об.}}{X_{i\,ан.}} \right)^n$$, где

$X_{i\,об}$, $X_{i\,ан}$ – значения i-го параметра оцениваемого объекта и аналога;

n – коэффициент торможения, т.е. показатель степени, учитывающий силу влияния параметра X_i на цену $Ц_{ан}$.

Расчет степенного коэффициента торможения основан на использовании данных о ценах и параметрах ряда аналогичных объектов и производится по формуле:

$$n = \frac{\lg \frac{Ц1}{Ц2}}{\lg \frac{П1}{П2}}$$, где

$Ц_1$, $Ц_2$ – цены аналогичных объектов;

$П_1$, $П_2$ – ценообразующие параметры аналогичных объектов.

Расчет рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки с использованием сравнительного подхода

В настоящем Отчете оценка машин и оборудования в составе объекта оценки осуществлялась *методом прямого сравнения сравнительного подхода.*

В открытых источниках (средствах массовой информации, Интернете) имеет место достоверная и достаточная информация о продаже (о предложениях по купле-продаже) прямых сопоставимых аналогов, движимого имущества в составе объекта оценки.

Для получения информации о ценах объектов-аналогов использована информация Интернет-источников. Оценщиками была проанализирована информация о ценах

предложения к продаже станков, оборудования, технологических линий, применяемых для лесопереработки, технологических комплексов, предназначенных для сушки пиломатериалов, а также автотранспортных средств и спецтехники, представленная на сайтах заводов изготовителей и их официальных дилеров, а также сайтов, специализирующихся на продажах оборудования для лесоперерабатывающей промышленности, специализированных транспортных средств, сайтов с частными объявлениями имущества, аналогичного оцениваемому, а именно: http://avgstanki.ru/, https://moskva.tiu.ru/, https://mette.ru, https://www.prostanki.com/, https://novosibirsk.tiu.ru/, http://www.makilplus.ru, https://v-hold.ru, https://evrotechno.com/, https://lion-stanki.ru/, https://stankogrupp.tiu.ru/, http://crprom.ru/, https://stankomasterinstrument.tiu.ru/, http://www.elektromoto.ru/ ,https://xn--e1amdiax.xn--p1ai/, https://pilorama-altay.ru, https://stanki.ru/, https://avito.ru, https://VseInstrumenti.ru, https://mdm-techno.ru, https://unibo.ru, https://texuborka.ru, http://moscow.promportal.su/, http://pilam.ru/, https://lion-drev.ru/, https://otkgroup.net/, https://снабико.рф/, https://electrograd-shop.ru/, http://kirov.promportal.su/, http://kotel-tver.ru/, https://chelyabinsk.gruzovik.ru/, https://yaroslavl.gruzovik.ru/, https://spec.drom.ru/, https://spec.drom.ru/, http://www.raise.ru/, http://torgmash-avto.ru/, http://www.pro-uaz.ru/, https://www.trans-les.ru/ и др.

Для повышения точности оценки преимущество отдавалось ценовой информации на оборудование, транспортные средства, с аналогичными физическими свойствами, техническими и конструктивными особенностями. Предпочтение также отдавалось ценам предложения в регионах близкорасположенных к регионам фактического нахождения оцениваемого имущества. Надо отметить, что, как показал анализ цен предложения, они мало зависят от географии.

В составе оцениваемых машин и оборудования имеются технологические линии, представляющие собой сложное по составу (многосоставное) и производимым им функциям оборудование. Учитывая, что предлагаемые к продаже на открытом рынке различные технологические линии, предназначенные для лесопереработки также – сложное многосоставное оборудование, комплектность которого различна и формировалась под требуемые производственные мощности конкретных производственных предприятий, то данном случае сложно произвести сравнительный анализ цен, напрямую зависящий не только от производителя, но и от комплектности и производительности и еще целого ряда факторов. Кроме того предлагаемые к продаже технологические линии – это преимущественно восстановленное (реновированное) оборудование в большинстве своем импортного производства. Также, потенциальные аналоги обладают своеобразной уникальностью, обусловленной комплектацией технологических комплексов, а, соответственно, технических и технологических характеристик и параметров. Указанные особенности также касаются многофункциональных станков, также присутствующих в составе объекта оценки.

В данной связи не представляется возможным подобрать точные копии указанного выше имущества в составе объекта оценки, несмотря на достаточность ценовой информации о технологических линиях, станках и обрабатывающих комплексах

аналогичного функционального назначения. В данном случае в качестве объектов-аналогов подбирались объекты – наиболее близкие к оцениваемому оборудованию, а именно полные функциональные аналоги, в состоянии близком или аналогичном физическому состоянию оцениваемого имущества.

В качестве объектов аналогов для оцениваемого движимого имущества (станков, оборудования, транспортных средств) в составе оцениваемого имущества (для каждой оцениваемой позиции) было подобрано не менее трех наиболее близких функциональных аналога (наиболее близких по выполняемым функциям, технологическим характеристикам и составу входящих в состав оборудования, узлов и агрегатов технологических линий), а для транспортных средств – полных аналогов (копий).

В качестве ценовой информации использовались цены первичного и вторичного рынка – цены предложения компаний торгующих оборудованием для лесопереработки, автотранспортными средствами и спецтехникой. При этом аналоги подбирались в состоянии наиболее близком к объектам оценки.

В настоящем отчете использованы цены предложения, действующие на текущую дату – на момент проведения оценки, скриншоты объявлений о предложениях к продаже объектов-аналогов оцениваемого имущества приведены в приложениях.

Цены предложения продавцов, приведенные в иностранной валюте, для дальнейших расчетов, в том числе для представления ценовой информации об объектах-аналогах, были переведены в рубли по курсу ЦБ на дату оценки (курс евро: 78,9929 руб., курс долл. США: 70,4413 руб. на 01.07.2020 г. https://cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=01.07.2020).

В качестве базы расчета использовалась средняя арифметическая величина цен объектов аналогов.

Информация о ценах, количественные и качественные характеристики объектов – аналогов в полном объеме представлены в таблице ниже (см. **Таблица 31**).

В открытых источниках информации, в том числе сети Internet отсутствует информация о ценах предложение на оборудование компании-производителя оборудования объекта оценки – «Сушильный комплекс DRYWOOD на 720 м куб. разовой загрузки пиломатериала».

В качестве объектов-аналогов были выбраны сушильные камеры другой итальянской компании-производителя (INCOPLAN).

Так как не удалось найти цены на сушильные камеры полностью схожие с объектом оценки по основному ценообразующему параметру – объему загрузки пиломатериала в размете 240 куб. м, то для расчета средней цены предложения – базы расчета рыночной стоимости, были использованы скорректированные по указанному параметру полные аналоги объекта оценки.

Для приведения объекта-аналога к объекту оценки по параметру – объем загрузки пиломатериала, была использована ценовая параметрическая модель. При этом полная восстановительная стоимость каждого из объектов-аналогов была рассчитана по формуле:

$$ПВС = Ц_{ан} \times К,$$

где

Ц$_{ан}$ – цена объекта-аналога на момент продажи;

К – корректирующий параметрический коэффициент, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога по основному ценообразующему параметру – объему загрузки пиломатериала;

Корректирующий параметрический коэффициент рассчитывался по следующей формуле:

$$К = {X_{оо}}/{X_{ан.}}, \text{ где}$$

Х$_{оо}$, *Х*$_{ан}$ – значения главного ценообразующего параметра оцениваемого объекта и объекта-аналога;

n – коэффициент торможения, т.е. показатель степени, учитывающий силу влияния параметра *Х* на цену *Ц*$_{ан}$.

В качестве оцениваемого объекта далее принимается расчётная ПВС объекта-аналога с основным ценообразующим параметром – объемом загрузки пиломатериала, полностью соответствующим данному параметру сушильных камер в составе объекта оценки – «Сушильный комплекс DRYWOOD на 720 м куб. разовой загрузки пиломатериала», а именно 240 куб. м.

Расчет степенного коэффициента торможения основан на использовании данных о ценах и параметрах ряда аналогичных объектов и производится по формуле:

$$n = \frac{\lg \frac{Ц1}{Ц2}}{\lg \frac{П1}{П2}}, \text{ где}$$

Ц$_1$, *Ц*$_2$ – цены аналогичных объектов;

П$_1$, *П*$_2$ – ценообразующие параметры аналогичных объектов.

Для расчета коэффициента торможения были использованы цены на объекты аналоги и их параметры объема загрузки пиломатериала итальянской компании INCOPLAN (средние цены предложения сушильных камер загрузкой 150 и 200 куб. м), представленные в таблице ниже (см. **Таблица 31**).

Ниже в таблице представлен расчет коэффициента торможения, примененных для расчета полной восстановительной стоимости объектов-аналогов (см. **Таблица 28**).

Таблица 28 *Расчет коэффициента торможения*

Наименование объекта-аналога	Цена объекта-аналога на текущую дату (период составления отчета) с учетом НДС, руб. за 1 ед.	Осн. ценообраз. параметр объекта-аналога (объем загрузки (вместимость)), куб.м.	Формула расчета коэффициента торможения	Значение коэффициента торможения (расчетное)
Сушильная камера INCOPLAN CM3000 150 м3	9 170 717	150	$n = \lg\left(\frac{Ц1}{Ц2}\right) \Big/ lg\left(\frac{П1}{П2}\right)$	0,3797
Сушильная камера INCOPLAN CM3000 200 м3	10 229 240	200		

Источник: Документация Заказчика, база данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Расчет полной восстановительной стоимости позиции «Сушильный комплекс DRYWOOD на 720 м куб. разовой загрузки пиломатериала», определенное как полная восстановительная стоимость объекта-аналога (загрузкой 240 куб. м) умноженная на три – количество сушильных камер, образующих данный сушильный комплекс, приведен ниже (см. **Таблица 29**).

Таблица 29 *Расчет полной восстановительной стоимости позиции ««Сушильный комплекс DRYWOOD на 720 м куб. разовой загрузки пиломатериала»*

Наименование объекта-аналога	Цена объекта-аналога на текущую дату (период составления отчета) с учетом НДС, руб. за 1 ед.	Осн. ценообраз. параметр объекта-аналога (объем загрузки (вместимость)), куб.м.	Осн. ценообраз. параметр, соответствующий объекту оценки (объем загрузки (вместимость)), куб.м.	Значение коэффициента торможения (расчетное)	Формула расчета корректирующего параметрического коэффициента	Значение корректирующего параметрического коэффициента (расчётное)	ПВС объекта аналога, руб.
Сушильная камера INCOPLAN CM3000 200 м3	10 229 240	200	240	0,3797	$K = (X_{оо}/X_{ан.})n$	1.072	10 962 485
Итого средняя цена аналога с учетом НДС, руб. за 1 ед.							**10 962 485**
Количество ед. сушильных камер							3
Полная восстановительная стоимость позиции «Сушильный комплекс DRYWOOD на 720 м куб. разовой загрузки пиломатериала» с учетом НДС, руб.:							**32 887 454**

Источник: Документация Заказчика, база данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Так как в качестве объектов аналогов машин и оборудования в составе оцениваемого имущества (кроме позиции – технологического комплекса «Сушильный комплекс DRYWOOD (Termolegno) на 720 м3 разовой загрузки») использовались полные аналоги (копии) и/или наиболее близкие функциональные аналоги (наиболее близкие по выполняемым функциям, технологическим характеристикам и составу входящих в состав оборудования, узлов и агрегатов технологических линий), то при расчете рыночной стоимости данного имущества корректировок на отличие объектов оценки от объектов-аналогов по техническим параметрам не проводилось.

Поскольку цены предложения включают НДС, для дальнейших расчетов средняя арифметическая величина цен объектов аналогов была скорректирована по данному параметру (на величину НДС (20%)).

Так как в качестве базы расчета для части машин и оборудования в составе объекта оценки была использована стоимость приобретения аналогичного имущества у официальных дилеров заводов изготовителей и торговых организаций, то для такого имущества оценщики посчитали целесообразным применение коэффициента перехода на вторичный рынок.

Для дальнейших расчетов значения коэффициентов перехода на вторичный рынок приняты на основании статистических данных, представленных в издании «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А. ((раздел 2.1 «Значение скидки, учитывающей переход на вторичный рынок», таблица 2.1.1.1, стр. 47-52)[35].

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А.

Для части позиции машин и оборудования цены первичного рынка (на новое оборудование) отсутствуют, например, в силу того, что данная модификация машины на дату оценки не выпускается. В качестве объектов-аналогов для таких позиций использовались цены предложения вторичного рынка (на бывшие в употреблении машины и оборудование). В данном случае возможно применение скидки на торг.

Для дальнейших расчетов значения скидки (поправки) на торг приняты на основании статистических данных, представленных в издании «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и

[35] «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / Под ред. Л.А. Лейфера. Издание второе – Нижний Новгород: Издат. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019 г. - 321 с.

оборудования» под редакцией Лейфера Л.А. ((раздел 2.1 «Значение скидки, учитывающей переход на вторичный рынок», таблица 2.2.1.3, стр. 58)[36].

Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.3

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	5,4	13,7
Спецтехника узкого применения	12	7,4	16,4
Железнодорожный и водный транспорт	12	7,5	17,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	7,3	15,8
Узкоспециализированное оборудование	14	8,9	19,5
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	7,9	17,1
Электронное оборудование	14	8,1	19,5
Инструменты, инвентарь, приборы	13	7,8	18,6

Источник: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А.

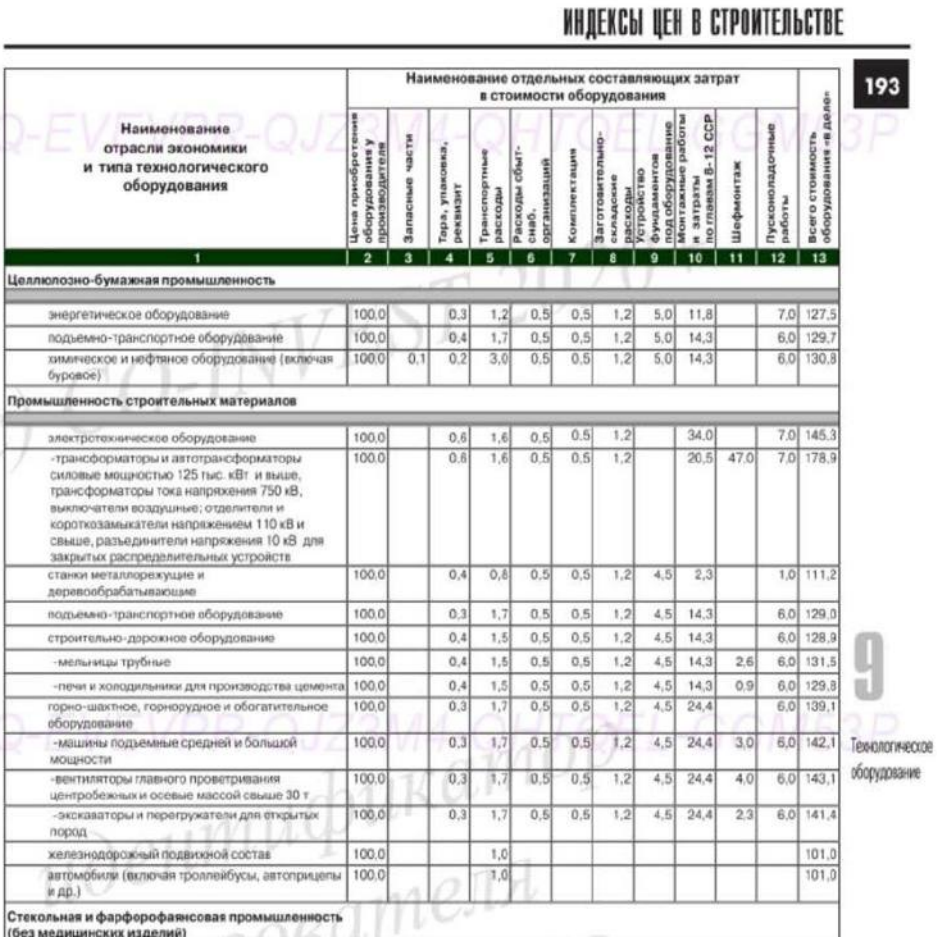
На дату оценки в экономической ситуации в России наметились негативные тенденции, связанные с пандемией COVID-19 в стране, в том числе снижение покупательной способности потенциальных потребителей. В данном случае, очевидно, что уровень конкуренции между продавцами возрастает и они активнее идут на увеличение скидок с цены предложения, для привлечения покупателей, особенно это касается специализированной продукции, рынок сбыта которой в большей степени ограничен по отношению к продукции на рынках массового потребления. Учитывая сказанное, для оценки движимого имущества – машин и оборудования в составе объекта оценки применено максимальное значении скидок при переходе на вторичные рынки и скидок на торг.

В составе объекта оценки имеется оборудование, требующее монтажа (установка фундаментов, сложная сборка, наладка, шеф монтажные работы и пр.). Целью оценки является продажа данного имущества в месте его нахождения, то есть перемещение данного имущества не планируется. Цена объектов аналогов не включает стоимость монтажа. Учитывая сказанное, при определении рыночной стоимости имущества требующего монтажа применена соответствующая поправка. Коэффициент учитывающий отдельные составляющие затрат в стоимости оборудования определялся в соответствии с данными об удельном весе сопутствующих затрат в цене машин и оборудования, приведенных в Сборнике Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» выпуск 110[37]. (таб. 9.1

[36] «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / Под ред. Л.А. Лейфера. Издание второе – Нижний Новгород: Издат. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019 г. - 321 с.

[37] Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Выпуск 110, итоги за IV кв. 2019г.– М.: ООО «КОИНВЕСТ», 2020. – 207с. ISSN 0234-8233

«Учет сопутствующих затрат при оценке стоимости оборудования в составе основных средств», стр. 193,). Ниже представлен скрин-шот таблицы.



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

193

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

9 Технологическое оборудование

Для учета сопутствующих затрат были применены данные таблицы для отрасли «Промышленность строительных материалов» в части соответствующих показателей для «трансформаторов и автотрансформаторов силовых…», «станков металлорежущих и деревообрабатывающих», «печей и холодильников…».

При расчете рыночной стоимости машин и оборудования необходимо учитывать их износ, имеющий место на дату оценки. В практике оценки различают три типа износа: физический, функциональный и внешний.

Так как движимое имущество в составе объекта оценки в целом является бывшим в употреблении (используется в процессе хозяйственной деятельности), то для него имеет место физический износ.

В настоящем отчете расчет физического износа производился по методу эффективного возраста, на основе данных о нормативных сроках службы и оставшегося

срока службы, предоставленных Заказчиком. Расчет физического износа методом эффективного возраста определялся по формуле:

$$k_{\text{и,физ.}} = \frac{\text{Т}_{\text{эф}}}{\text{Т}_{\text{н}}}, \text{ где}$$

$\text{Т}_{\text{эф}}$ – эффективный возраст;

$\text{Т}_{\text{н}}$ – нормативный срок службы.

Обычно для определения $\text{Т}_{\text{эф}}$ экспертно оценивают оставшийся срок службы ($\text{Т}_{\text{ост}}$) объекта оценки до его изъятия из эксплуатации и списания. В этом случае:

$$\text{Т}_{\text{эф}} = \text{Т}_{\text{н}} - \text{Т}_{\text{ост}}$$

В качестве объектов-аналогов для оценки части позиции машин и оборудования в составе объекта оценки были использованы цены вторичного рынка, при этом данные аналоги – оборудование бывшее в употреблении. В сравнительном подходе для аналогов, бывших в употреблении, влияние фактора износа на результат оценки учитывается через внесение в цены объектов-аналогов так называемой возрастной (износной) корректировки[38].

К возрастной (износной) корректировке прибегают тогда, когда выполняется сравнение «поношенного» объекта оценки с «поношенным» объектом-аналогом. При применении метода прямого сравнения возрастная (износная) корректировка цен аналогов вносится обычно на этапе внесения коммерческих корректировок.

Корректирующий по износу коэффициент определяется по формуле:

$$k_{\text{кор}} = \left(1 - k_{\text{и,оо}}\right) \Big/ \left(1 - k_{\text{и,оа}}\right), \text{ где}$$

$k_{\text{и,оо}}$ – значение физического износа объекта оценки;

$k_{\text{и,оа}}$ – значение физического износа объекта аналога.

Величина физического износа объектов-аналогов определялась на основе укрупненной оценки их технического состояния экспертно в соответствии со справочной шкалой (см. **Таблица 30**).

[38] Источник: Ковалев А.П. Выбор аналогов при стоимостной оценке машин и оборудования. – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2018 – 134 стр.

Таблица 30 *Справочная шкала по физическому износу машин и оборудования*

Износ, %	Состояние машин и оборудования	Остаточный срок службы, %
0 5	Новое Новая установленная и неиспользованная техника в отличном состоянии	100 95
10 15	Очень хорошее Как новая, только немного использовавшаяся и не требующая замены никаких частей и ремонта	90 85
20 25 30 35	Хорошее Использовавшаяся техника, но отремонтированная или обновленная и в хорошем состоянии	80 75 70 65
40 45 50 55 60	Удовлетворительное Использовавшаяся техника в рабочем состоянии, требующая некоторого ремонта или замены мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60 55 50 45 40
65 70 75 80	Условно пригодное к использованию Использовавшаяся техника в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и другие ответственные узлы	35 30 25 20
85 90	Плохое Использовавшаяся техника, требующая капитального ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов	15 10
97,5 100	Не годное к применению или лом Может быть продана только как лом, т.е. стоимость утилизации основного содержания материала	2,5 0

Функциональный износ у оцениваемых машин и оборудования в составе объекта оценки не выявлен.

Для всего оцениваемого движимого имущества наличие внешнего износа не выявлено.

Совокупный износ (полный накопленный износ) ($И_{общ}$) включает все три вида износа и определяется по формуле:

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{Физ}) * (1 - И_{Фун}) * (1 - И_{Вн})$$

Поскольку функциональный и внешний износы у оцениваемого движимого имущества в составе объекта оценки отсутствуют, величина совокупного износа равна величине физического износа. Значения общего накопленного износа приведены в таблицах ниже (см. **Таблица 32, Таблица 33** и **Таблица 34**).

Расчет рыночной стоимости имущества, представленного к оценке, с учетом примененных корректировок производится в таблице ниже (см. **Таблица 32, Таблица 33** и **Таблица 34**).

Рыночная стоимость транспортных средств и спецтехники по сравнительному подходу составила 2 103 558 руб. без учета НДС.

Рыночная стоимость станков, оборудования и производственных линий по сравнительному подходу составила 68 489 675 руб. без учета НДС.

Стоимость имущества в состоянии не пригодной к дальнейшему использованию и подлежащего утилизации (металлолома) по сравнительному подходу составила 63 694 руб. без учета НДС.

Общая величина рыночной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки составила 70 656 927 руб. без учета НДС (Расчет: 2 103 558 + 68 489 675 + 63 694 = 70 656 927)

Таким образом, величина обоснованной рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки, полученная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки без учета НДС составила:

70 656 927 руб.

(Семьдесят млн шестьсот пятьдесят шесть тыс. девятьсот двадцать семь рублей)

Таблица 31 *Информация о ценах, количественные и качественные характеристики объектов-аналогов машин и оборудования в составе объекта оценки*

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Цена аналога 1 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Цена аналога 2 с учетом НДС, руб.	Описание	Источник	Цена аналога 3 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.
	Транспортные средства и спецтехника												
1	Кранная установка электрическая	21	1	590 000	Смк-101а на маз-5337 1993 г. (рабочее)	https://ehkskavator.ru/item/493110	550 000	Продам автокран МАЗ СМК-101	https://spec.drom.ru/krasnodar/crane/mobile/prodam-avtokran-maz-smk-101-84342915.html	430 000	Автокран Смк дизель-электрический Маз	https://spec.drom.ru/nizhnii-novgorod/crane/mobile/avtokran-smk-dizel-elektricheskij-maz-84649843.html	523 333
2	Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22	22	1	3 690 000	Сортиментовоз на шасси Камаз-65224 65222 с ГМ 6х6 20 тонн (б/у, отл.)	https://spec.drom.ru/naberezhnye-chelny/truck/timber/sortimentovoz-na-shassi-kamaz-65224-65222-s-gm-6h6-20-tonn-75959721.html	3 675 000	Сортиментовоз на шасси Камаз-65224 с ГМ 6х6 20 тонн (б/у, отл.)	https://spec.drom.ru/naberezhnye-chelny/truck/timber/sortimentovoz-na-shassi-kamaz-65224-s-gm-6h6-20-tonn-75711797.html	6 740 000	КамАЗ 65224 вездеход лесовоз хлыстовоз (б/у, отл.)	https://spec.drom.ru/naberezhnye-chelny/truck/timber/kamaz-65224-vezdehod-lesovoz-hlystovoz-76351611.html	4 701 667
3	УАЗ-23632 UAZ Pickup	24	1	650 000	УАЗ Пикап, 2013 год (отл.)	https://kurgan.drom.ru/uaz/pick-up/39428678.html	420 000	УАЗ Пикап, 2013 год (хор.)	https://mogocha.drom.ru/uaz/pick-up/39423100.html	490 000	УАЗ Пикап, 2013 год (хор)	https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/pick-up/39371249.html	520 000
4	Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, 2014 гв	26	1	600 000	Прицеп сортиментовоз НЕФАЗ 8332-20 (новое)	https://kam16.ru/catalog/sortimentovoz-kamaz/pricepy-sortimentovozy/pricepy-sortimentovozy_633617.html	1 015 400	НЕФАЗ 8332-3001000-09 сортаментовоз (новое)	https://moskva.tiu.ru/p357851147-nefaz-8332-3001000.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%8B+%D0%B8+%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%8B%3B%D0%9D%D0%95%D0%A4%D0%90%D0%97+8332-3001000-09%3Btag	950 000	прицеп нефаз 8332 сортиментовоз (новое)	https://kirov.gruzovik.ru/offers/hookon/logtruck/nefaz/8332/952419/	855 133
5	Прицеп 84400Е, 2014 г. выпуска. ГРН АВ № 806703	27	1	600 000	Прицеп сортиментовоз НЕФАЗ 8332-20 (новое)	https://kam16.ru/catalog/sortimentovoz-kamaz/pricepy-sortimentovozy/pricepy-sortimentovozy_633617.html	1 015 400	НЕФАЗ 8332-3001000-09 сортаментовоз (новое)	https://moskva.tiu.ru/p357851147-nefaz-8332-3001000.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%8B+%D0%B8+%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%	950 000	прицеп нефаз 8332 сортиментовоз (новое)	https://kirov.gruzovik.ru/offers/hookon/logtruck/nefaz/8332/952419/	855 133

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Цена аналога 1 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Цена аналога 2 с учетом НДС, руб.	Описание	Источник	Цена аналога 3 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.
									8B%3B%D0%9D%D0%95%D0%A4%D0%90%D0%97+8332-3001000-09%3Btag				
6	ПРИЦЕП 84400Е ГРН АВ809103, 2014 года выпуска	39	1	600 000	Прицеп сортиментовоз НЕФАЗ 8332-20 (новое)	https://kam16.ru/catalog/sortimentovoz-kamaz/pricepy-sortimentovozy/pricepy-sortimentovozy_633617.html	1 015 400	НЕФАЗ 8332-3001000-09 сортаментовоз (новое)	https://moskva.tiu.ru/p357851147-nefaz-8332-3001000.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%8B+%D0%B8+%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%8B%3B%D0%9D%D0%95%D0%A4%D0%90%D0%97+8332-3001000-09%3Btag	950 000	прицеп нефаз 8332 сортиментовоз (новое)	https://kirov.gruzovik.ru/offers/hookon/logtruck/nefaz/8332/952419/	855 133
7	ХОНДА АИРВАВЕ ГРН Н767ХС38, 2005 года выпуска	41	1	395 000	Honda Airwave, 2005 год (хор.)	https://irkutsk.drom.ru/honda/airwave/38633901.html	325 000	Honda Airwave, 2005 год (хор.)	https://ust-ilimsk.drom.ru/honda/airwave/39304268.html	410 000	Honda Airwave, 2005 год (очень хор.)	https://ulan-ude.drom.ru/honda/airwave/39291850.html	376 667
8	УАЗ 390995 ГРН Т803КС03, 2014 года выпуска	42	1	299 000	УАЗ 3909, 2014 (хор.)	https://auto.ru/lcv/used/sale/uaz/3909/16556230-5aa34aff/	270 000	УАЗ 3909, 2014 (хор.)	https://auto.ru/lcv/used/sale/uaz/3909/16554984-f4d6893a/	175 000	УАЗ 3909, 2014 (хор.)	https://auto.ru/lcv/used/sale/uaz/3909/16570226-9b712c5b/	248 000
9	УАЗ 330364 ГРН Р522ЕТ03, 2007 года выпуска	43	1	410 000	УАЗ-330394, 2007 (очень хор.)	https://spec.drom.ru/ulan-ude/truck/box/uaz-330394-dekabr-2007-83533753.html	450 000	УАЗ-330394, 2007 (очень хор.)	https://spec.drom.ru/omsk/truck/flatbed/proda m-uaz-330364-81040693.html	400 000	УАЗ-330394, 2007 (хор.)	https://spec.drom.ru/yakutsk/truck/flatbed/uaz-bortovoj-2007-g-v-81791226.html	420 000
10	КАМАЗ 55111 ГРН Е850ЕТ03, 1992 года выпуска	38	1	350 000	КамАЗ 5511, 1992 (не требует ремонта, хор.)	https://auto.ru/truck/used/sale/kamaz/5511/16351502-7728a01e/	300 000	КамАЗ 5511, 1992 (не требует ремонта, хор.)	https://auto.ru/truck/used/sale/kamaz/5511/16435106-60e67aea/	195 000	КамАЗ 5511, 1992 (не требует ремонта, хор.)	https://auto.ru/truck/used/sale/kamaz/5511/16565206-2ab1b47a/	281 667
	Технологические линии												
11	Линия сортировки круглого леса "Древмаш" (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	1	1	14 500 000	Линия сортировки круглого леса, производство ООО "Древмаш", б/у, 2012 г.в., не в сборе (восстановленно	https://ayu.ru/board/moskva/dlya-biznesa/oborudovanie-dlya-biznesa/liniya-sortirovki-kruglogo-lesa-800890/	24 500 000	Линия приемки и сортировки лесоматериалов (новое), без монтажа, до 30 карманов	https://moskva.tiu.ru/p357760997-liniya-priemki-sortirovki.html	17 000 000	Линию для сортировки бревен (Италия), 32 кармана, новое в упаковке	https://www.prostanki.com/board/item/295515	18 666 667

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Цена аналога 1 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Цена аналога 2 с учетом НДС, руб.	Описание	Источник	Цена аналога 3 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.
					е, сост. очень хорошее)								
12	Линия сортировки пиломатериала «МЕГАПАК-6100» Базовая комплектация по учету (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	2	1	15 800 000	Линия сортировки доски ТМ 1000	https://ac-techno.net/linii-sortirovki/avtomaticheskie-linii-sortirovki-pilomateriala/455-liniya-sortirovki-doski-tm-1000	27 647 515	Линия сухой сортировки Smedbolaget AB 27 карманов	https://ac-techno.net/linii-sortirovki/avtomaticheskie-linii-sortirovki-pilomateriala/149-liniya-sukhoj-sortirovki-smedbolaget-av-27-karmanov	27 647 515	Линия сортировки сухого пиломатериала Nordautomation	https://ac-techno.net/linii-sortirovki/avtomaticheskie-linii-sortirovki-pilomateriala/150-liniya-sortirovki-sukhogo-pilomateriala-nordautomation	23 698 343
13	Сушильный комплекс DRYWOOD (Termolegno) на 720 м3 разовой загрузки (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	3	1										32 887 454
13.1				9 897 810	INCOPLAN Classe Modular 3000, 200 куб.м	https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/drevesina/10-35/#	10 560 669	Сушильная камера INCOPLAN CM3000 200 м3	http://avgstanki.ru/magazin/product/sushilnaya-kamera-incoplan-sm3000-200-m3				*10 229 240*
13.2				8 839 415	INCOPLAN Classe Modular 3000, 150 куб.м	https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/drevesina/10-36/#	9 502 018	Сушильная камера INCOPLAN CM3000 150 м3	http://avgstanki.ru/magazin/product/sushilnaya-kamera-incoplan-sm3000-150-m3				*9 170 717*
14	Лесопильная линия «МЕГАПАК - ФБЛ» (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	25	1	54 102 237	Лесопильная фрезерно-брусующая линия SAB (восстановл., отл.)	https://ac-techno.net/lesopilenie/avtomaticheskie-linii-raspilovki-kruglogo-lesa/164-lesopilnaya-frezerno-brusuyushchaya-liniya-sab	50 000 000	линию лесопиления полный цикл (новая) не смонтирована	https://oboruduy.com/ulan-ude/lesopilnyje-linii/lesopilnoje-oborudovanije-polnyj-cikl-21900.html	40 000 000	Лесопильная линия HewSaw R 200 (новое) не смонтирована	https://ac-techno.net/lesopilenie/avtomaticheskie-linii-raspilovki-kruglogo-lesa/426-lesopilnaya-liniya-hewsaw-r-200	48 034 079
15	линия изготовления топливного брикета	32	1	6 023 000	Пеллетные линии. Сырье - опил естественной влажности	https://moskva.tiu.ru/p219378872-pelletnye-linii-syre.html	3 950 000	Линия производства топливных брикетов ЛПБ-800	https://www.equipnet.ru/equip/equip_72335.html	5 300 000	Линия по производству топливных брикетов	https://pskov.flagma.ru/liniya-po-proizvodstvu-toplivnyh-briketov-o5844202.html	5 091 000
16	линия по производству ДПК (работоспособность,	36	1	10 000 000	Комплекс оборудования для	https://ru.all.biz/kompleks-oborudovaniya-dlya-	7 183 300	Линия приготовления топливных	https://moskva.tiu.ru/p413177106-liniya-prigotovleniya-	9 700 000	Линия гранулирования опила 2 т/час на	https://moskva.tiu.ru/p70046230-liniya-granulirovaniya-	8 961 100

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Цена аналога 1 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Цена аналога 2 с учетом НДС, руб.	Описание	Источник	Цена аналога 3 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.
	комплектность не установлена)				производства гранул ДПК	proizvodstva-granul-g7217091		гранул - пеллет из древесных отходов (опила, стружки, щепы влажностью до 55%)	toplivnyh.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B%3B%D0%9B%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D1%85+%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%83%D0%BB+-+%D0%BF%D0%B5%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82+%D0%B8%D0%B7%3Btag		базе сушильного комплекса АВМ 1,5 и пресс-грануляторов ОГМ-1,5 (2 шт.)	opila.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B%3B%D0%9B%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D0%BB%D0%B0+2+%D1%82%2F%D1%87%D0%B0%D1%81+%D0%BD%D0%B0+%D0%B1%D0%B0%D0%B7%D0%B5%3Btag	
	Станки и оборудование												
17	Лесосушильная камера модели MGLD-100_1	34	1	3 415 000	Сушильная камера для древесины СКД-100	https://serpuhov.tiu.ru/p292271203-sushilnaya-kamera-dlya.html	4 728 195	Конвективная сушильная камера MGLD 100 м3	https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/convektivnye/konvektivnaya-sushilnaya-kamera-mgld-100-m3/#	3 690 000	Сушильная камера конвективного типа MGR-100	https://lion-drev.ru/product/sushilnaya-kamera-konvektivnogo-tipa-mgr-100/	3 944 398
18	Лесосушильная камера модели MGLD-100_2	7	1	3 415 000	Сушильная камера для древесины СКД-100	https://serpuhov.tiu.ru/p292271203-sushilnaya-kamera-dlya.html	4 728 195	Конвективная сушильная камера MGLD 100 м3	https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/convektivnye/konvektivnaya-sushilnaya-kamera-mgld-100-m3/#	3 690 000	Сушильная камера конвективного типа MGR-100	https://lion-drev.ru/product/sushilnaya-kamera-konvektivnogo-tipa-mgr-100/	3 944 398
19	Лесосушильная камера модели MGLD-100_3	35	1	3 415 000	Сушильная камера для древесины СКД-100	https://serpuhov.tiu.ru/p292271203-sushilnaya-kamera-dlya.html	4 728 195	Конвективная сушильная камера MGLD 100 м3	https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/convektivnye/konvektivnaya-	3 690 000	Сушильная камера конвективного типа MGR-100	https://lion-drev.ru/product/sushilnaya-kamera-konvektivnogo-tipa-mgr-100/	3 944 398

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Цена аналога 1 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Цена аналога 2 с учетом НДС, руб.	Описание	Источник	Цена аналога 3 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.
									sushilnaya-kamera-mgld-100-m3/#				
20	Котельная ЕК-0,45_1	11	1	926 445	Твердотопливный котел Эко ЕУ - 0,4	https://teh-dom.ru/product/tverdotoplivnyy-kotel-eko-eu-0-2	320 520	Котел водогрейный автоматизированный Еу-0,4к	https://bizorg.su/kotly-tverdotoplivnye-r/p1868495-kotel-vodogreynyy-avtomatizirovannyy-eu0-4k	721 384	Твердотопливный водогрейный котел Еу-0,5 теплопроизводительностью 500 КВт (топливо - мелкофракционные отходы)	http://kotel-tver.ru/eu05.html	656 116
21	Котельная ЕК-0,45_2	20	1	926 445	Твердотопливный котел Эко ЕУ - 0,4	https://teh-dom.ru/product/tverdotoplivnyy-kotel-eko-eu-0-2	320 520	Котел водогрейный автоматизированный Еу-0,4к	https://bizorg.su/kotly-tverdotoplivnye-r/p1868495-kotel-vodogreynyy-avtomatizirovannyy-eu0-4k	721 384	Твердотопливный водогрейный котел Еу-0,5 теплопроизводительностью 500 КВт (топливо - мелкофракционные отходы)	http://kotel-tver.ru/eu05.html	656 116
22	Трансф. подст. КТПНт-В-К-А	15	1	150 000	Подстанция КТП-Н-630/10/0,4кВ	https://moskva.tiu.ru/p4135901-podstantsiya-ktp-6301004kv.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F+%D0%9A%D0%A2%D0%9F-%D0%9D-630%2F10%2F0%2C4%D0%BA%D0%92%3Btag	180 000	Подстанция КТП-ТКв-630/10/0,4кВ	https://moskva.tiu.ru/p8101531-podstantsiya-ktp-tkv.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F+%D0%9A%D0%A2%D0%9F-%D0%A2%D0%9A%D0%B2-630%2F10%2F0%2C4%D0%BA%D0%92%3Btag	125 000	Подстанция КТП-630кВА 10(6)-0,4	https://moskva.tiu.ru/p454754267-podstantsiya-ktp-630kva.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F+%D0%9A%D0%A2%D0%9F-630%D0%BA%D0%92%D0%90+10%286%29-0%2C4%3Btag	151 667

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Цена аналога 1 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Цена аналога 2 с учетом НДС, руб.	Описание	Источник	Цена аналога 3 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.
23	Трансформатор ТМГ 630 10/0,4 D/Yн-11 УХЛ1	16	1	312 758	Трансформатор ТМГ-СЭЩ- 630/10 УХЛ1 Д/Ун-11	https://grantek-svet.ru/catalog/transformatory/tmg/4697.php	325 600	Трансформатор ТМГ-630/10/0,4 Д/Ун-11	https://cable.ru/transformer/transformer-transformator_tmg_630_10_0_4_d_un_11.php	318 000	ТМГ21 630 кВА 10/0,4 кВ	https://eltcom.ru/products/maslyanye-transformatory/tmg21/tmg21-630/tmg21-6301004/	318 786
24	Трансформаторная подстанция, ТП 10/0,4 кВт 250 КВА	17	1	157 755	КТП 250 10 0,4 КВа (Подстанции Комплектные)	https://transformator-energum.ru/ktp-optima/ktp-250-10-0-4-1293.html	175 234	Подстанция КТП-ПК 250/10/0,4	http://ru-transformator.ru/ktp-pk-price/ktp-pk-250-10-0-4-360.html	200 000	Подстанция КТП п В/В 250/10(6)/0,4, проходного типа	https://moskva.tiu.ru/p465149768-podstantsiya-ktp-25010604.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F+%D0%9A%D0%A2%D0%9F+%D0%BF+%D0%92%2F%D0%92+250%2F10%286%29%2F0%2C4%2C+%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%3Btag	177 663
25	Пилорама ЛВР-1_2	19	1	1 600 000	Пилорама рамная ЛРВ-1	https://moskva.tiu.ru/p866494-pilorama-ramnaya-lrv.html	1 400 000	Рама лесопильная ЛРВ-1	https://orgtorg.org/pilorama-ramnaya-lvr-1-3216621	650 000	Рама лесопильная ЛРВ-1	https://bizorg.su/piloramy-r/p3263465-rama-lesopilynaya-lrv1	1 216 667
26	Гаражные ворота 37000х4200 с цепным приводом	23	1	62 670	Рулонные ворота стандартные 3700*4200	https://rolstavni-verend.ru/vorota/rulonnye/standart/	119 104	Рулонные ворота Алютех Тренд 3700*4200	https://ворота-групп.рф/tseny-na-sektsionnye-vorota/tseny-na-sektsionnye-vorota-alutech/trend/	79 383	Промышленные секционные ворота ISD01 3000х3000 стандартный	https://moskva.tiu.ru/p403800475-promyshlennye-sektsionnye-vorota.html	87 052

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Цена аналога 1 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Цена аналога 2 с учетом НДС, руб.	Описание	Источник	Цена аналога 3 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.
											подъем, Ручной цепной привод		
27	Деревообр. кромкообрезной станок	28	2	370 000	Кромкообрезной многопильный станок МКС 800	http://crprom.ru/products/Kromkoobreznye_stanki/	294 828	Кромкообрезной многопильный станок MJ141-0650 LTT MJ141-0650	https://dvt-spb.ru/products/mj141-0650-kromkoobreznoj-mnogopilnyj-stanok	505 000	Многопильный кромкообрезной станок МКС-1000, 45 кВт	https://moskva.tiu.ru/p348556383-mnogopilnyj-kromkoobreznoj-stanok.html	389 943
28	заправочная колонка (бочка)	31	1	89 000	Резервуар горизонтальный 50 м3	https://moskva.tiu.ru/p340296784-rezervuar-gorizontalnyj.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80%D1%8B+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%8B%3B%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80+%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+50+%D0%BC3%3Bsearch	90 000	Резервуар горизонтальный стальной надземный 50 м3	https://moskva.tiu.ru/p340303796-rezervuar-gorizontalnyj-stalnoj.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80%D1%8B+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%93%D0%A1%D0%9C%3B%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80+%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9+%D0%BD%D0%B0%D0%B4%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%E2%80%94+50%3Btag	75 000	Газовая ёмкость резервуар бочка 50 м3	https://moskva.tiu.ru/p782907-gazovaya-yomkost-rezervuar.html	84 667
29	бревнопильный станок DKP6 (работоспособность, комплектность не установлена)	37	1	2 223 000	угловая двухпильная станция StrojCAD DKP-6	https://www.exapro.ru/strojcad-dkp-6-p90905111/	2 000 000	StrojCad DKP-6 Стройкад дкп-6 (б/у, отл.)	https://www.prostanki.com/board/item/254796	3 000 000	Пилорама двухдисковая DKP 6 (б/у, отл.)	https://vladimir.flagma.ru/prodam-piloramu-dvuhdiskovuyu-dkp-6-o4613857.html	2 407 667

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Цена аналога 1 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Цена аналога 2 с учетом НДС, руб.	Описание	Источник	Цена аналога 3 с учетом НДС, руб.	Описание/ характеристика аналога	Источник	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.
	Машины и оборудование в состоянии - металлолом												
30	Средняя цена приемки черного металлолома категории МИКС на рынке г. Улан-Уде и Республики Бурятия, руб./ кг	-	-	11,5	Автолом, белая жесть (холодильники, стиральные машины, прочий бытовой лом)	https://metallolomresurs.ru/metallolom-ulan-udje.html	14,5	Черный лом МИКС	https://kupim-lom.ru/ulan-ude/	12,0	Черный металлолом (Металлические листы, арматура, трубы, бытовой лом)	https://metallolomkin.ru/priem-metalloloma-v-ulan-ude	13,2
				14,9	Смешанный металлолом, металлическая стружка, станки, и другое оборудование. Различные металлоконструкции.	https://сдай-лом.рф/buryatiya-region/prices							

Источник: Документация Заказчика, база данных ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 32 *Расчет рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки по сравнительному подходу*

Транспортные средства и спецтехника

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.	Ср. цена аналога без учета НДС (20%), руб[39].	Скидка при переходе на вторич-ный рынок, %	Ст-ть с учетом скидки при переходе на ВР, руб.	Скидка на торг, %	Объект оценки										Рыночная стоимость по СП на дату оценки без учета НДС, руб.
									Ст-ть с учетом скидки на торг, руб.	Физ. износ объекта аналога	Тост, лет	Тэф, лет	Тнорм, лет	Физ. износ	Физ. износ с учетом возраст. корркт.	Функц. износ	Внеш. износ	Совокуп. износ	
1	Кранная установка электрическая	21	1	523 333	523 333	-	-	16,4%	437 507	30%	3	7,0	10	70%	57%	0%	0%	57%	224 286
2	Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22	22	1	4 701 667	4 701 667	-	-	16,4%	3 930 593	20%	1	9,0	10	90%	88%	0%	0%	88%	587 708
3	УАЗ-23632 UAZ Pickup	24	1	520 000	520 000	-	-	13,7%	448 760	30%	2	5,0	7	71%	59%	0%	0%	59%	212 245
4	Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, 2014 гв	26	1	855 133	712 611	13,6%	615 696	-	-	-	4	6,0	10	60%	-	0%	0%	60%	246 278
5	Прицеп 84400Е, 2014 г. выпуска. ГРН АВ № 806703	27	1	855 133	712 611	13,6%	615 696	-	-	-	1	9,0	10	90%	-	0%	0%	90%	61 570
6	ПРИЦЕП 84400Е ГРН АВ809103, 2014 года выпуска	39	1	855 133	712 611	13,6%	615 696	-	-	-	3	7,0	10	70%	-	0%	0%	70%	184 709
7	ХОНДА АИРВАВЕ ГРН Н767ХС38, 2005 года выпуска	41	1	376 667	376 667	-	-	13,7%	325 063	40%	1,5	3,5	5	70%	50%	0%	0%	50%	188 333
8	УАЗ 390995 ГРН Т803КС03, 2014 года выпуска	42	1	248 000	248 000	-	-	13,7%	214 024	30%	1,5	3,5	5	70%	57%	0%	0%	57%	106 286
9	УАЗ 330364 ГРН Р522ЕТ03, 2007 года выпуска	43	1	420 000	420 000	-	-	13,7%	362 460	30%	2	5,0	7	71%	59%	0%	0%	59%	171 429
10	КАМАЗ 55111 ГРН Е850ЕТ03, 1992 года выпуска	38	1	281 667	281 667	-	-	13,7%	243 078	30%	3	7,0	10	70%	57%	0%	0%	57%	120 714
	Итого:																		**2 103 558**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

[39] Для тех объектов-аналогов, продавцами которых выступают физические лица, не являющиеся плательщиками НДС, средняя цена аналогов представленная в таблице не корректировалась на величину налога, так как цена предложения, указанного в объявлении о продаже, не содержит НДС (20%). Для таких объектов также применена скидка на торг, поскольку они реализуются на вторичном рынке.

Таблица 33 *Расчет рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки по сравнительному подходу*

технологические линии, станки и оборудование

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.	Ср. цена аналога без учета НДС (20%), руб.	Скидка при переходе на вторич-ный рынок, %	Ст-ть с учетом скидки при переходе на ВР, руб.	Объект оценки														Рыночная стоимость по СП на дату оценки без учета НДС, руб.
								Скидка на торг, %	Ст-ть с учетом скидки на торг, руб.	Устр. фунд.. %	Монтаж. раб., %	Всего сопутств. затраты, %	Ст-ть с учетом сопутств. затрат, руб.	Физ. износ объекта аналога	Тост, лет	Тэф, лет	Тнорм, лет	Физ. износ	Физ. износ с учетом возраст. корркт	Функц. износ	Внеш. износ	Сов. износ	
	Технологические линии																					***62 572 459***
1	Линия сортировки круглого леса "Древмаш" (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	1	1	18 666 667	15 555 556	14,7%	13 268 889	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	13 268 889	-	10	5	15	33%	-	0%	0%	33%	8 845 926
2	Линия сортировки пиломатериала «МЕГАПАК-6100» Базовая комплектация по учету (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	2	1	23 698 343	19 748 619	-	-	19,5%	15 897 639	0,0%	0,0%	0,0%	15 897 639	20%	10	5	15	33%	17%	0%	0%	17%	13 248 032
3	Сушильный комплекс DRYWOOD (Termolegno) на 720 м3 разовой загрузки (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	3	1	32 887 454	27 406 212	14,7%	23 377 499	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	23 377 499	-	10	5	15	33%	-	0%	0%	33%	15 584 999
4	Лесопильная линия «МЕГАПАК - ФБЛ» (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	25	1	48 034 079	40 028 399	-	-	19,5%	32 222 861	0,0%	0,0%	0,0%	32 222 861	20%	10	5	15	33%	17%	0%	0%	33%	21 481 908
5	линия изготовления топливного брикета	32	1	5 091 000	4 242 500	14,7%	3 618 853	-	-	4,5%	2,3%	6,8%	3 864 934	-	5	10	15	67%	-	0%	0%	67%	1 288 311
6	линия по производству ДПК (работоспособность, комплектность не установлена)	36	1	8 961 100	7 467 583	14,7%	6 369 849	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	6 369 849	-	5	10	15	67%	-	0%	0%	67%	2 123 283

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб.	Ср. цена аналога без учета НДС (20%), руб.	Скидка при переходе на вторич-ный рынок, %	Ст-ть с учетом скидки при переходе на ВР, руб.	Объект оценки														Рыночная стоимость по СП на дату оценки без учета НДС, руб.
								Скидка на торг, %	Ст-ть с учетом скидки на торг, руб.	Устр. фунд.. %	Монтаж. раб., %	Всего сопутств. затраты, %	Ст-ть с учетом сопутств. затрат, руб.	Физ. износ объекта аналога	Тост, лет	Тэф, лет	Тнорм, лет	Физ. износ	Физ. износ с учетом возраст. корркт	Функц. износ	Внеш. износ	Сов. износ	
	Станки и оборудование																					***5 917 216***
7	Лесосушильная камера модели MGLD-100_1	34	1	3 944 398	3 286 999	14,7%	2 803 810	-	-	0,9%	14,3%	15,2%	3 229 989	-	4	6,0	10	60%	-	0%	0%	60%	1 291 996
8	Лесосушильная камера модели MGLD-100_2	7	1	3 944 398	3 286 999	14,7%	2 803 810	-	-	0,9%	14,3%	15,2%	3 229 989	-	4	6,0	10	60%	-	0%	0%	60%	1 291 996
9	Лесосушильная камера модели MGLD-100_3	35	1	3 944 398	3 286 999	14,7%	2 803 810	-	-	0,9%	14,3%	15,2%	3 229 989	-	4	6,0	10	60%	-	0%	0%	60%	1 291 996
10	Котельная ЕК-0,45_1	11	1	656 116	546 764	14,7%	466 389	-	-	0,9%	0,0%	14,3%	533 083	-	5	5,0	10	50%	-	0%	0%	50%	266 542
11	Котельная ЕК-0,45_2	20	1	656 116	546 764	14,7%	466 389	-	-	0,9%	0,0%	14,3%	533 083	-	5	5,0	10	50%	-	0%	0%	50%	266 542
12	Трансф. подст. КТПНт-В-К-А	15	1	151 667	126 389	14,7%	107 810	-	-	0,0%	20,5%	20,5%	129 911	-	5	10	15	67%	-	0%	0%	67%	43 304
13	Трансформатор ТМГ 630 10/0,4 D/Yн-11 УХЛ1	16	1	318 786	265 655	14,7%	226 604	-	-	0,0%	20,5%	20,5%	273 057	-	6	9	15	60%	-	0%	0%	60%	109 223
14	Трансформаторная подстанция, ТП 10/0,4 кВт 250 КВА	17	1	177 663	148 053	14,7%	126 289	-	-	0,0%	20,5%	20,5%	152 178	-	6	9	15	60%	-	0%	0%	60%	60 871
15	Пилорама ЛВР-1_2	19	1	1 216 667	1 013 889	14,7%	864 847	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	864 847	-	3	4	7	57%	-	0%	0%	57%	370 649
16	Гаражные ворота 37000х4200 с цепным приводом	23	1	87 052	72 544	12,2%	63 693	-	-	0,0%	0,0%	0,0%	63 693	-	3	4	7	57%	-	0%	0%	57%	27 297
17	Деревообр. кромкообрезной станок	28	1	389 943	324 952	14,7%	277 184	-	-	4,5%	2,3%	6,8%	296 033	-	3	4	7	57%	-	0%	0%	57%	126 871
18	Деревообр. кромкообрезной станок	28	1	389 943	324 952	14,7%	277 184	-	-	4,5%	2,3%	6,8%	296 033	-	3	4	7	57%	-	0%	0%	57%	126 871
19	заправочная колонка (бочка)	31	1	84 667	70 556	-	-	17,1%	58 491	0,0%	0,0%	0,0%	58 491	35%	3	7	10	70%	54%	0%	0%	54%	26 996
20	бревнопильный станок DKP6 (работоспособность, комплектность не установлена)	37	1	2 407 667	2 006 389	-	-	19,5%	1 615 143	4,5%	2,3%	6,8%	1 724 973	20%	2	5	7	71%	64%	0%	0%	64%	616 062
	Итого:																					**68 489 675**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таблица 34 *Расчет рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки по сравнительному подходу машины и оборудование не пригодные к использованию и подлежащие утилизации (металлолом)*

№	Наименование (в соответствии с техническим заданием на оценку)	Инв. №	Кол-во, шт.	Вес, кг	Ср. цена аналога с учетом НДС, руб. за 1 кг веса	Ср. цена аналога без учета НДС (20%), руб. за 1 кг. веса	Скидка на торг, %	Ст-ть с учетом скидки на торг, руб. за 1 кг. веса	Рыночная стоимость по СП на дату оценки без учета НДС, руб.
1	Бульдозер Б10.1111-ЕН, 2004 гв. Желтый, гн 5887 рв 3, дата рег 17.12.2014, 5 т металлолома	1	1	5000	13,2	11,02	18,6%	8,97	44 855
2	ЗИЛ 131 ГРН С912КТ03, 1979 года выпуска	40	1	1600	13,2	11,02	18,6%	8,97	14 354
3	Станок одновальный брусующий трехпильный 10-240 (55 КВт, 0,5 т металлолома	5	1	500	13,2	11,02	18,6%	8,97	4 485
	Итого:								**63 694**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Определение рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки с использованием доходного подхода

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса). Иными словами, применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки.

Доходный подход при оценке машин и оборудования применяется только для таких объектов, которые могут приносить доход самостоятельно (вне бизнеса). Иными словами, применение доходного подхода осуществимо только в случае возможности прогнозирования будущих доходов от объекта оценки.

Большая часть движимого имущества в составе объекта оценки представляет собой разное по составу, назначению и выполняемым функциям технологическое оборудование (станки, технологические линии и пр.), предназначенное для лесопереработки. Данное имущество можно рассматривать как доходоприносящее только в составе бизнеса. Поскольку указанное имущество в отдельности не является доходоприносящим, то применить при его оценке методы доходного подхода не представляется возможным.

Для оборудования в составе объекта оценки в настоящем отчете доходный подход не применялся.

В составе объекта оценки имеются транспортные средства и спецтехника, которые потенциально могут рассматриваться как доходоприносящие объекты. Однако в сети Интернет отсутствует достаточная и достоверная информация о цене предложения (арендных ставках) по аренде аналогичного имущества. Следует отметить, что специфика местоположения объекта оценки выражается в том, что в целом рынок в данной местности крайне не прозрачен и информационно «беден», а рынок аренды автотранспорта вовсе как таковой отсутствует. Учитывая сказанное, применить методы доходного подхода к оценке автотранспортных средств и спецтехники в данном отчете не представляется возможным.

Для транспортных средств и спецтехники в составе объекта оценки в настоящем отчете доходный подход не применялся.

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки доходный подход не применялся.

Полноценный процесс оценки предусматривает использование трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки и дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: производителя, дилера, покупателя, инвестора и др.

Вполне закономерно, что результаты оценки, полученные разными подходами (методами), дают разную величину стоимости. Поэтому согласование полученных результатов и обоснование итоговой величины стоимости – завершающий этап оценки.

При согласовании промежуточных результатов, полученных с использованием различных подходов, и определении итоговой величины рыночной стоимости учитывались цели проведения настоящей оценки, достоверность и полнота используемой информации, текущее состояние конъюнктура рынка, перспективы и возможности дальнейшего использования имущества, представленного к оценке, а также все особенности каждого из подходов к оценке и допущения, принятые в расчетах.

В настоящем разделе Отчета для определения рыночной стоимости машин и оборудования в составе объекта оценки использовался сравнительный подход, затратный и доходный подходы не применялись.

В Отчете в соответствующих разделах представлены обоснованные отказы от использования невозможных к применению подходов для оценки объекта оценки.

Так как для определения рыночной стоимости объекта оценки применялся только один из трех подходов, то в данном случае согласование результатов оценки не требуется.

Согласование результатов оценки осуществляется по формуле:

$$С_р = С_{ЗП} \times k_{ЗП} + С_{СП} \times k_{СП} + С_{ДП} \times k_{ДП},$$

где

$С_р$ – согласованная рыночная стоимость;

$С_{ЗП}$ –рыночная стоимость по затратному подходу;

$С_{СП}$ – рыночная стоимость по сравнительному подходу;

$С_{ДП}$ – рыночная стоимость по доходному подходу;

$k_{ЗП}$ – весовой коэффициент по затратному подходу;

$k_{СП}$ – весовой коэффициент по сравнительному подходу;

$k_{ДП}$ – весовой коэффициент по доходному подходу.

При проведении расчетов рыночной стоимости объекта оценки НДС не учитывался.

Ниже в таблице представлен расчет согласованной рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки (см. **Таблица 35**).

Таблица 35. *Расчет согласованной рыночной стоимости оборудования в составе объекта оценки на дату оценки (руб.)*

Наименование объекта оценки (в соответствии с техническим заданием на оценку)	**ЗП**	**СП**	**ДП**	**Вес по ЗП**	**Вес по СП**	**Вес по ДП**	**Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС (*округленно*)**
Движимое имущество (машины и оборудование)							
Транспортные средства и спецтехника							***2 103 000***
Кранная установка электрическая	не применялся	224 286	не применялся	0%	100%	0%	224 000
Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22	не применялся	587 708	не применялся	0%	100%	0%	588 000
УАЗ-23632 UAZ Pickup	не применялся	212 245	не применялся	0%	100%	0%	212 000
Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, 2014 гв	не применялся	246 278	не применялся	0%	100%	0%	246 000
Прицеп 84400Е, 2014 г. выпуска. ГРН АВ № 806703	не применялся	61 570	не применялся	0%	100%	0%	62 000
ПРИЦЕП 84400Е ГРН АВ809103, 2014 года выпуска	не применялся	184 709	не применялся	0%	100%	0%	185 000
ХОНДА АИРВАВЕ ГРН Н767ХС38, 2005 года выпуска	не применялся	188 333	не применялся	0%	100%	0%	188 000
УАЗ 390995 ГРН Т803КС03, 2014 года выпуска	не применялся	106 286	не применялся	0%	100%	0%	106 000
УАЗ 330364 ГРН Р522ЕТ03, 2007 года выпуска	не применялся	171 429	не применялся	0%	100%	0%	171 000
КАМАЗ 55111 ГРН Е850ЕТ03, 1992 года выпуска	не применялся	120 714	не применялся	0%	100%	0%	121 000
Технологические линии							***62 572 000***
Линия сортировки круглого леса "Древмаш" (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	не применялся	8 845 926	не применялся	0%	100%	0%	8 846 000
Линия сортировки пиломатериала «МЕГАПАК-6100» Базовая комплектация по учету (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	не применялся	13 248 032	не применялся	0%	100%	0%	13 248 000
Сушильный комплекс DRYWOOD (Termolegno) на 720 м3 разовой загрузки (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	не применялся	15 584 999	не применялся	0%	100%	0%	15 585 000
Лесопильная линия «МЕГАПАК - ФБЛ» (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	не применялся	21 481 908	не применялся	0%	100%	0%	21 482 000
линия изготовления топливного брикета	не применялся	1 288 311	не применялся	0%	100%	0%	1 288 000
линия по производству ДПК (работоспособность, комплектность не установлена)	не применялся	2 123 283	не применялся	0%	100%	0%	2 123 000
Станки и оборудование							***5 918 000***
Лесосушильная камера модели MGLD-100_1	не применялся	1 291 996	не применялся	0%	100%	0%	1 292 000
Лесосушильная камера модели MGLD-100_2	не применялся	1 291 996	не применялся	0%	100%	0%	1 292 000
Лесосушильная камера модели MGLD-100_3	не применялся	1 291 996	не применялся	0%	100%	0%	1 292 000
Котельная ЕК-0,45_1	не применялся	266 542	не применялся	0%	100%	0%	267 000
Котельная ЕК-0,45_2	не применялся	266 542	не применялся	0%	100%	0%	267 000
Трансф. подст. КТПНт-В-К-А	не применялся	43 304	не применялся	0%	100%	0%	43 000
Трансформатор ТМГ 630 10/0,4 D/Yн-11 УХЛ1	не применялся	109 223	не применялся	0%	100%	0%	109 000
Трансформаторная подстанция, ТП 10/0,4 кВт 250 КВА	не применялся	60 871	не применялся	0%	100%	0%	61 000
Пилорама ЛВР-1_2	не применялся	370 649	не применялся	0%	100%	0%	371 000
Гаражные ворота 37000х4200 с цепным приводом	не применялся	27 297	не применялся	0%	100%	0%	27 000
Деревообр. кромкообрезной станок	не применялся	126 871	не применялся	0%	100%	0%	127 000

Наименование объекта оценки (в соответствии с техническим заданием на оценку)	**ЗП**	**СП**	**ДП**	**Вес по ЗП**	**Вес по СП**	**Вес по ДП**	**Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС (*округленно*)**
Деревообр. кромкообрезной станок	не применялся	126 871	не применялся	0%	100%	0%	127 000
заправочная колонка (бочка)	не применялся	26 996	не применялся	0%	100%	0%	27 000
бревнопильный станок DKP6 (работоспособность, комплектность не установлена)	не применялся	616 062	не применялся	0%	100%	0%	616 000
Машины и оборудование в состоянии - металлолом							***63 000***
Бульдозер Б10.1111-ЕН, 2004 гв. Желтый, гн 5887 рв 3, дата рег 17.12.2014, 5 т металлолома	не применялся	44 855	не применялся	0%	100%	0%	45 000
ЗИЛ 131 ГРН С912КТ03, 1979 года выпуска	не применялся	14 354	не применялся	0%	100%	0%	14 000
Станок одновальный брусующий трехпильный 10-240 (55 КВт, 0,5 т металлолома	не применялся	4 485	не применялся	0%	100%	0%	4 000
Итого согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб. *(округленно)***:**							**70 656 000**

Источник: Расчеты ООО «Авиа Бизнес Консалт»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость машин и оборудования в составе объекта оценки, на дату оценки без учета НДС округленно составила:

70 656 000 руб.

(Семьдесят млн шестьсот пятьдесят шесть тыс. рублей)

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект настоящей оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Ниже в таблице представлена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (см.

Таблица 36).

Итоги рыночной стоимости объекта оценки, приведены без учета налога на добавленную стоимость (без учета НДС). В соответствии с пп. 15 в п. 2, ст. 146 НК РФ «…операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» не признаются объектом налогообложения НДС.

Таблица 36. *Итоги оценки рыночной стоимости объекта оценки (движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест»)*

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. *(округленно)*
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
Недвижимое имущество (земельный участок, строения (сооружения))							***12 147 000***
Земельный участок (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а, и расположенное на нем сооружение кадастровый номер 03:17:090254:34, адрес: Респ. Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, д. 6	Не применялся (обоснованный отказ)	697 778	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	698 000
Помещение котельной 10 м*10 м. х6м.	1 969 878	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	1 970 000
Помещение под хранение 5 единиц техники (гараж из бруса 150) базовой комп 5,6х25 м	3 203 989	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	3 204 000
Сторожка 2х2х2,5 м. из бруса	49 607	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	50 000
Вспомогательное хозяйственное помещение 3х4х2,5 м. из бруса	148 821	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	149 000
Вспомогательное хозяйственное помещение 4х4х2,5 м. из бруса	198 428	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	198 000
Подъездной путь №14 (03-03-11/020/2011-114), на земельном участке (12970 кв. м) 03:17:010113:33 п. Ангоя, земли н/п, для размещения промышленных объектов,	2 705 293	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	2 705 000
Подъездной путь №56 (03-03-22/024/2012-077), на земельном участке (9220 кв. м) 03:17:090254:31, для размещения промышленных объектов, адрес: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Новый Уоян, ул. Рабочая, 6а	2 045 227	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	2 045 000
Площадка размером 20*12 для установки лесосушильных камер	455 451	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	455 000
Эстакада/ линия сортировки круглого леса 40 м.	265 149	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	265 000
навес деревянный 30х10	199 267	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	199 000
деревянный навес 2 (под ним кромкообр. станки)	95 093	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	95 000
площадка размером 4Х6 из цокольных боков для погрузочно-разгрузочных работ	34 157	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	34 000
Ленточный фундамент под цех по изготовлению топливного брикета	80 490	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)	100%	0%	0%	80 000
Движимое имущество (машины и оборудование)							***70 656 000***
Транспортные средства и спецтехника							*2 103 000*
Кранная установка электрическая	Не применялся (обоснованный отказ)	224 286	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	224 000
Автомобиль-сортиментовоз 53611G на базе шасси КамАЗ 65224-1971-22	Не применялся (обоснованный отказ)	587 708	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	588 000
УАЗ-23632 UAZ Pickup	Не применялся (обоснованный отказ)	212 245	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	212 000
Прицеп-сортиментовоз 844010 на шасси НЕФАЗ 8332-21-07, 2014 гв	Не применялся (обоснованный отказ)	246 278	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	246 000
Прицеп 84400Е, 2014 г. выпуска. ГРН АВ № 806703	Не применялся (обоснованный отказ)	61 570	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	62 000
ПРИЦЕП 84400Е ГРН АВ809103, 2014 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	184 709	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	185 000

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. *(округленно)*
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
ХОНДА АИРВАВЕ ГРН Н767ХС38, 2005 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	188 333	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	188 000
УАЗ 390995 ГРН Т803КС03, 2014 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	106 286	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	106 000
УАЗ 330364 ГРН Р522ЕТ03, 2007 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	171 429	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	171 000
КАМАЗ 55111 ГРН Е850ЕТ03, 1992 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	120 714	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	121 000
Технологические линии							*62 572 000*
Линия сортировки круглого леса "Древмаш" (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	8 845 926	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	8 846 000
Линия сортировки пиломатериала «МЕГАПАК-6100» Базовая комплектация по учету (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	13 248 032	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	13 248 000
Сушильный комплекс DRYWOOD (Termolegno) на 720 м3 разовой загрузки (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	15 584 999	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	15 585 000
Лесопильная линия «МЕГАПАК - ФБЛ» (не в сборе, не введенная в эксплуатацию, работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	21 481 908	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	21 482 000
линия изготовления топливного брикета	Не применялся (обоснованный отказ)	1 288 311	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	1 288 000
линия по производству ДПК (работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	2 123 283	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	2 123 000
Станки и оборудование							***5 918 000***
Лесосушильная камера модели MGLD-100_1	Не применялся (обоснованный отказ)	1 291 996	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	1 292 000
Лесосушильная камера модели MGLD-100_2	Не применялся (обоснованный отказ)	1 291 996	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	1 292 000
Лесосушильная камера модели MGLD-100_3	Не применялся (обоснованный отказ)	1 291 996	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	1 292 000
Котельная ЕК-0,45_1	Не применялся (обоснованный отказ)	266 542	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	267 000
Котельная ЕК-0,45_2	Не применялся (обоснованный отказ)	266 542	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	267 000
Трансф. подст. КТПНт-В-К-А	Не применялся (обоснованный отказ)	43 304	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	43 000
Трансформатор ТМГ 630 10/0,4 D/Yн-11 УХЛ1	Не применялся (обоснованный отказ)	109 223	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	109 000
Трансформаторная подстанция, ТП 10/0,4 кВт 250 КВА	Не применялся (обоснованный отказ)	60 871	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	61 000
Пилорама ЛВР-1_2	Не применялся (обоснованный отказ)	370 649	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	371 000
Гаражные ворота 37000х4200 с цепным приводом	Не применялся (обоснованный отказ)	27 297	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	27 000
Деревообр. кромкообрезной станок	Не применялся (обоснованный отказ)	126 871	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	127 000
Деревообр. кромкообрезной станок	Не применялся (обоснованный отказ)	126 871	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	127 000
заправочная колонка (бочка)	Не применялся (обоснованный отказ)	26 996	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	27 000
бревнопильный станок DKP6 (работоспособность, комплектность не установлена)	Не применялся (обоснованный отказ)	616 062	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	616 000
Машины и оборудование в состоянии - металлолом							***63 000***
Бульдозер Б10.1111-ЕН, 2004 гв. Желтый, гн 5887 рв 3, дата рег 17.12.2014, 5 т металлолома	Не применялся (обоснованный отказ)	44 855	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	45 000

Наименование	Применение подхода оценки			Вес			Рыночная стоимость на дату оценки без НДС, руб. *(округленно)*
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
ЗИЛ 131 ГРН С912КТ03, 1979 года выпуска	Не применялся (обоснованный отказ)	14 354	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	14 000
Станок одновальный брусующий трехпильный 10-240 (55 КВт, 0,5 т металлолома	Не применялся (обоснованный отказ)	4 485	Не применялся (обоснованный отказ)	0%	100%	0%	4 000
ИТОГО (объект оценки)							**82 803 000**
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки							
Рыночная стоимость Объекта оценки (движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», на дату оценки без учета НДС – 20%	**82 803 000 руб. (Восемьдесят два млн. восемьсот три тыс. руб.)**						

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – движимого и недвижимого имущества ООО «Форестинвест», на дату оценки без учета НДС, округленно составила:

82 803 000

(Восемьдесят два млн. восемьсот три тыс.) руб.

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки

Оценка рыночной стоимости, какими бы точными и надежными методами ее не получили бы, всегда содержит некоторую неопределенность (размытость, неоднозначность) и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

Каждый участник рынка (продавцы и покупатели), устанавливая свою цену покупки/продажи, имеет свои личные предпочтения, свою мотивацию, свое отношение к риску. Кроме того, каждый участник рынка обладает различной информацией о соответствующем сегменте рынка и по-разному оценивает свойства объекта. В силу этого один и тот же объект может продаваться на свободном конкурентном рынке по различным ценам. Это является основным источником неопределенности, ассоциируемой с каждым объектом. Однако имеются и другие источники, которые связаны непосредственно с процессом определения его рыночной стоимости: используемым подходом (методом оценки), характером исходных данных, информацией, которой обладает оценщик, и др.

Таким образом, рыночная стоимость имеет вероятностный характер по своей природе. Соответственно неопределенность – неотъемлемая характеристика процесса и результата оценки.

Вероятностный характер рыночной стоимости закреплен в законодательстве об оценочной деятельности. Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке...». В Федеральных стандартах оценки (далее – ФСО), в частности в п. 30 ФСО №7[40] указано, что оценщик «…**приводит** свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость...», а в п. 26 ФСО №1, что оценщик «…**имеет право приводить** свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задание на оценку не указано иное»[41]. Таким образом, в отличие от требований ФСО №7, стандартом ФСО №1 не предусмотрен обязательный характер приведения оценщиком границ интервала, в данном случае оценщик имеет право приводить или не приводить их по собственному усмотрению.

В п. 16 ФСО №10[42] указано, что «…согласование результатов оценки машин и оборудования, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО N 1». То есть, **при оценке машин и оборудования указание об определение границ интервала федеральными стандартами оценки (ФСО №10 и ФСО №1) носит необязательный характер**.

[40] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611

[41] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297

[42] Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328

Законодательство об оценочной деятельности также не предписывает оценщику обосновывать границы интервала.

Объектом настоящей оценки является движимое и недвижимое имущество. Учитывая сказанное выше, для объектов недвижимого имущества оценщик «…помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное»[43]. Для движимого имущества – оборудования, на которое распространяются требования и нормы ФСО №10, определение границ интервала необязательно[44].

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость **недвижимого имущества**, можно воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

– Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;

– Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] //srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города миллионники, крупные городские агломерации.

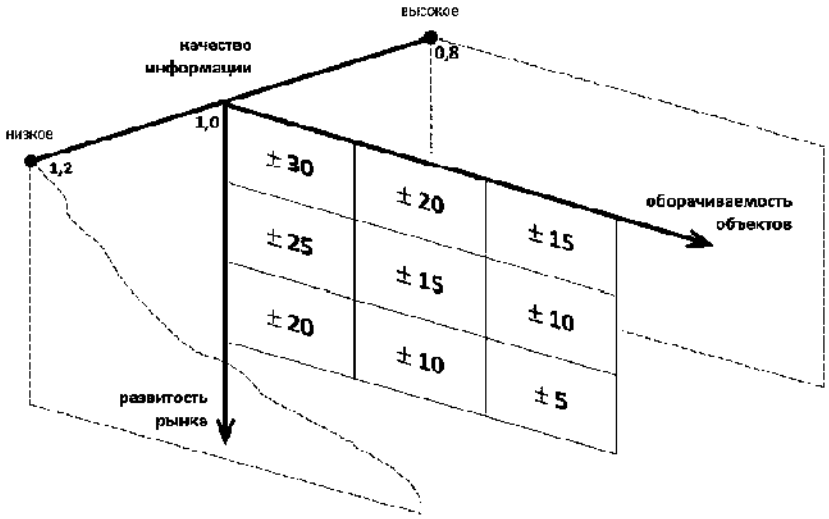
Характеристика оборачиваемости объектов:

[43] П. 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
[44] П. 16 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328

– низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
– средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
– высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости, представлен на рисунке ниже.

3D-МАТРИЦА ИНТЕРВАЛОВ (ДИАПАЗОНОВ) СТОИМОСТИ, %



Источник: Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

ПРИМЕРЫ ДИАПАЗОНОВ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ЛЕЖАТЬ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, % (УЧЕТ ДВУХ ИЗ ТРЕХ КРИТЕРИЕВ)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации.

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- оценочная информация (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

- на ***первом этапе*** определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости;
- на ***втором этапе*** определяются показатели качества моделей;
- на ***третьем этапе*** определяется интервал по формуле:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3$$

где:

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по фактарам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;

k_3 –показатель качества модели, ед.;

- на ***четвертом этапе*** определяются границы интервала по формуле:

$$C_{\min\,(max)} = C \times \left(1 \pm {}^{d_{\%}}/_{100\%}\right)$$

где:

$C_{\min\,(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

- на ***пятом этапе*** проводится анализ, и устанавливаются причины расхождения результатов (при необходимости).

Целью оценки является определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)), для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с №127-ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Объект оценки – движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Форестинвест», в составе: земельного участка площадью 9220 кв. м (кад. № 03:17:090254:31), 13-ти строений (зданий и сооружений), 33-х единиц машин и оборудования (автотранспортные средства, спецтехника, технологические линии, станки и др. оборудование, в том числе три единицы машин и оборудования, подлежащих утилизации (металлолом)).

Определение границ интервалов, в которых, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества в составе объекта оценки, техническим заданием на оценку не предусмотрено.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

В разработке Отчета принимали участие специалисты-оценщики компании ООО «Авиа Бизнес Консалт». Копии документов об образовании представлены в Приложении.

Генеральный директор ООО «Авиа Бизнес Консалт»,
ООО «Авиа Бизнес Консалт» М.М. Штрикунова

ОЦЕНЩИКИ:

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 926665 от 07.04.2006г.
Институт профессиональной оценки/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка движимого имущества»
№ 007751-2 от 29.03.2018 г.;
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка бизнеса»
№ 014419-3 от 17.08.2018 г./
Член СМАО от 01.02.2008г. рег. № 1774/
кандидат экономических наук М.М. Штрикунова

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Профессиональная оценка и
экспертиза объектов и прав собственности».
Специализация «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»
ПП № 541115 от 31.07.2003г.
МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 008931-1 от 04.04.2018 г./
Член СМАО от 25.01.2008г. рег. № 1635 О.М. Лебедева

Аттестованный оценщик
/Диплом о профессиональной переподготовке
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)».
ПП № 718831 от 26.01.2005г.
Институт профессиональной оценки/
Квалификационный аттестат
по направлению «Оценка недвижимости»
№ 007726-1 от 29.03.2018 г./
Член СМАО, № в реестре 2556 от 23.07.2008 г. В.А. Шаша

13. СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в Российской Федерации.

Основными нормативными и методическими источниками при проведении настоящей работы являются:

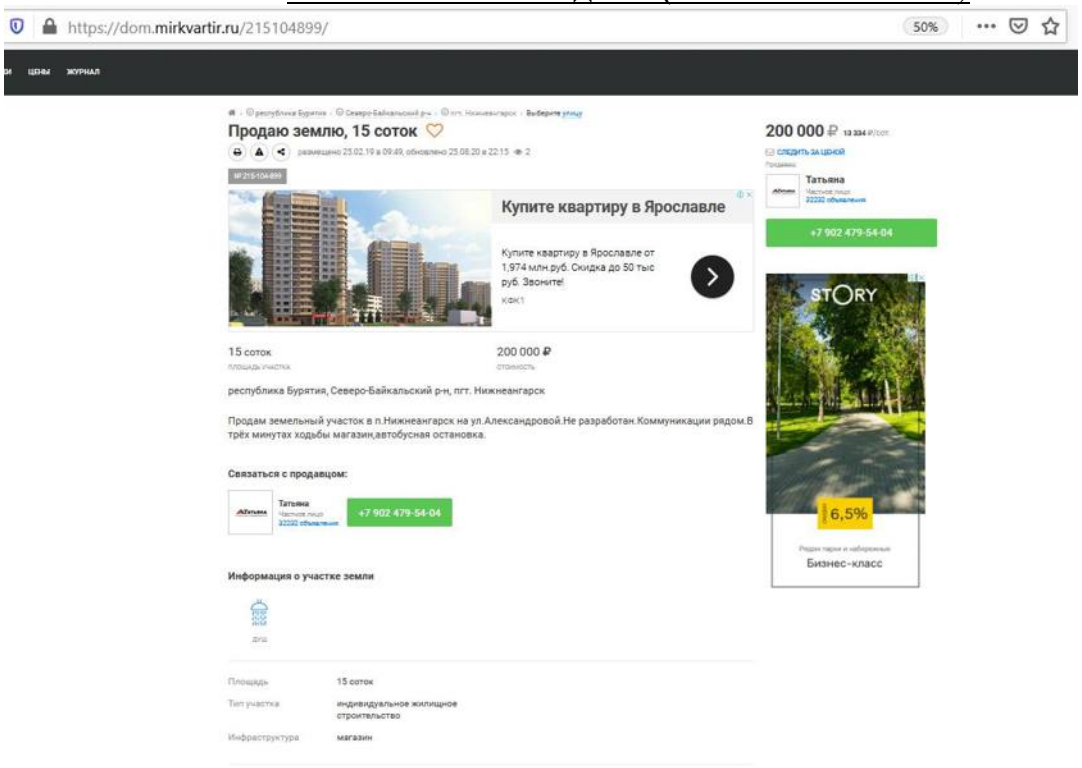
1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в последней редакции).
2. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. (в последней редакции).
3. Федеральный закон 8 февраля 1998 года N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью (в последней редакции).
4. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в последней редакции).
5. Постановление Правительства РФ от 31 мая 2002 г. № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».
6. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов/Сост. А.С. Тапейцина. – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
7. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. / Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
8. Руководство по оценке бизнеса / Фишмен Джей, Пратт Шэнон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ. Л.И. Лопатников – М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. – 388 с.
9. Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях/Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2004.
10. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М., ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 720 с.
11. Феррис, Кеннет, Пешеро, Пети. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении.: Пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2003. – 256 с.
12. Шарп. У., Александер Г., Бэйли Дж. ИНВЕСТИЦИИ: Пер. с англ. – М., ИНФРА-М, 1997. – 1024 с.
13. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Серия «Высшее образование». – Ростов н/Д: Феникс, 2004. – 384 с.
14. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/Под ред. В.И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 с.
15. Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736 с.
16. В.Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001 – 416 с.
17. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: Имущественный подход: Учебно-практическое пособие. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 224 с.
18. Коммерческая оценка инвестиций / под ред. Есипова В.Е. – СПб.: Питер, 2003. – 432 с.
19. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках: Учеб. – практич. пособие. М.: Дело, 2004. – 528 с.

20. Методология экономического анализа деятельности хозяйствующего субъекта: Учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 240 с.
21. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С., Негашев Е.В. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 2000 г.
22. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 4-е изд., перераб. и доп. – Минск: ООО «Новое знание», 2000 г.
23. Любушин Н.П., Лемещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учеб. пособие для вузов/ Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000 г.
24. Бочаров В.В. Финансовый анализ. – СПб.: Питер, 2001 г.
25. Селезнева Н.Н., Ионова А.Ф. Финансовый анализ: Учеб. пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001 г.
26. Риполь – Сарагоси Ф. Б., Моргунов Р. В. Комментарий по составу затрат. Анализ и оценка финансового результата: Учебно - практическое пособие. – М.: ПРИОР, 2000 г.;
27. Басовский Л.Е. Теория экономического анализа. – М.: ИНФРА-М, 2001 г.;
28. Анализ финансового состояния промышленного предприятия. Учебное пособие / Абдуллаев Н.А., Семенихин А.И., Соколов Б.Н. – М.: Школа Приватизации и Предпринимательства, 2000. – 219 с.
29. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
30. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
31. Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г. – 480 с.
32. Диев С. Б. Расчет поправки на степень контроля пакета акций на основе анализа структуры акционерного капитала // Вопросы оценки. 2003. № 4. С. 20—24.
33. Козлов В. В., Козлова Е. В. Оценка пакетов акций // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 15—19.
34. Козырь Ю. В. К вопросу о стоимости контроля // Вопросы оценки. 2003. № 3. С. 20—27.
35. Синогейкина Е. Г. Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость // Вопросы оценки. 2002. № 4. С.39—52.
36. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие/М.: Финстатинформ, 1997. – 175 с.
37. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
38. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с. (Серия: «Энциклопедия оценки»).

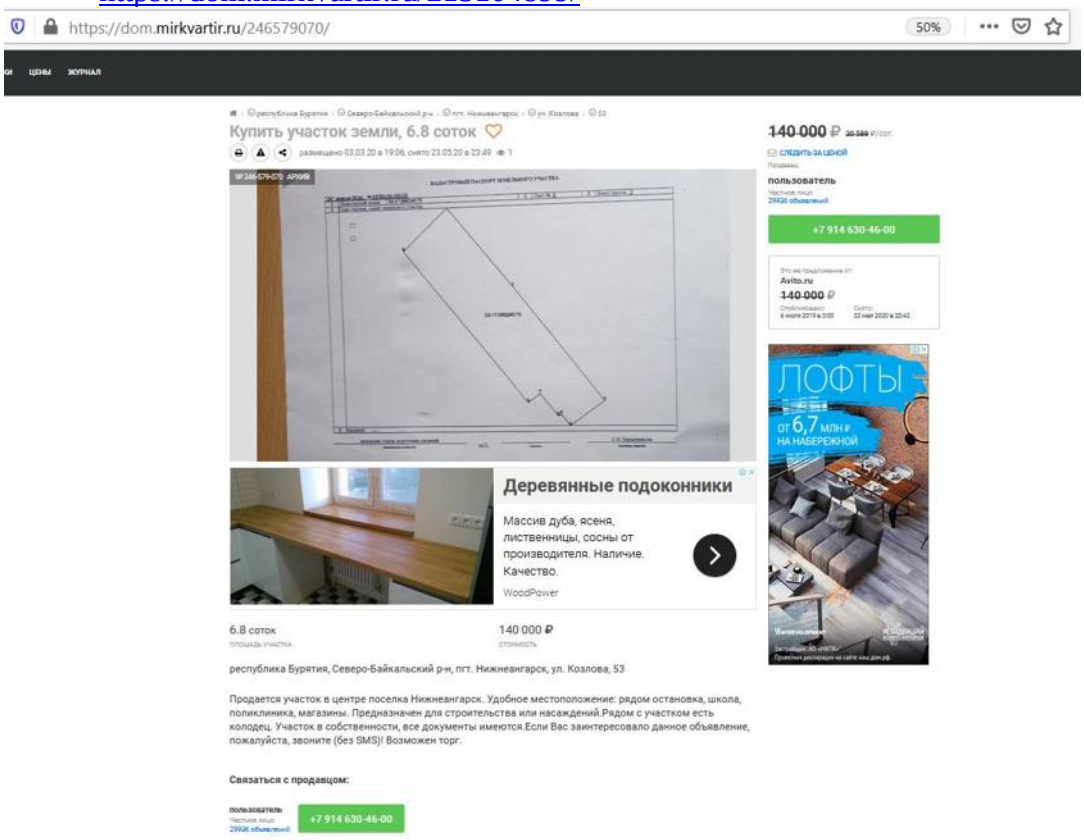
14. ПРИЛОЖЕНИЕ №1

(Сведения об объектах-аналогах)

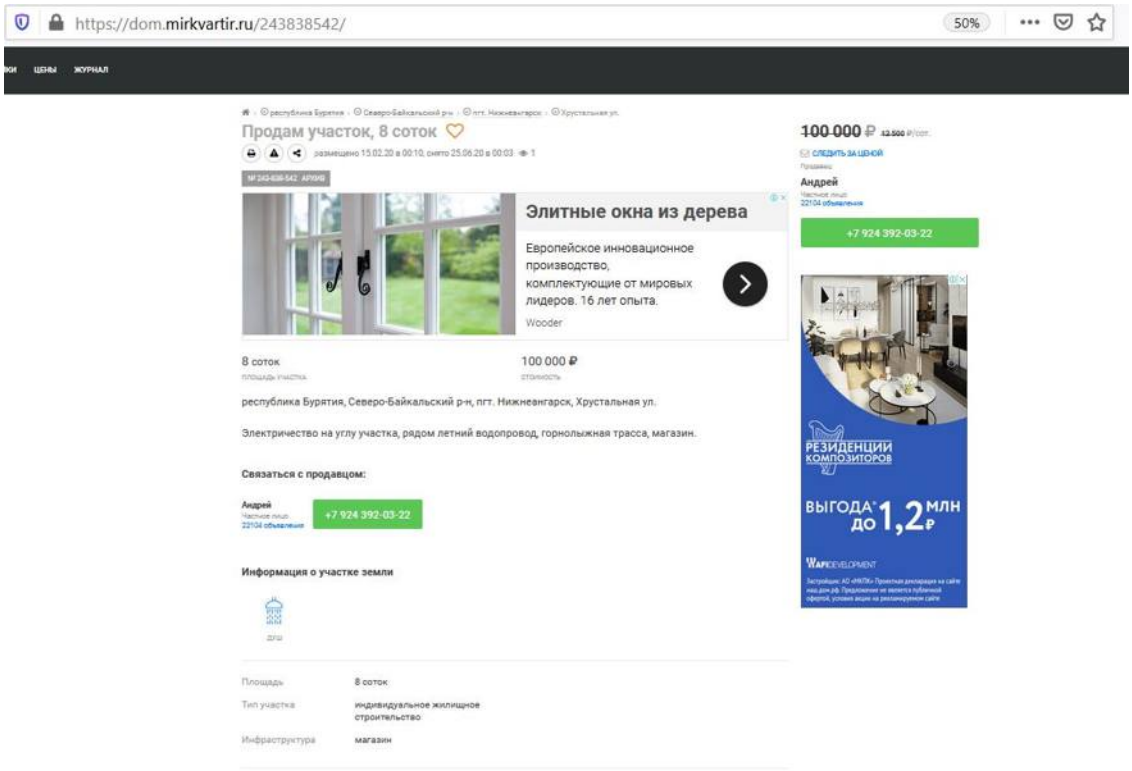
ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ (*ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)*



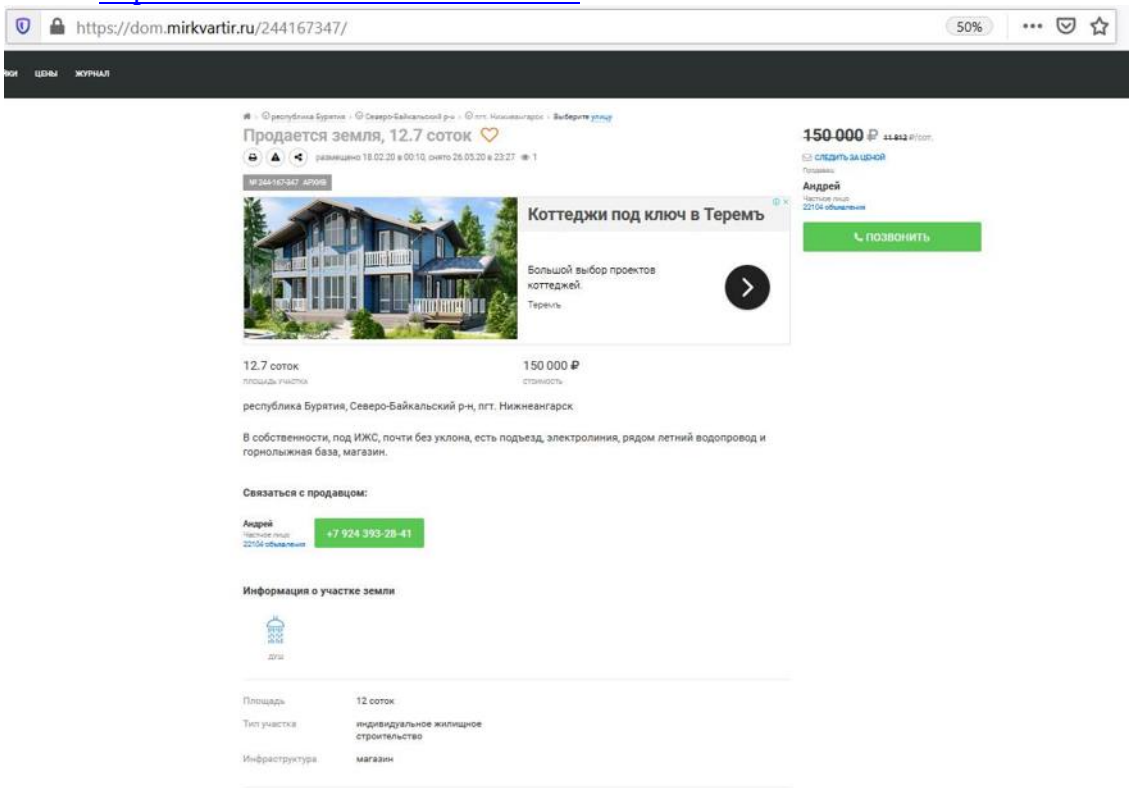
https://dom.mirkvartir.ru/215104899/



https://dom.mirkvartir.ru/246579070/

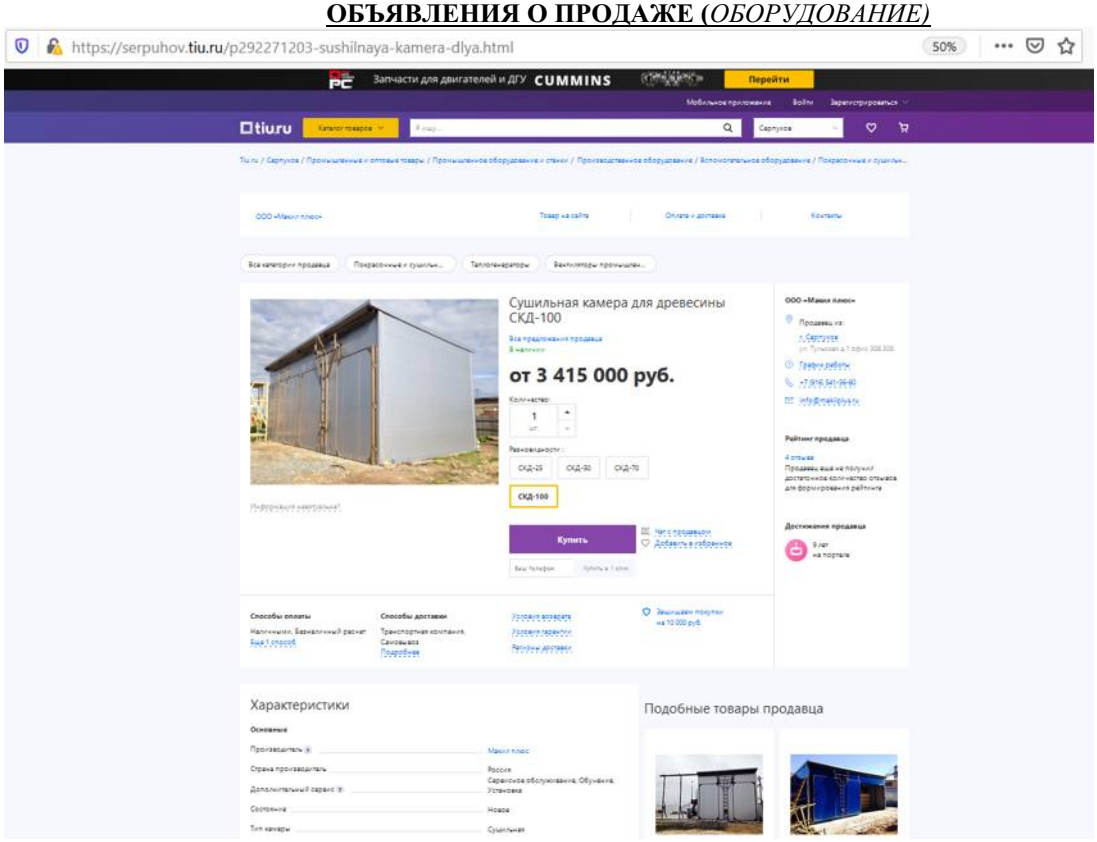


https://dom.mirkvartir.ru/243838542/

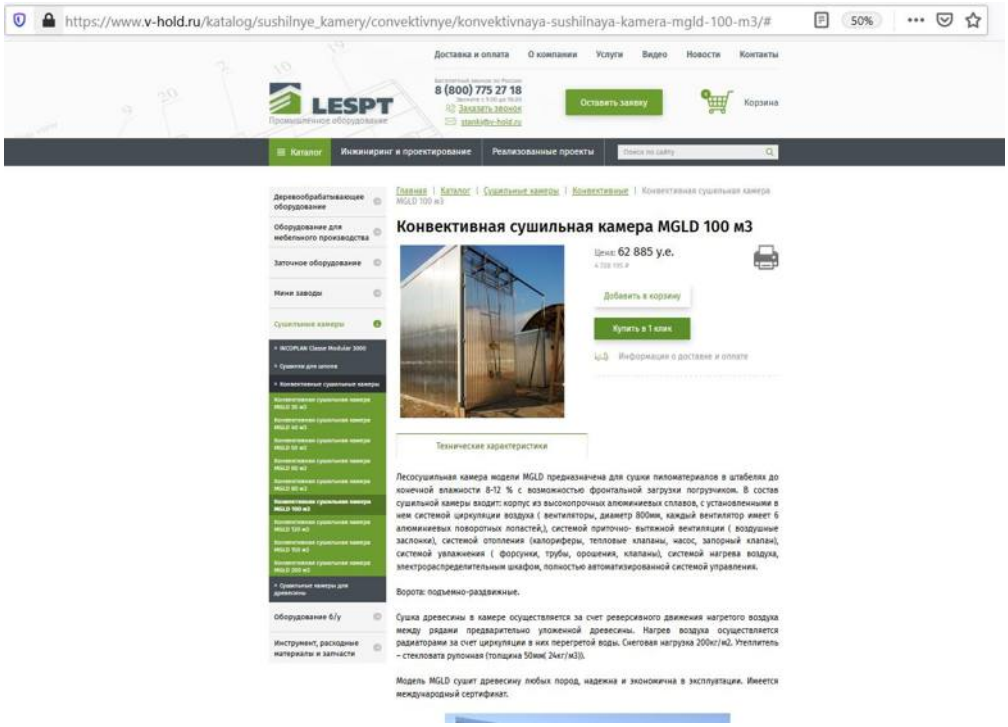


https://dom.mirkvartir.ru/244167347/

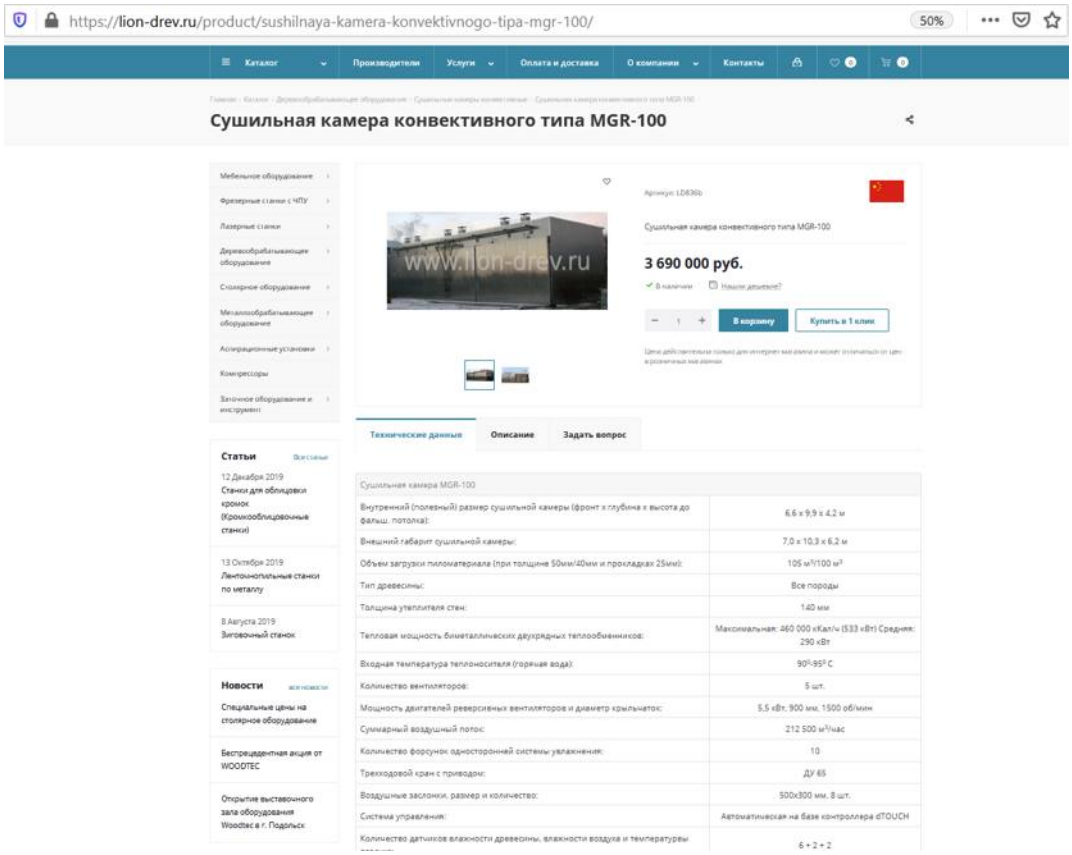
ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ (*ОБОРУДОВАНИЕ)*



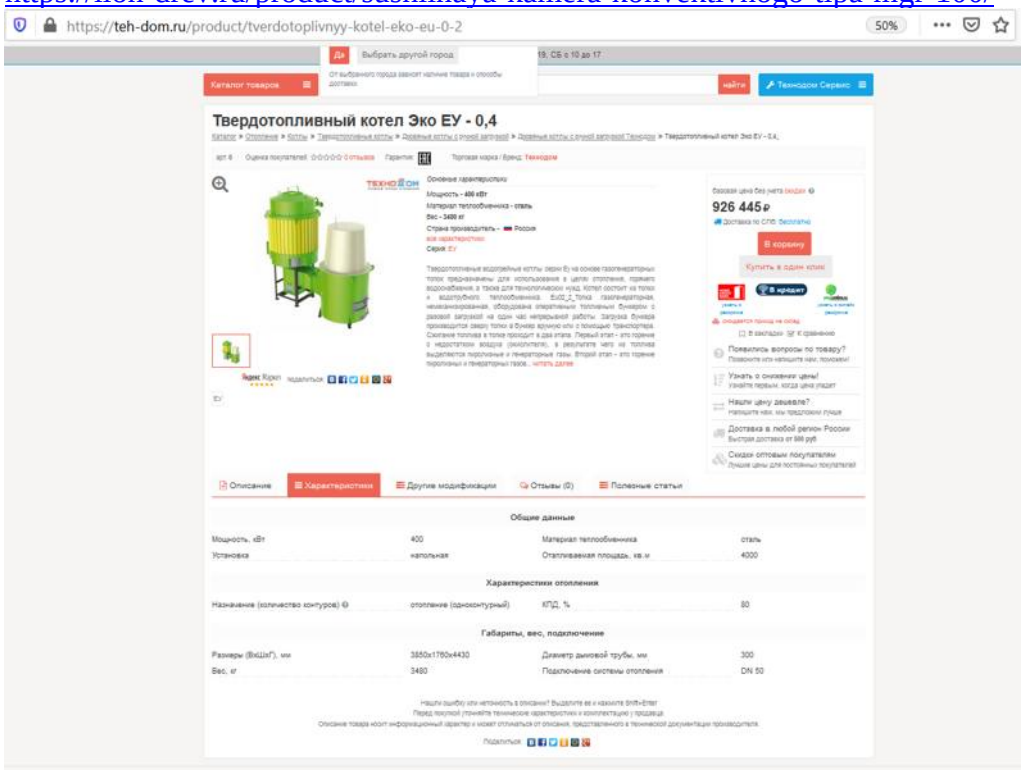
https://serpuhov.tiu.ru/p292271203-sushilnaya-kamera-dlya.html



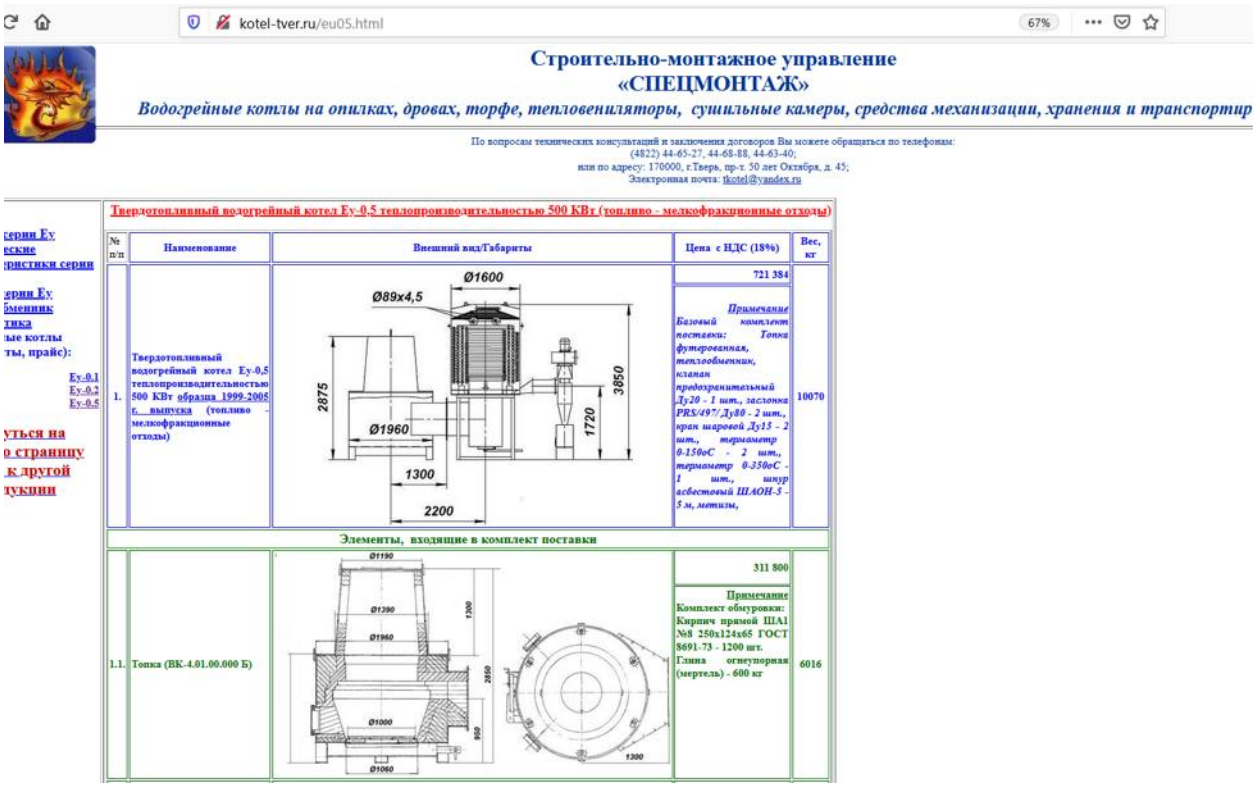
https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/convektivnye/konvektivnaya-sushilnaya-kamera-mgld-100-m3/#



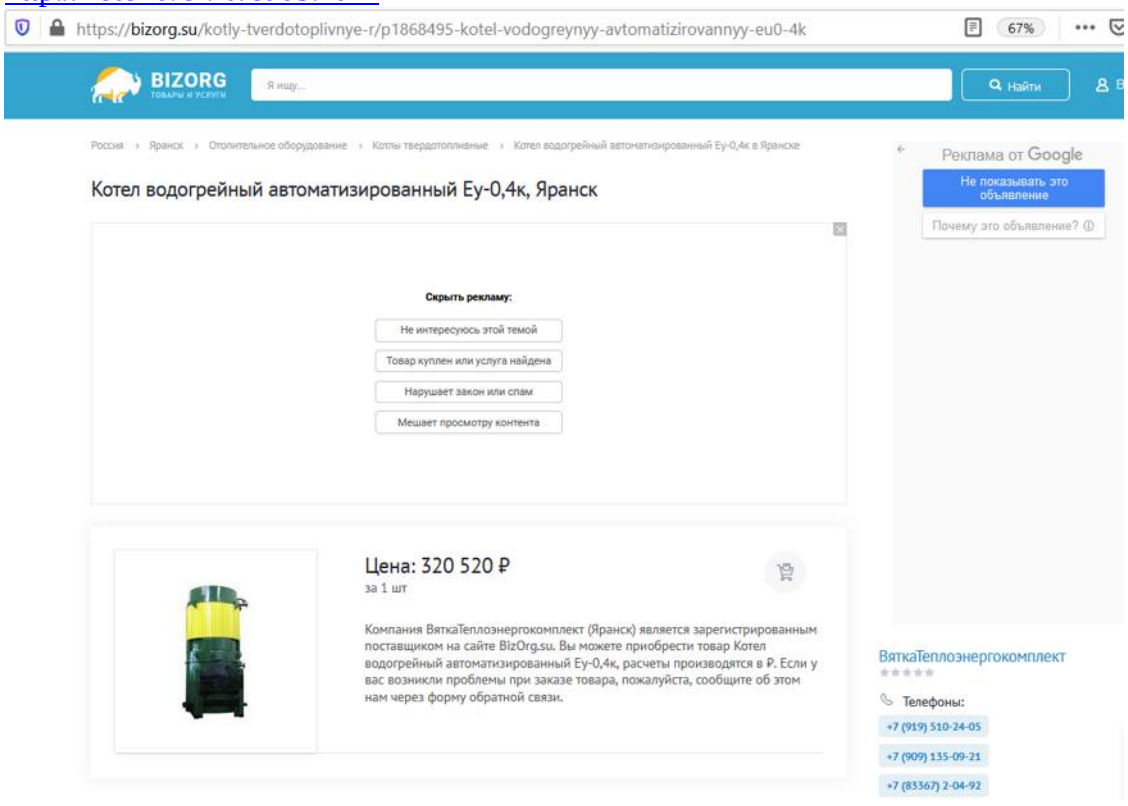
https://lion-drev.ru/product/sushilnaya-kamera-konvektivnogo-tipa-mgr-100/



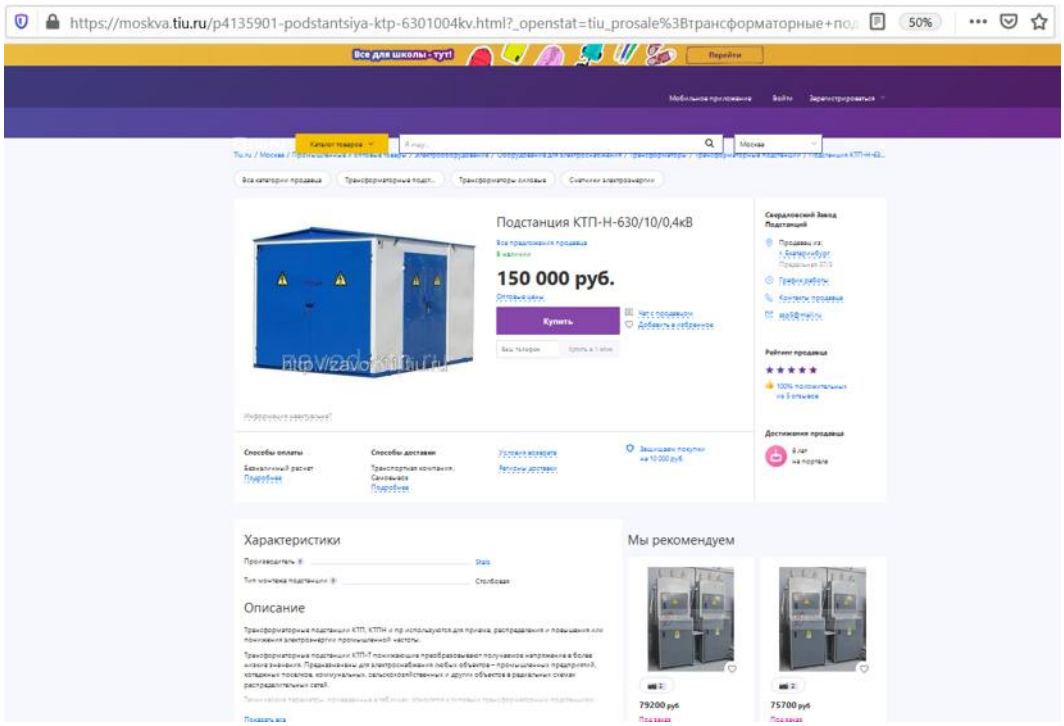
https://teh-dom.ru/product/tverdotoplivnyy-kotel-eko-eu-0-2



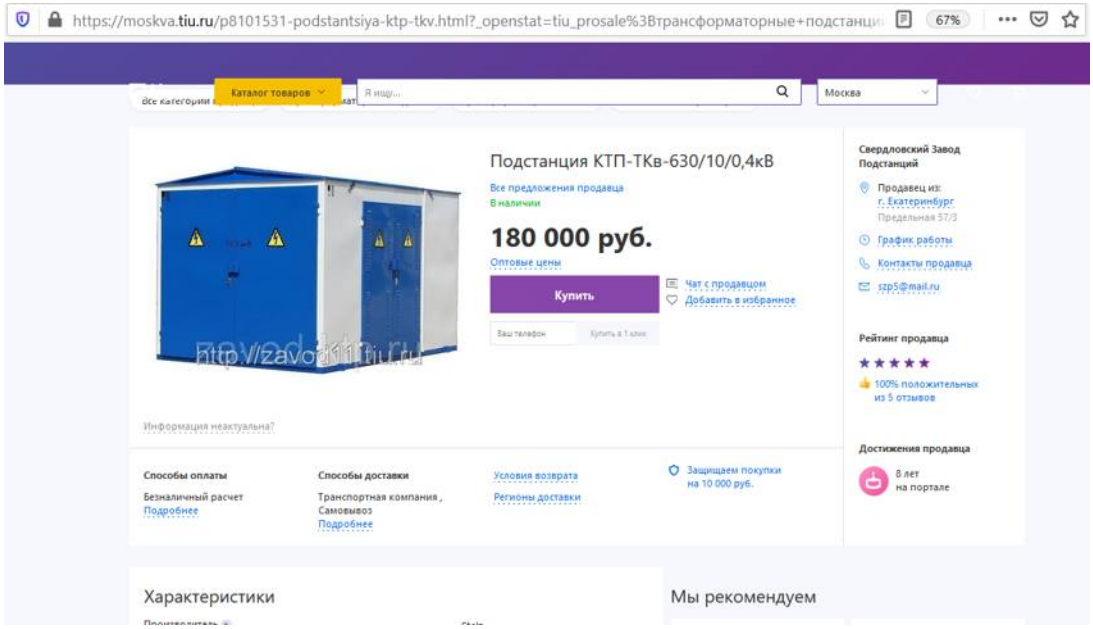
http://kotel-tver.ru/eu05.html



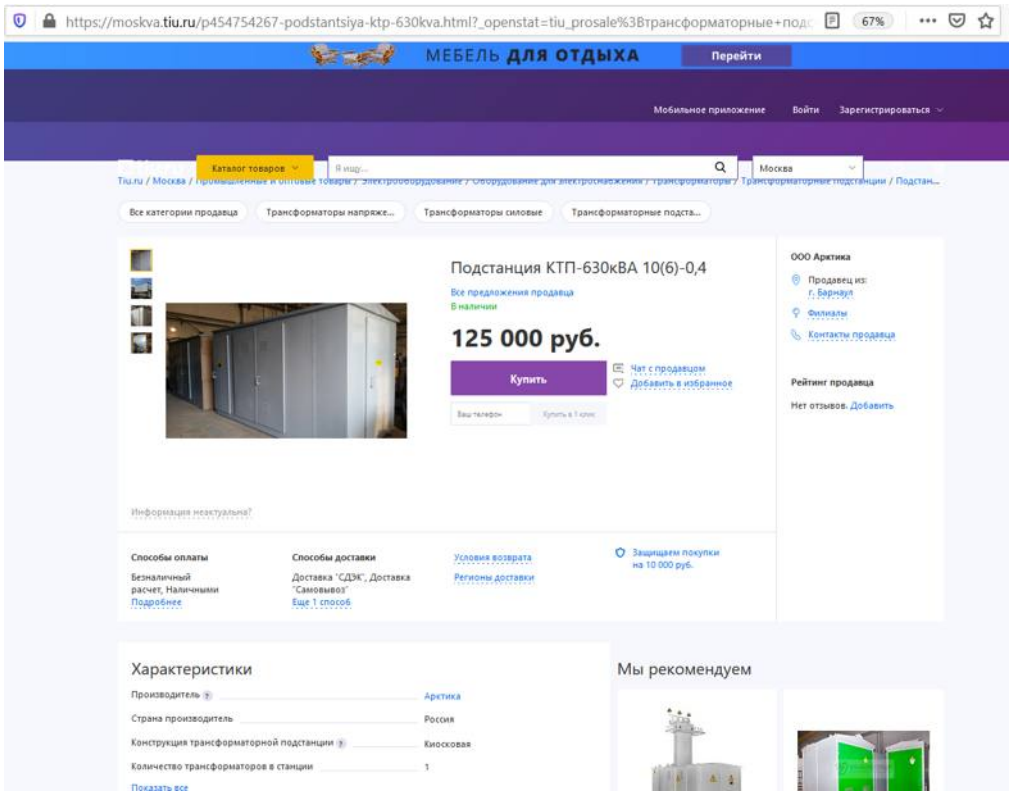
https://bizorg.su/kotly-tverdotoplivnye-r/p1868495-kotel-vodogreynyy-avtomatizirovannyy-eu0-4k



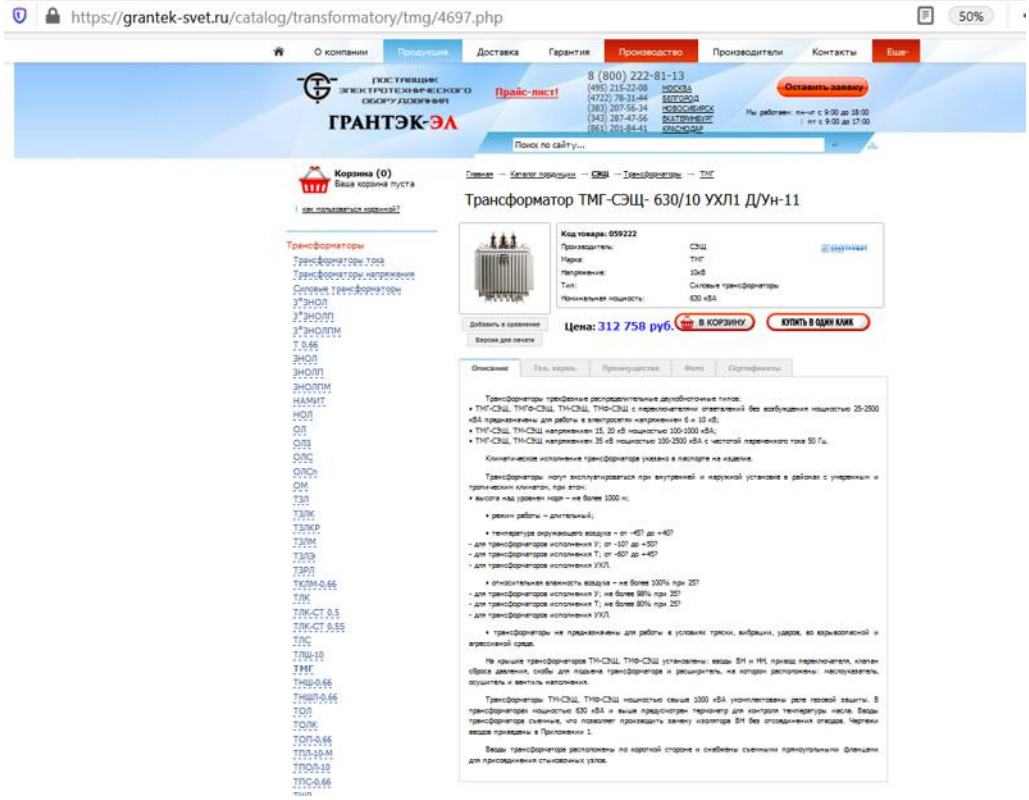
https://moskva.tiu.ru/p4135901-podstantsiya-ktp-6301004kv.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F+%D0%9A%D0%A2%D0%9F-%D0%9D-630%2F10%2F0%2C4%D0%BA%D0%92%3Btag



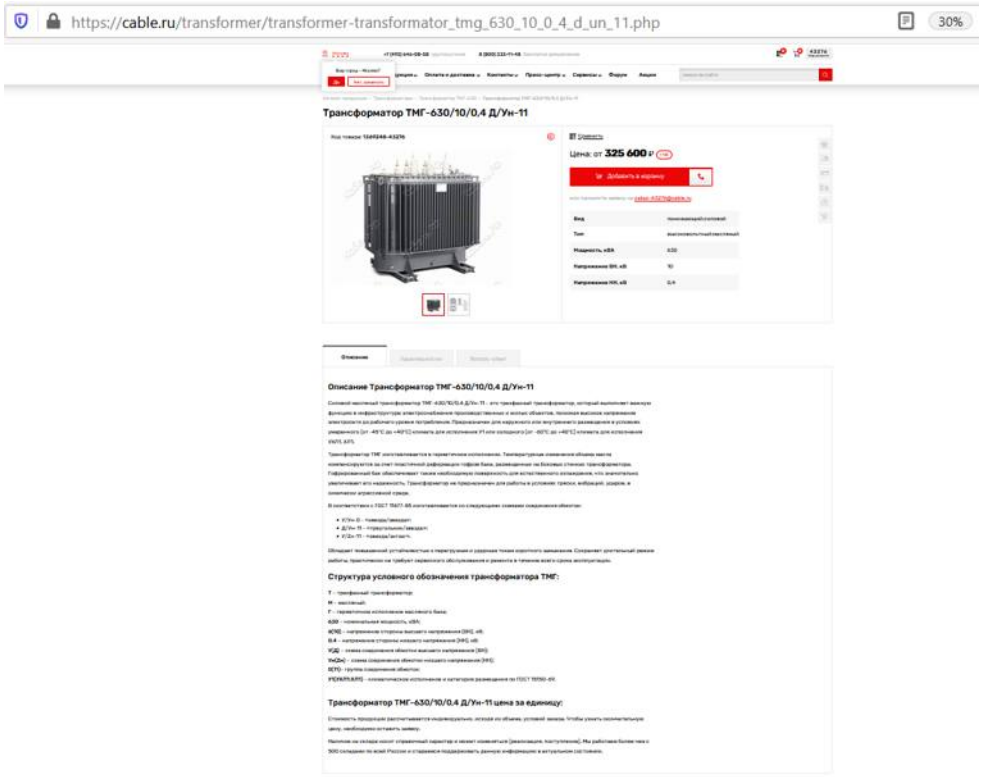
https://moskva.tiu.ru/p8101531-podstantsiya-ktp-tkv.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F+%D0%9A%D0%A2%D0%9F-%D0%A2%D0%9A%D0%B2-630%2F10%2F0%2C4%D0%BA%D0%92%3Btag



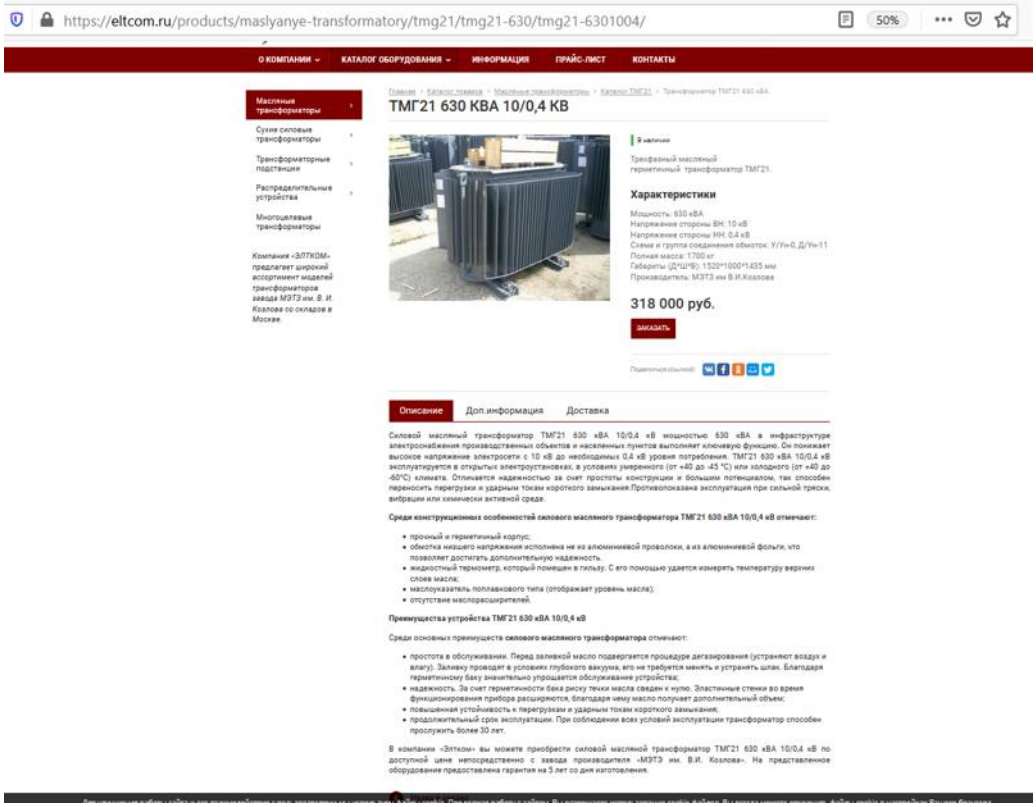
https://moskva.tiu.ru/p454754267-podstantsiya-ktp-630kva.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F+%D0%9A%D0%A2%D0%9F-630%D0%BA%D0%92%D0%90+10%286%29-0%2C4%3Btag



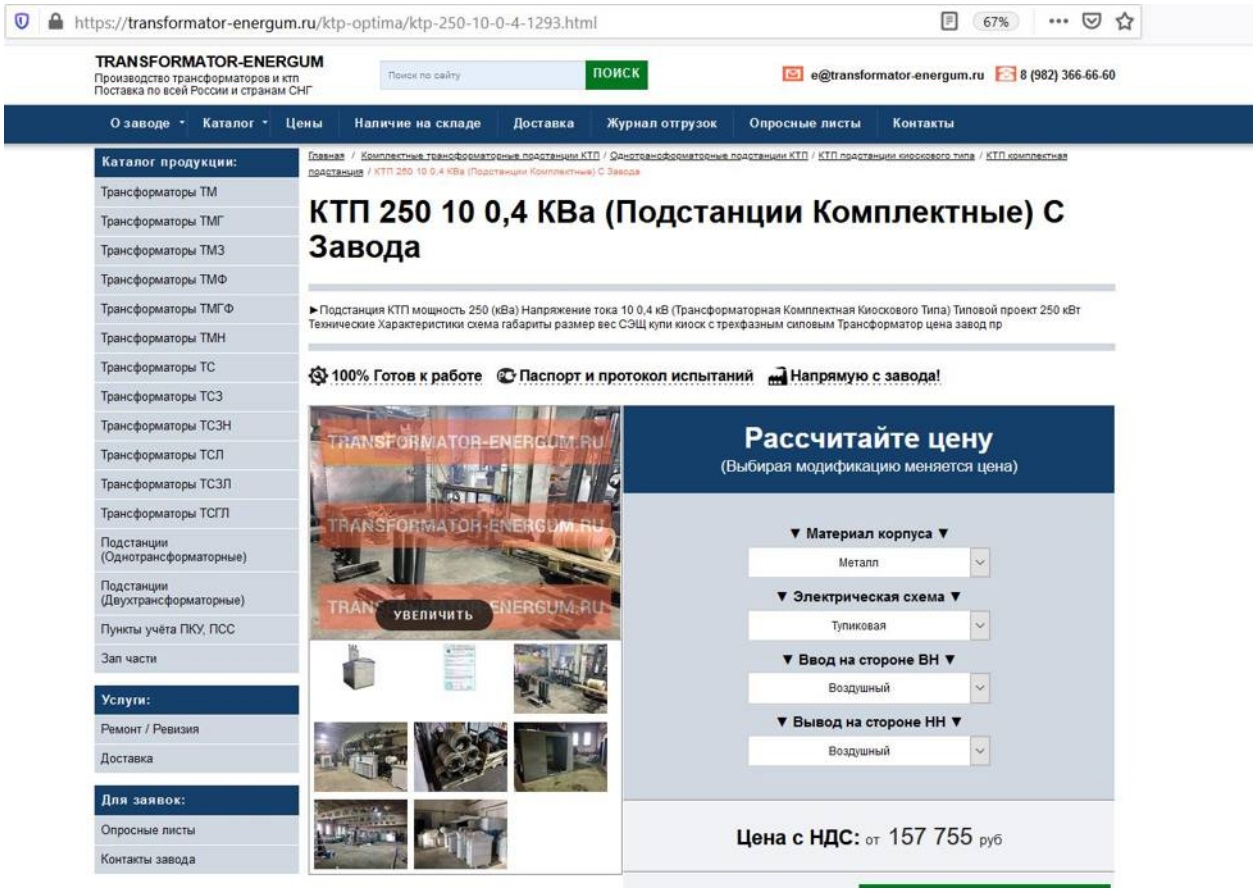
https://grantek-svet.ru/catalog/transformatory/tmg/4697.php



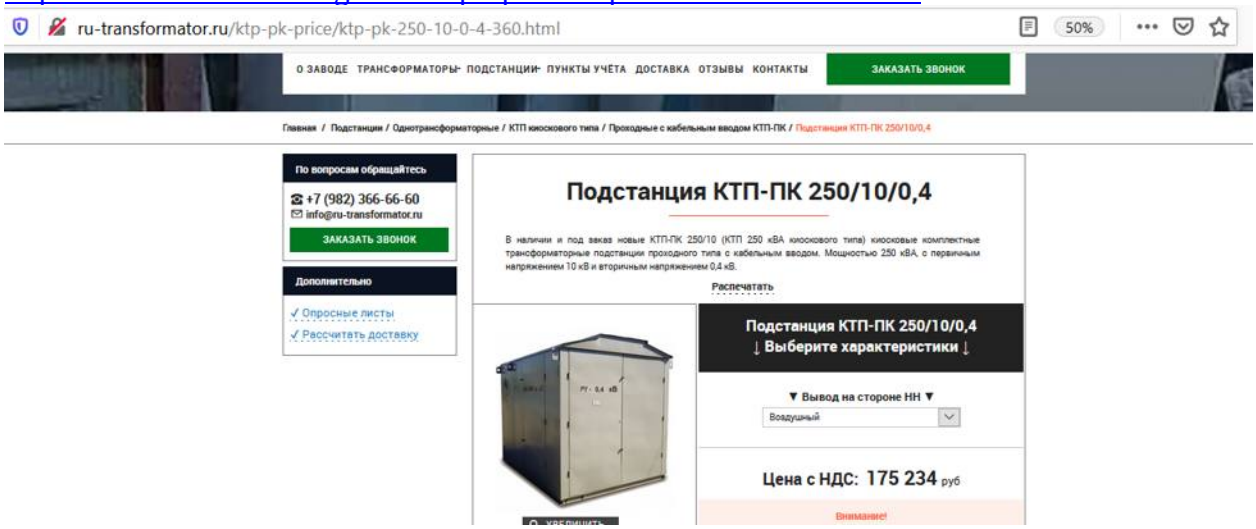
https://cable.ru/transformer/transformer-transformator_tmg_630_10_0_4_d_un_11.php



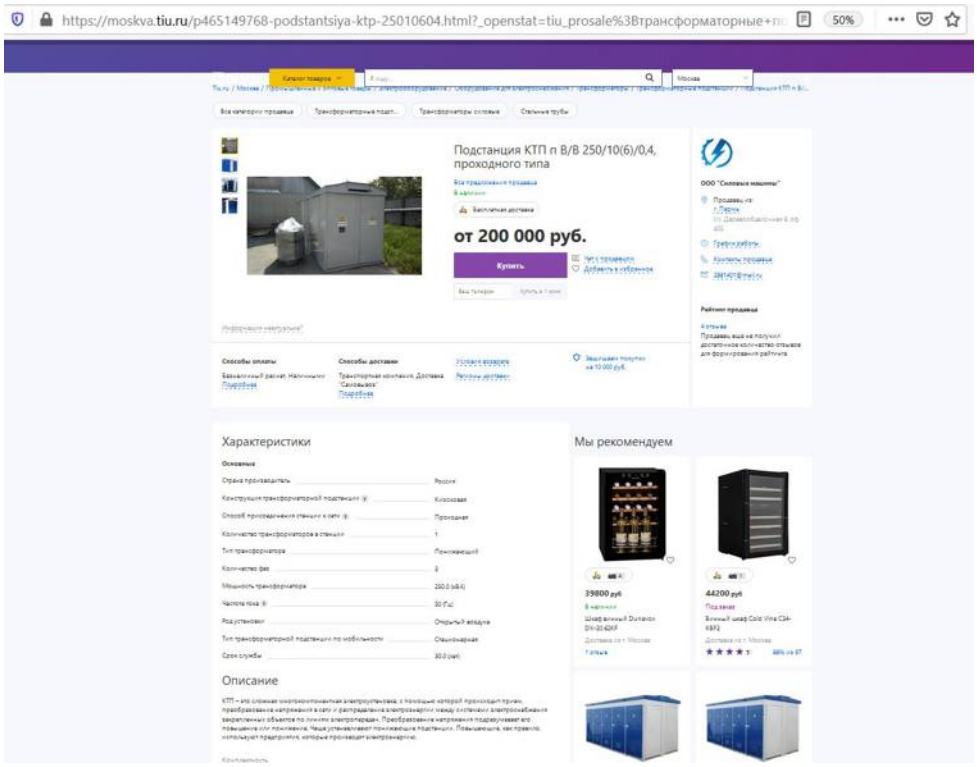
https://eltcom.ru/products/maslyanye-transformatory/tmg21/tmg21-630/tmg21-6301004/



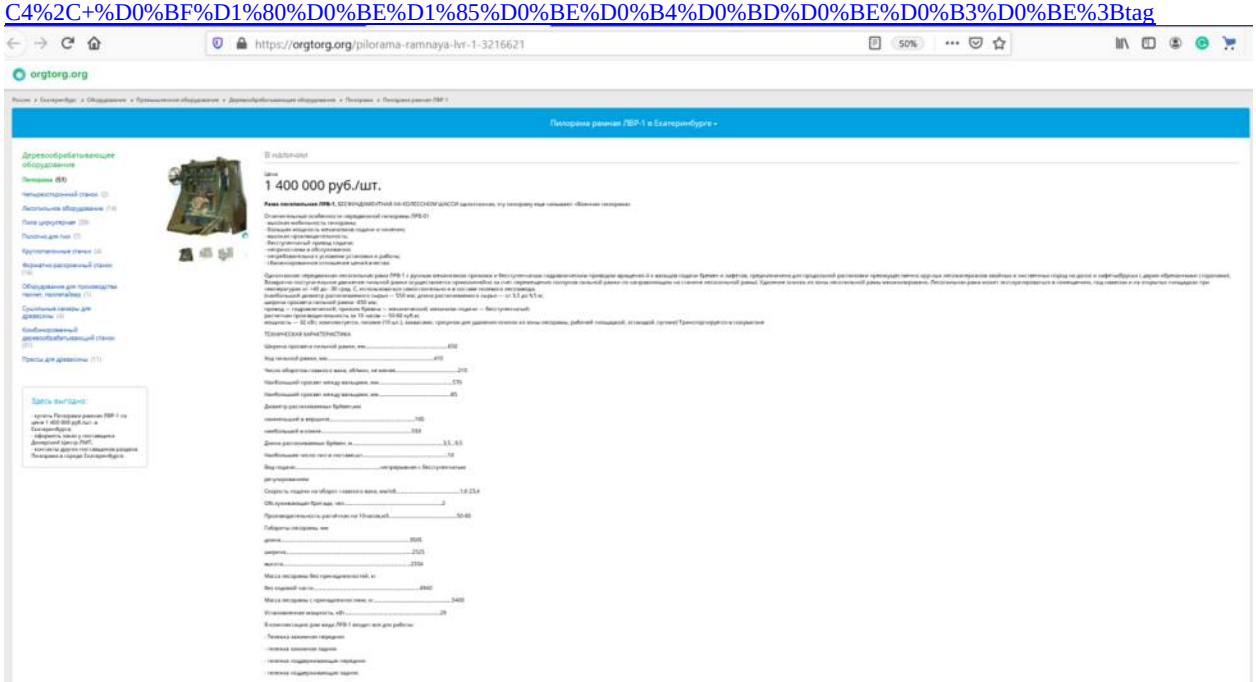
https://transformator-energum.ru/ktp-optima/ktp-250-10-0-4-1293.html



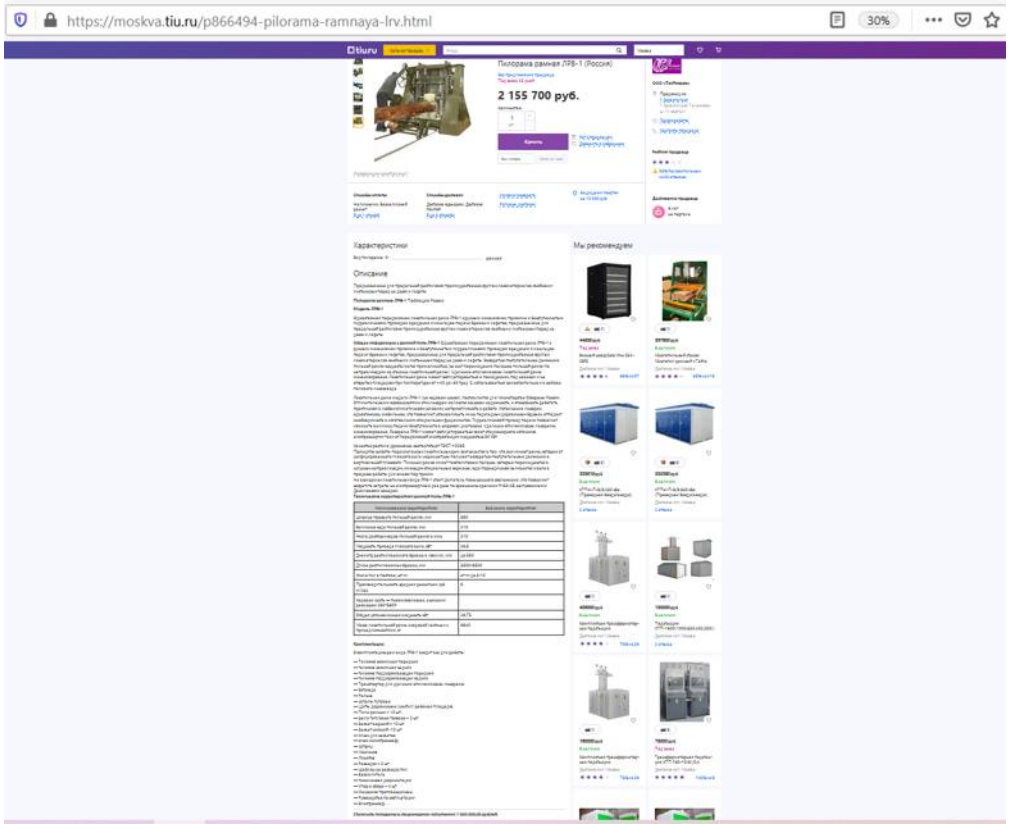
http://ru-transformator.ru/ktp-pk-price/ktp-pk-250-10-0-4-360.html



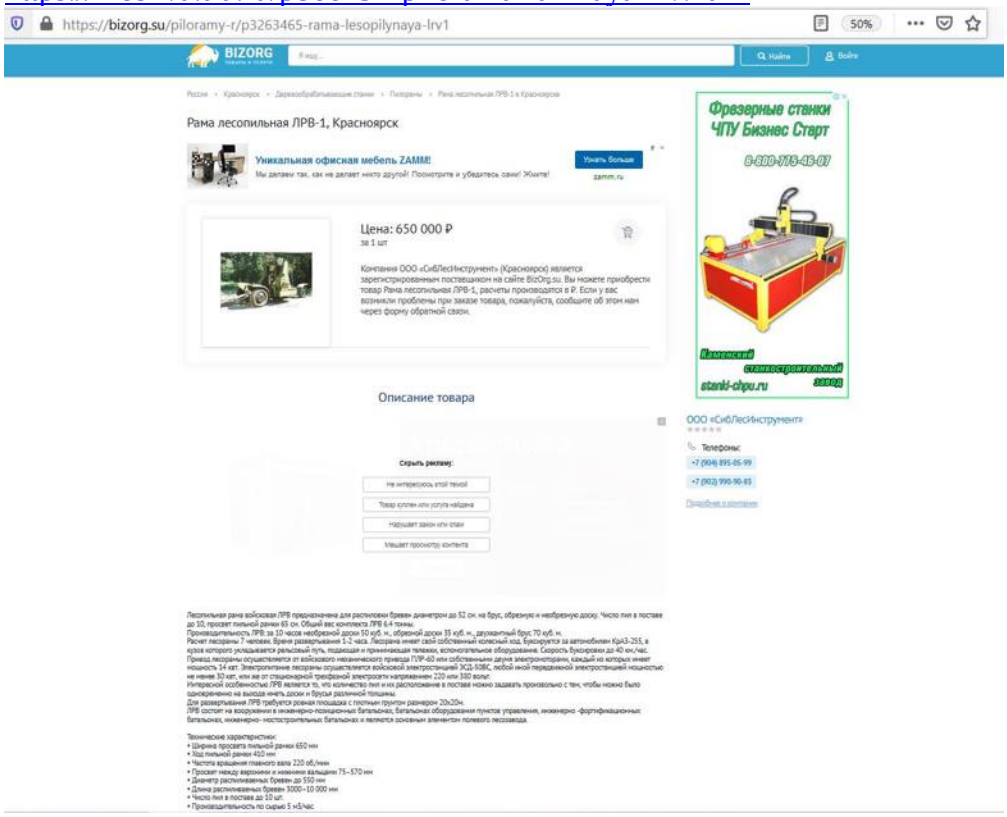
https://moskva.tiu.ru/p465149768-podstantsiya-ktp-25010604.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%3B%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F+%D0%9A%D0%A2%D0%9F+%D0%BF+%D0%92%2F%D0%92+250%2F10%286%29%2F0%2C4%2C+%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%3Btag



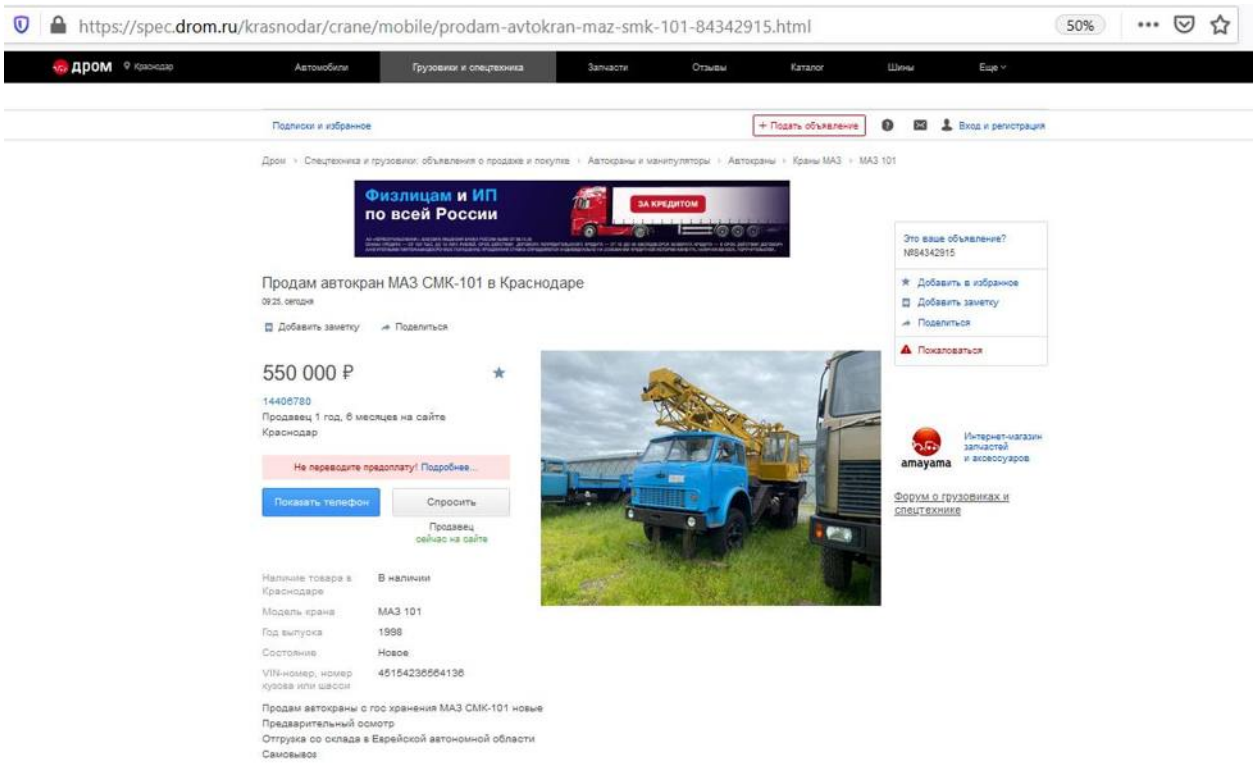
https://orgtorg.org/pilorama-ramnaya-lvr-1-3216621



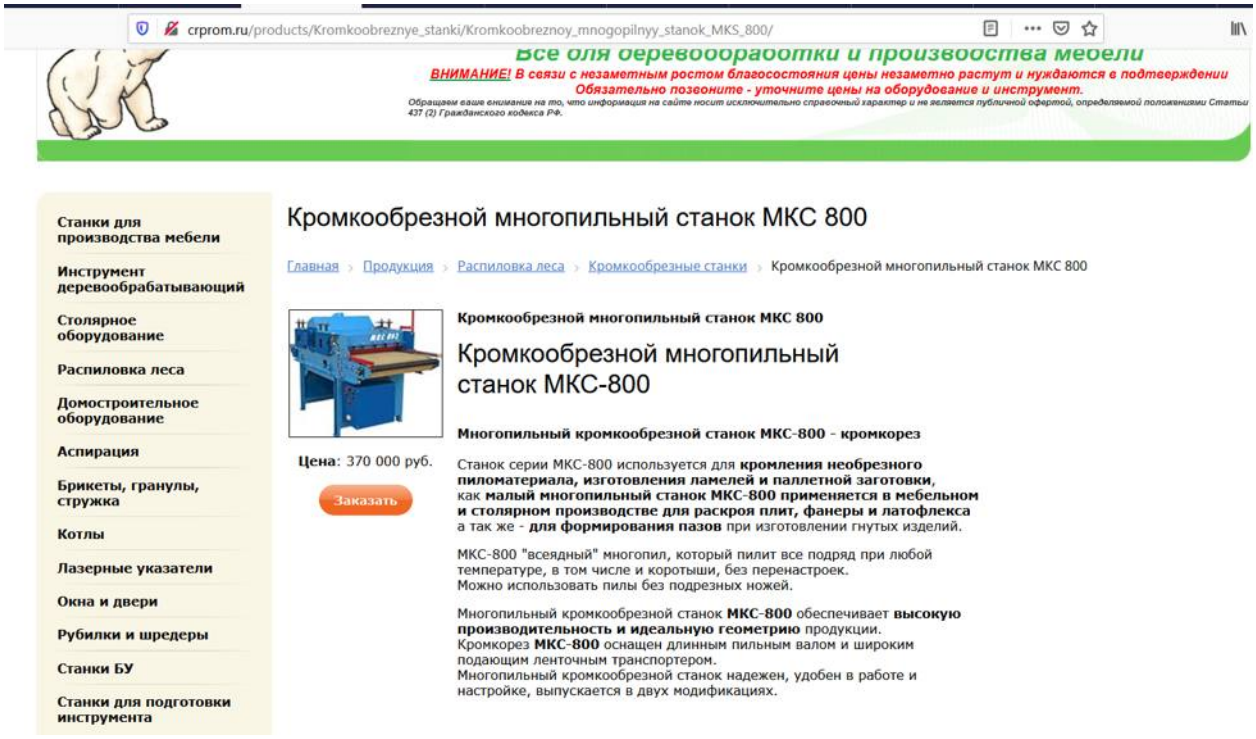
https://moskva.tiu.ru/p866494-pilorama-ramnaya-lrv.html



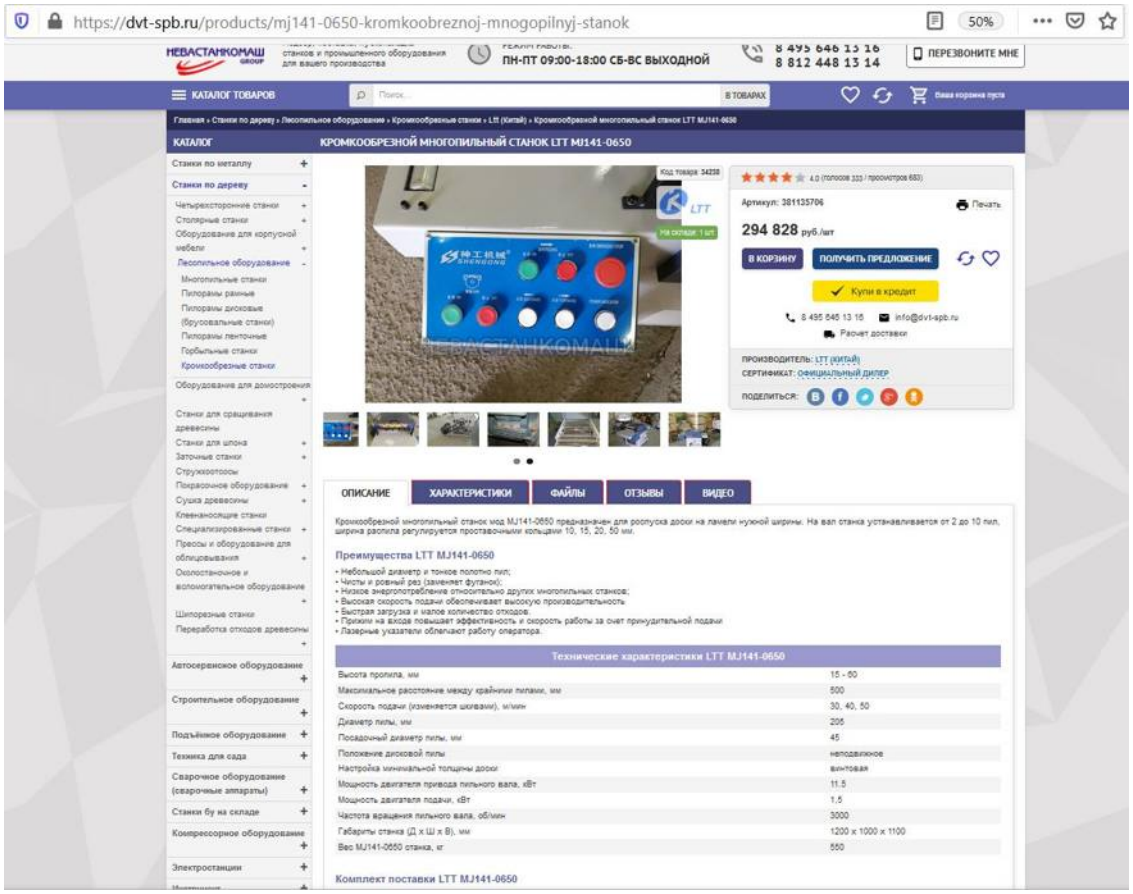
https://bizorg.su/piloramy-r/p3263465-rama-lesopilynaya-lrv1



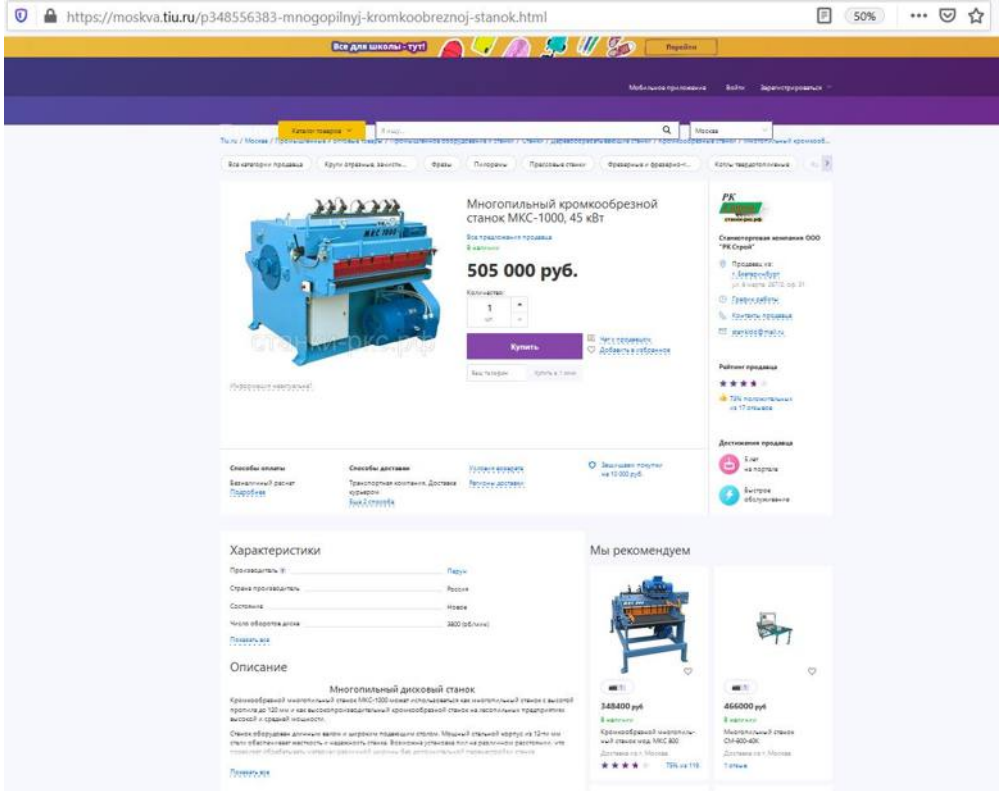
https://spec.drom.ru/krasnodar/crane/mobile/prodam-avtokran-maz-smk-101-84342915.html



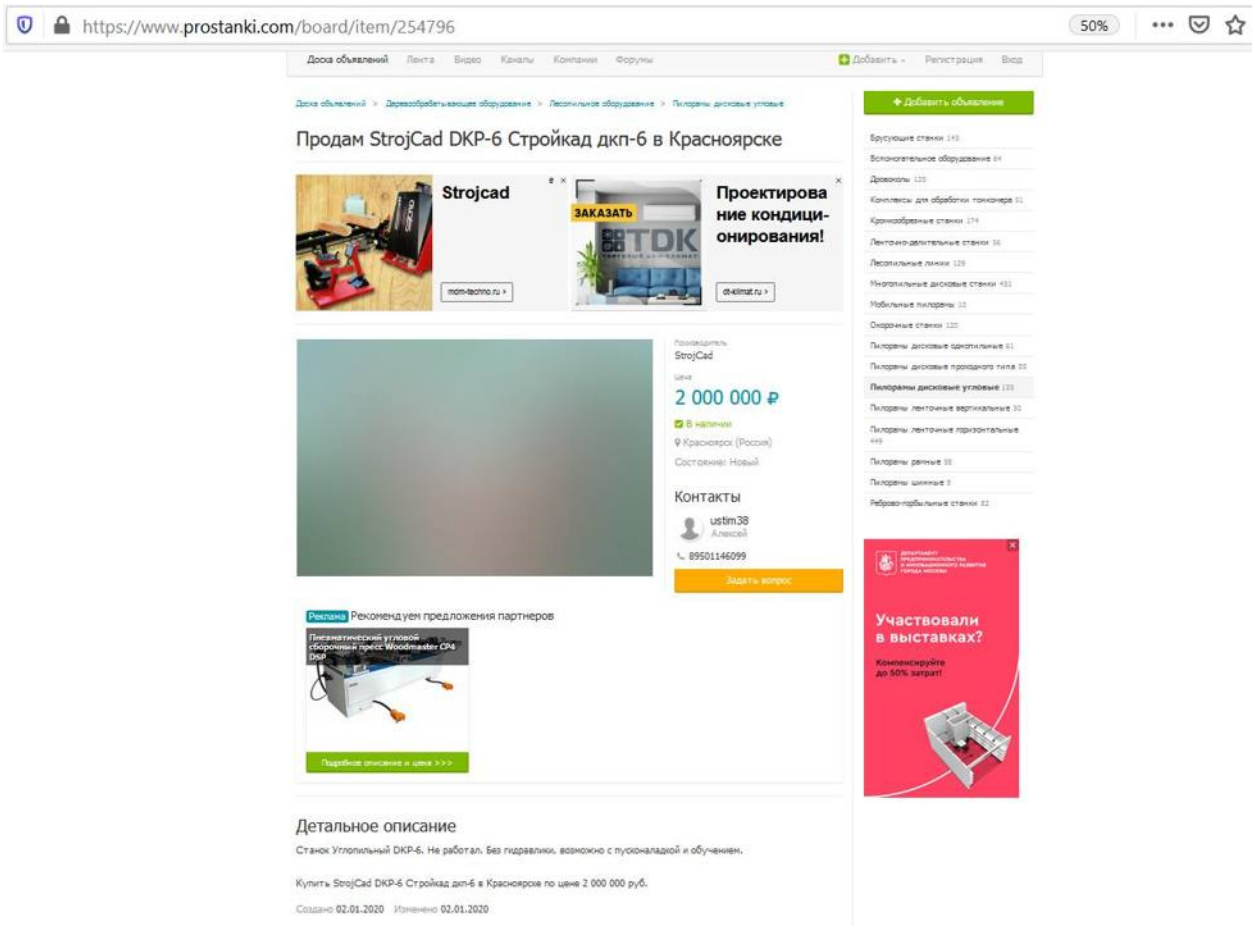
http://crprom.ru/products/Kromkoobreznye_stanki/



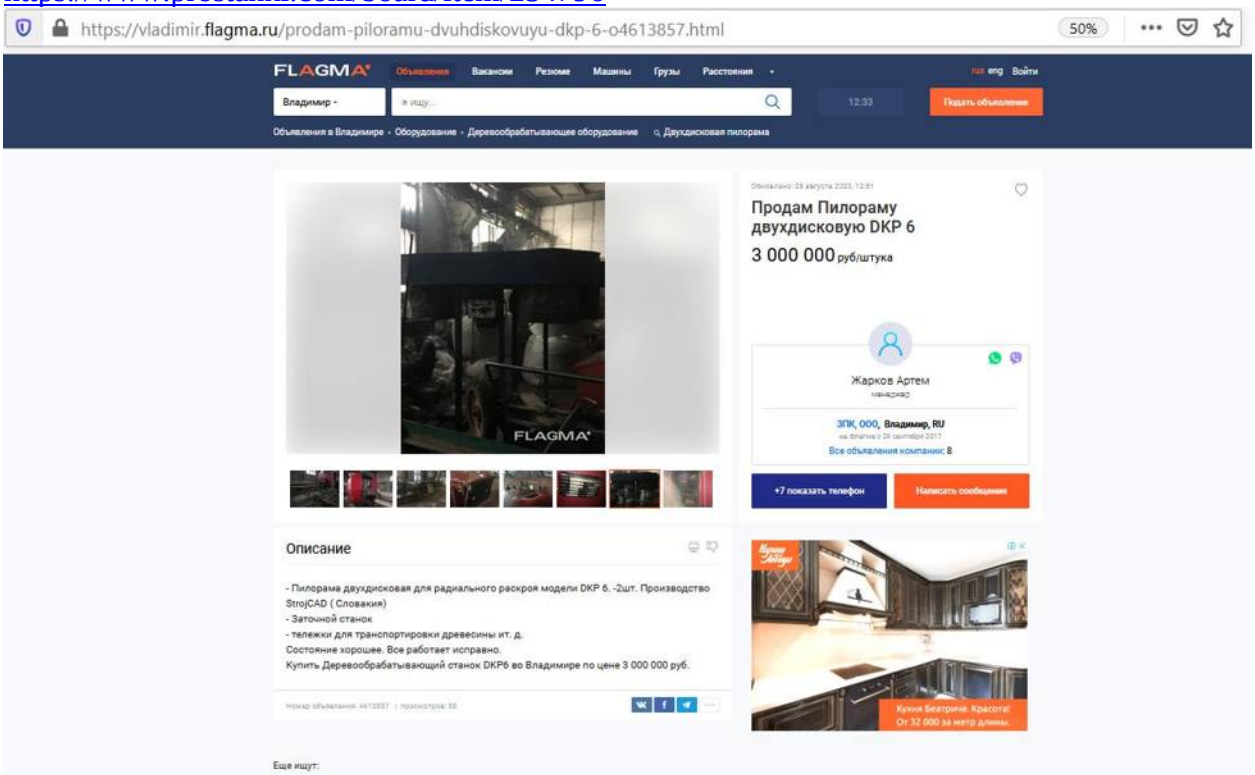
https://dvt-spb.ru/products/mj141-0650-kromkoobreznoj-mnogopilnyj-stanok



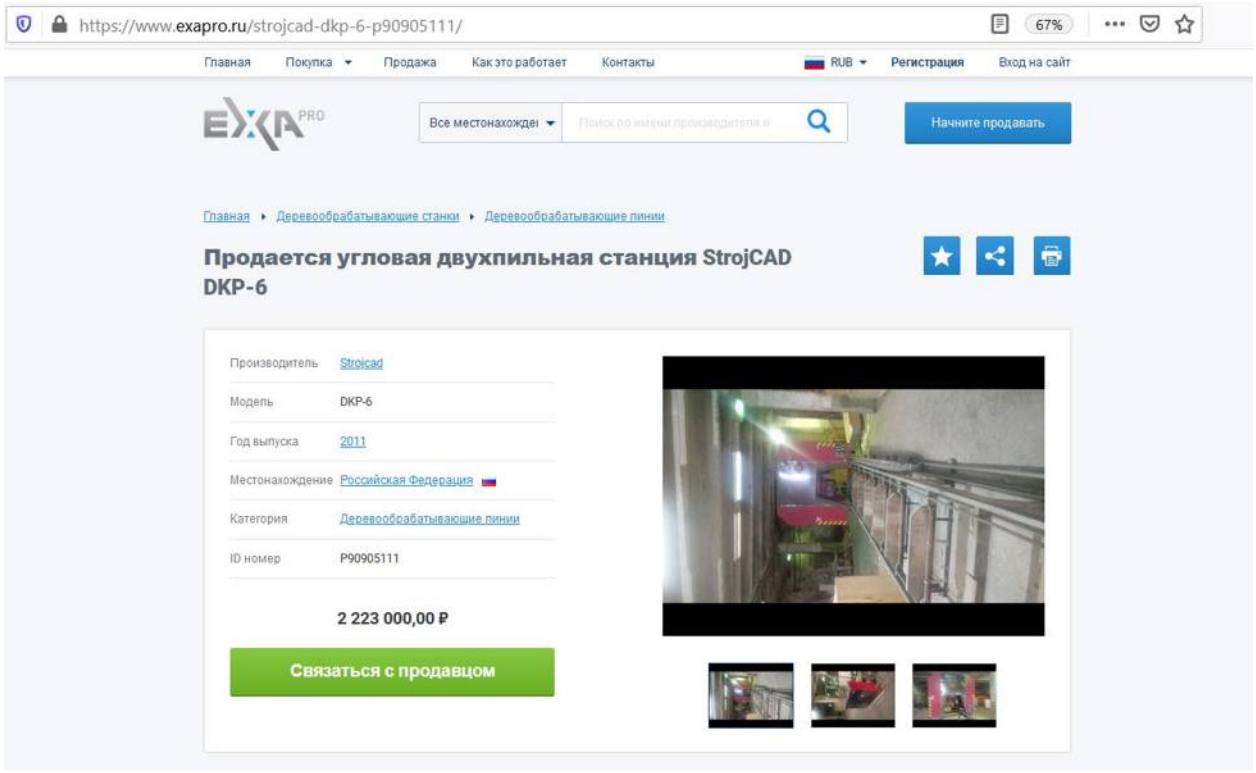
https://moskva.tiu.ru/p348556383-mnogopilnyj-kromkoobreznoj-stanok.html



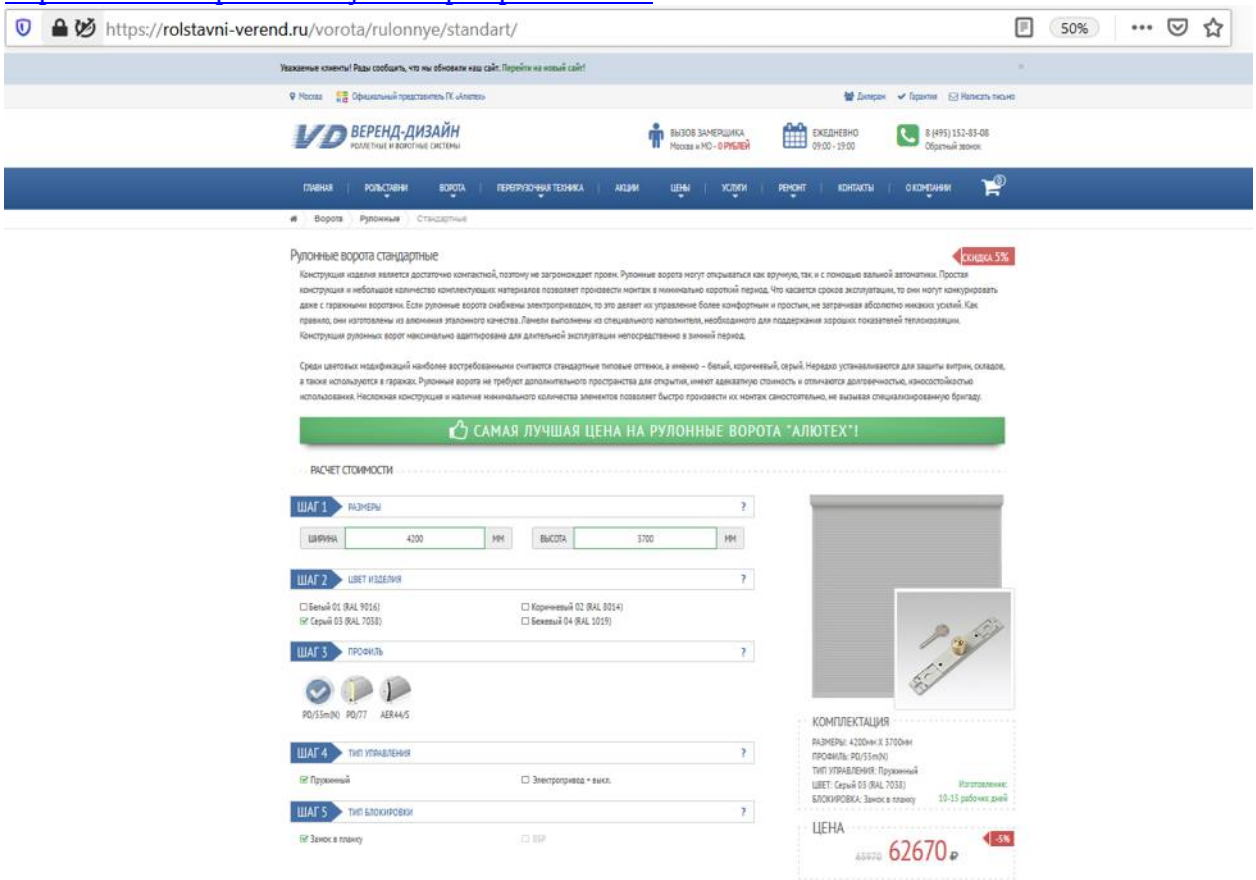
https://www.prostanki.com/board/item/254796



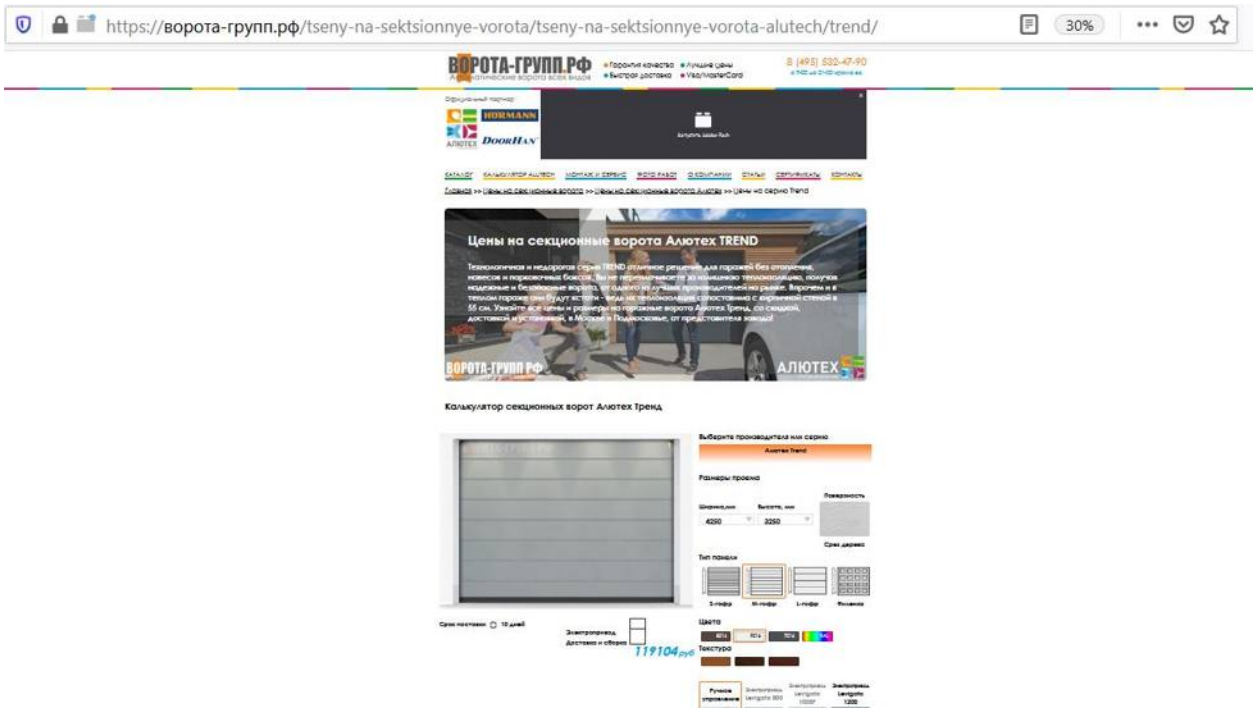
https://vladimir.flagma.ru/prodam-piloramu-dvuhdiskovuyu-dkp-6-o4613857.html



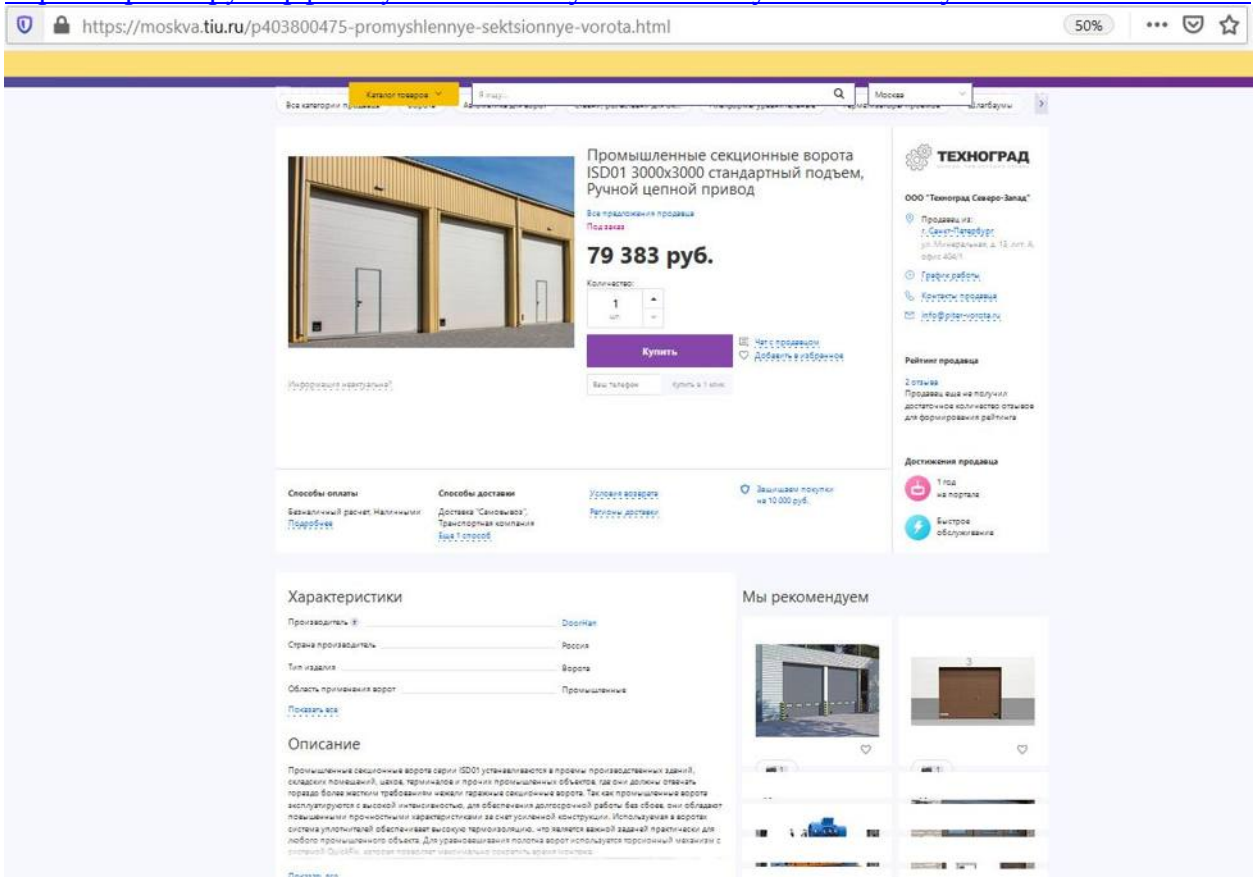
https://www.exapro.ru/strojcad-dkp-6-p90905111/



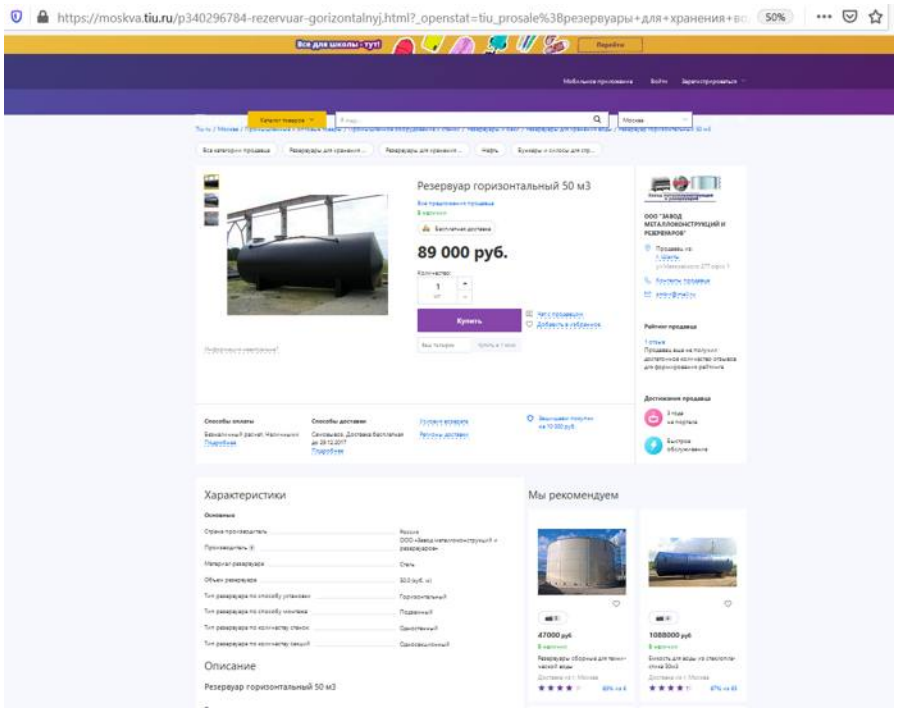
https://rolstavni-verend.ru/vorota/rulonnye/standart/



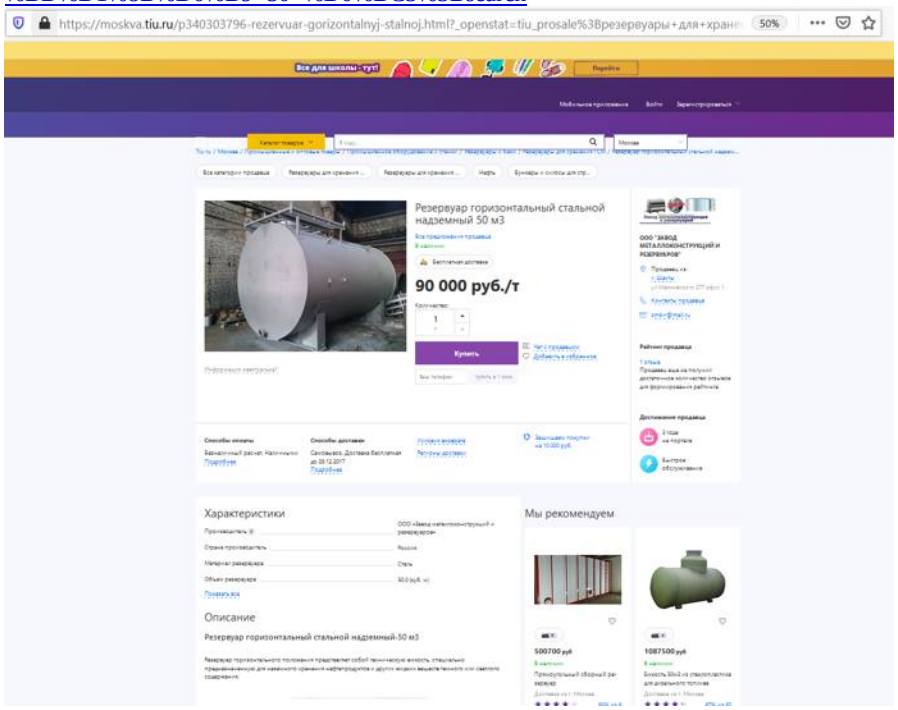
https://ворота-групп.рф/tseny-na-sektsionnye-vorota/tseny-na-sektsionnye-vorota-alutech/trend/



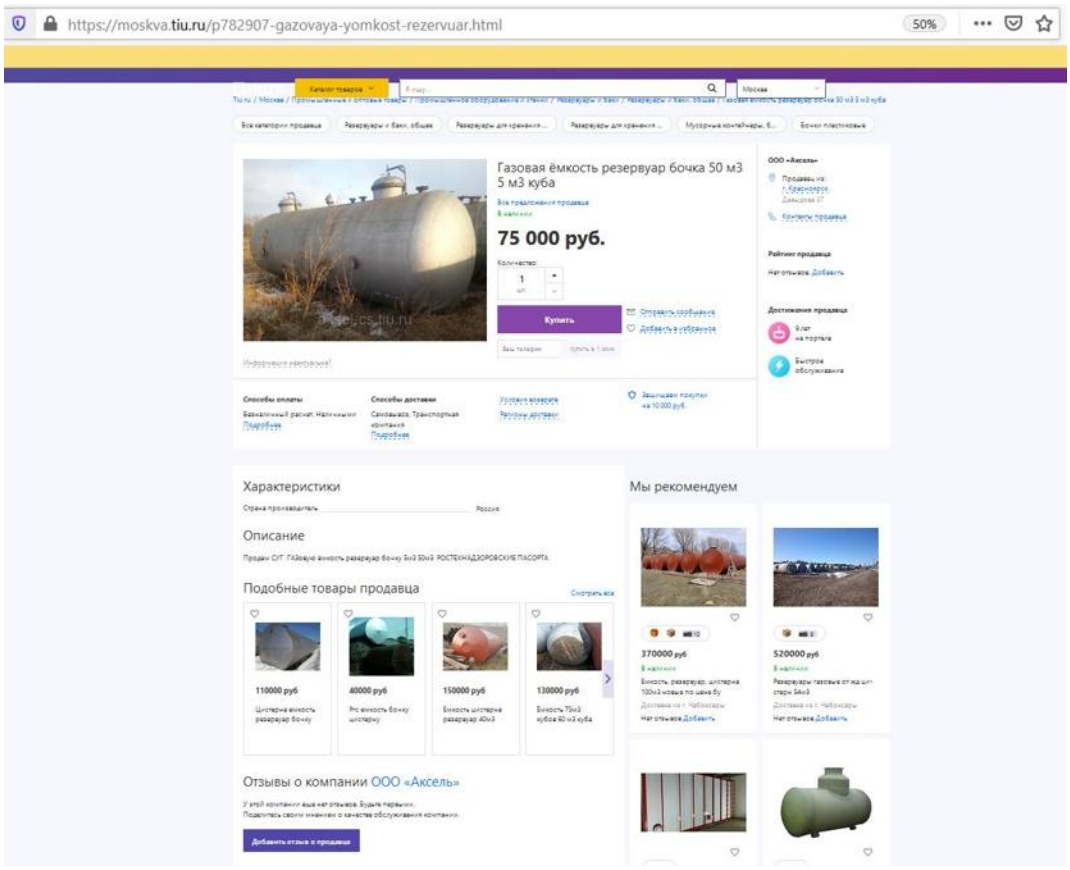
https://moskva.tiu.ru/p403800475-promyshlennye-sektsionnye-vorota.html



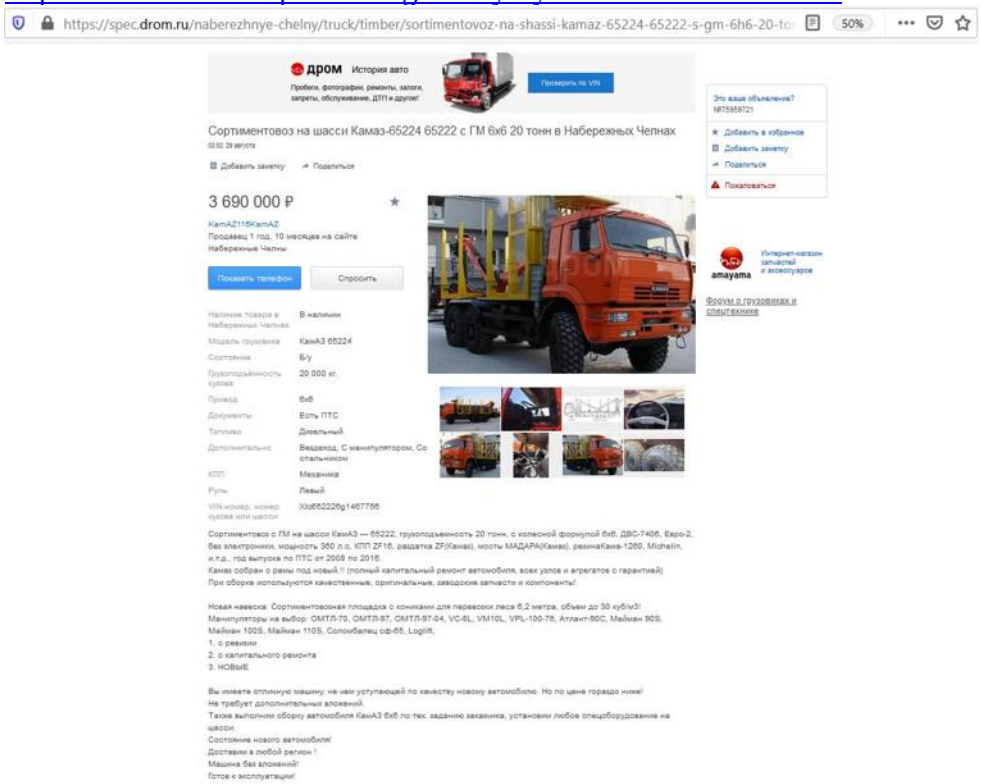
https://moskva.tiu.ru/p340296784-rezervuar-gorizontalnyj.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80%D1%8B+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%8B%3B%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80+%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+50+%D0%BC3%3Bsearch



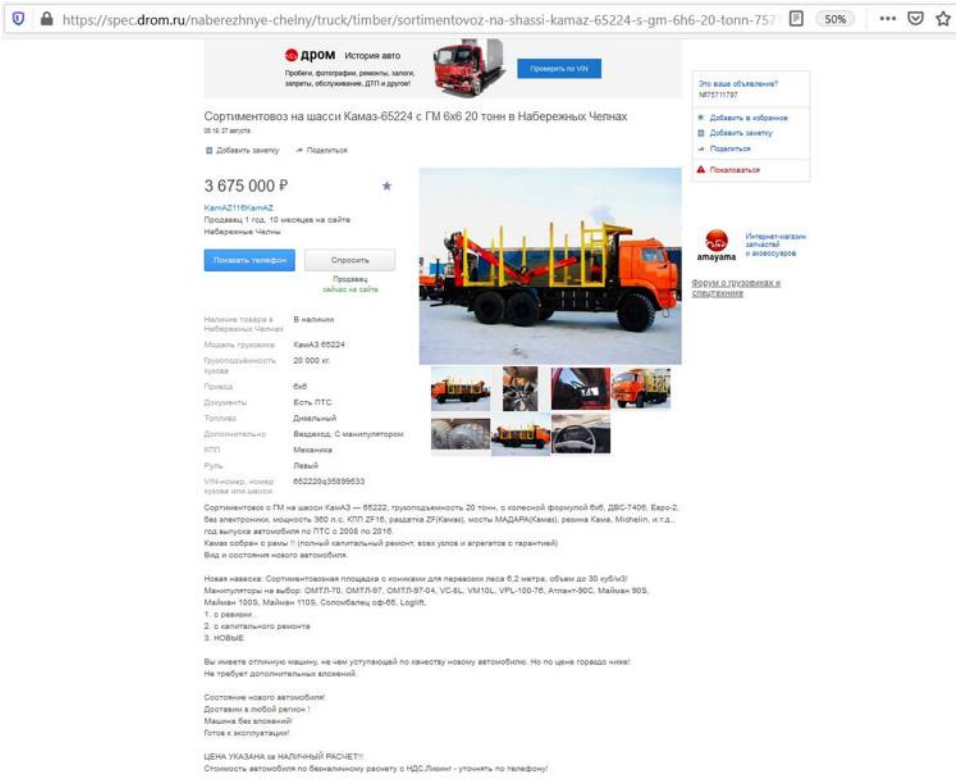
https://moskva.tiu.ru/p340303796-rezervuar-gorizontalnyj-stalnoj.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80%D1%8B+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%93%D0%A1%D0%9C%3B%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%83%D0%B0%D1%80+%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B9+%D0%BD%D0%B0%D0%B4%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%E2%80%94+50%3Btag



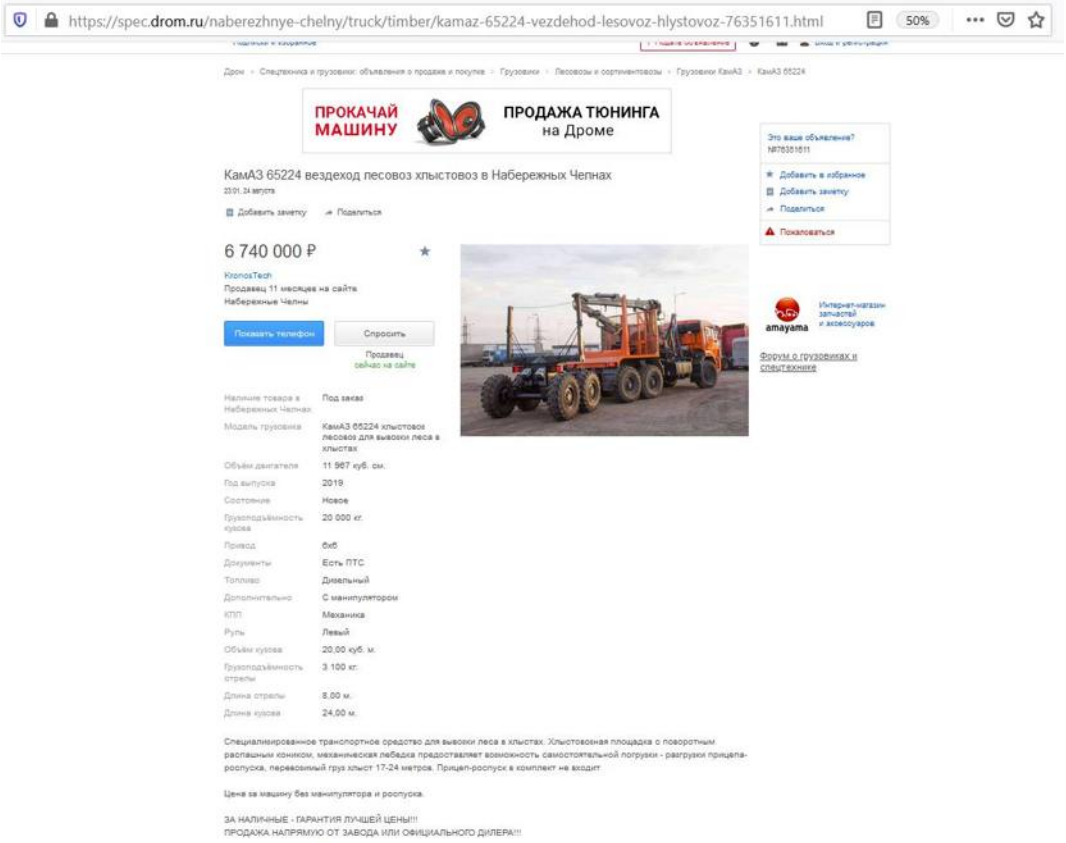
https://moskva.tiu.ru/p782907-gazovaya-yomkost-rezervuar.html



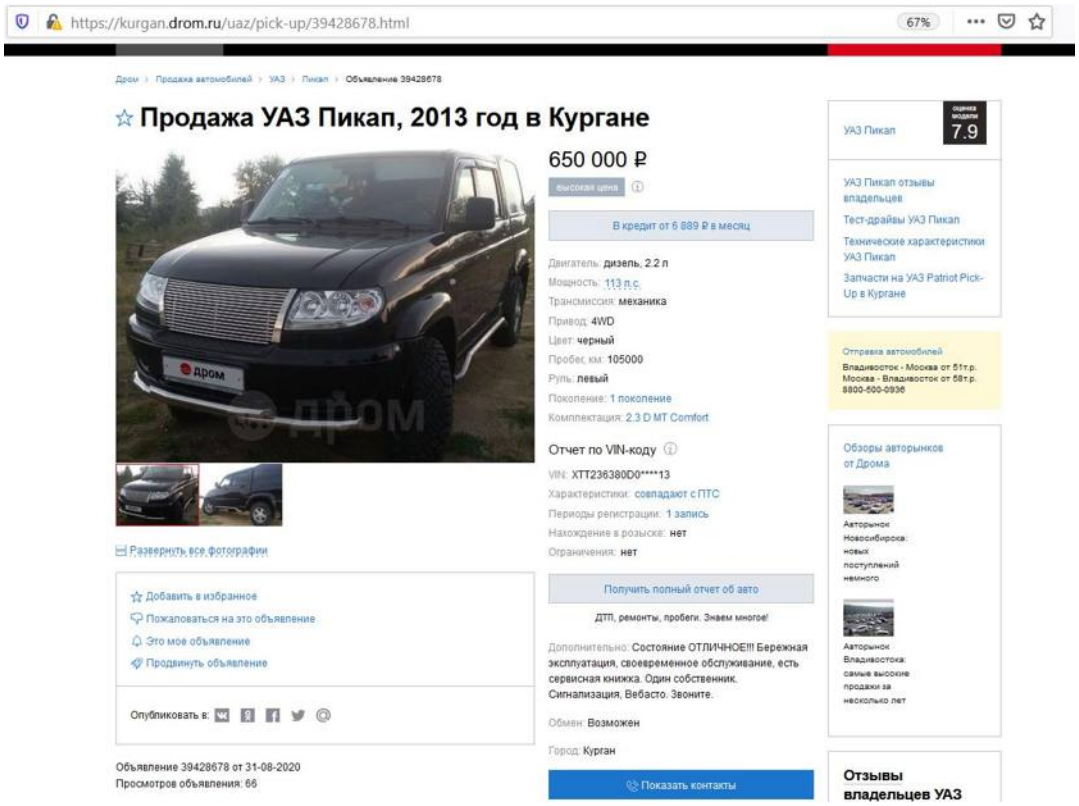
https://spec.drom.ru/naberezhnye-chelny/truck/timber/sortimentovoz-na-shassi-kamaz-65224-65222-s-gm-6h6-20-tonn-75959721.html



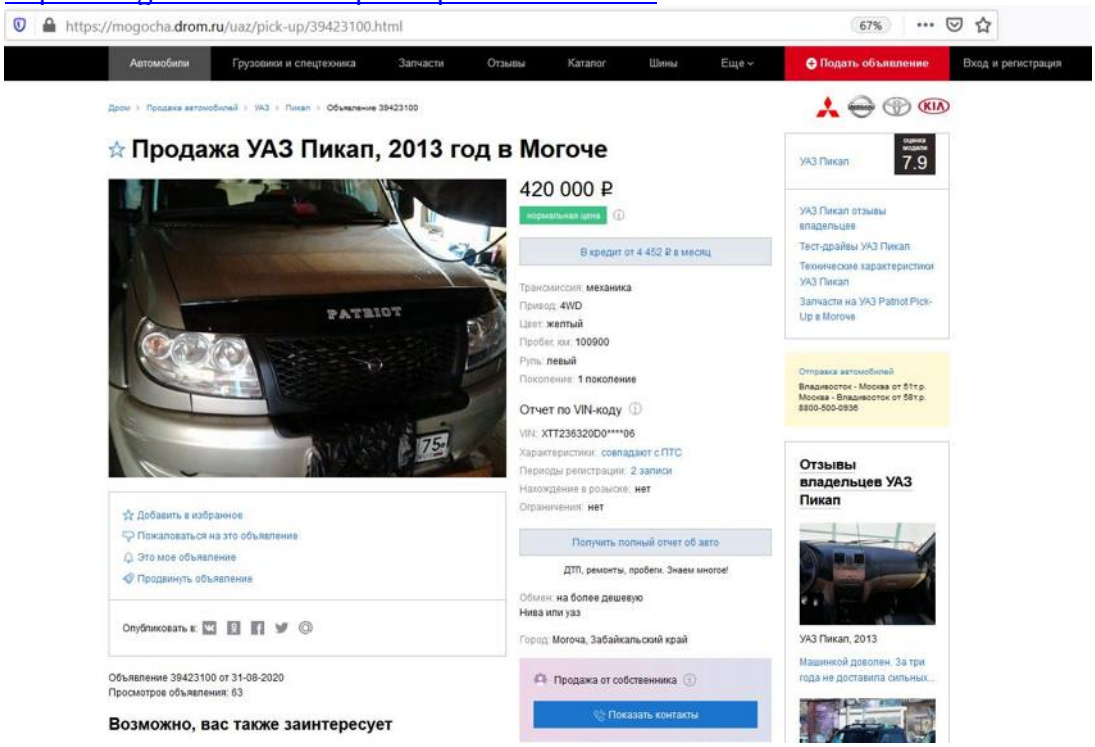
https://spec.drom.ru/naberezhnye-chelny/truck/timber/sortimentovoz-na-shassi-kamaz-65224-s-gm-6h6-20-tonn-75711797.html



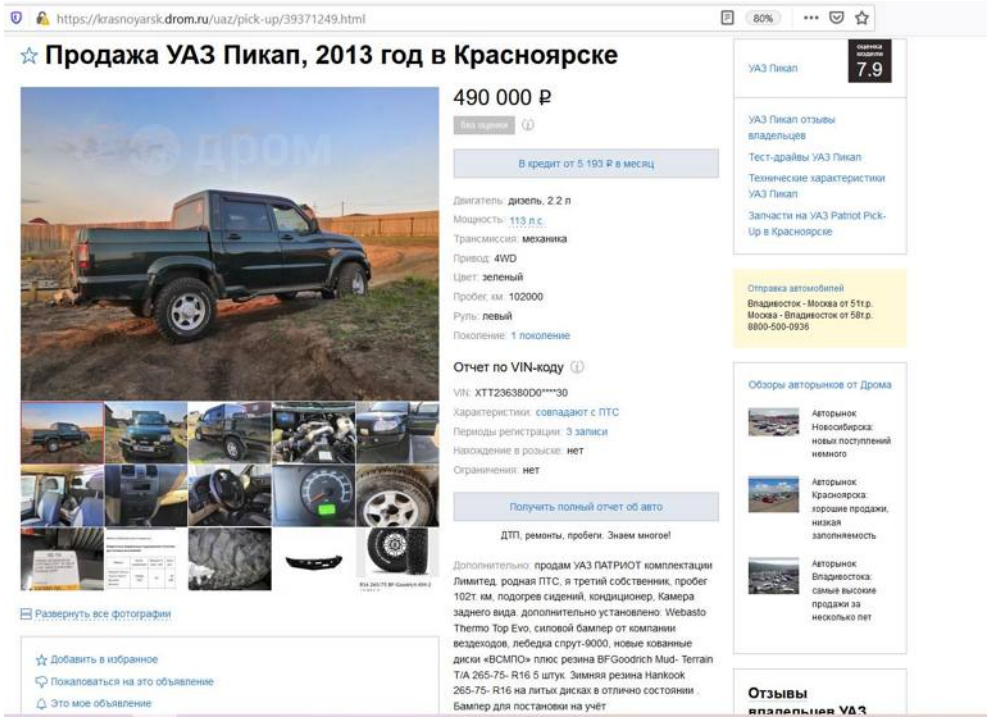
https://spec.drom.ru/naberezhnye-chelny/truck/timber/kamaz-65224-vezdehod-lesovoz-hlystovoz-76351611.html



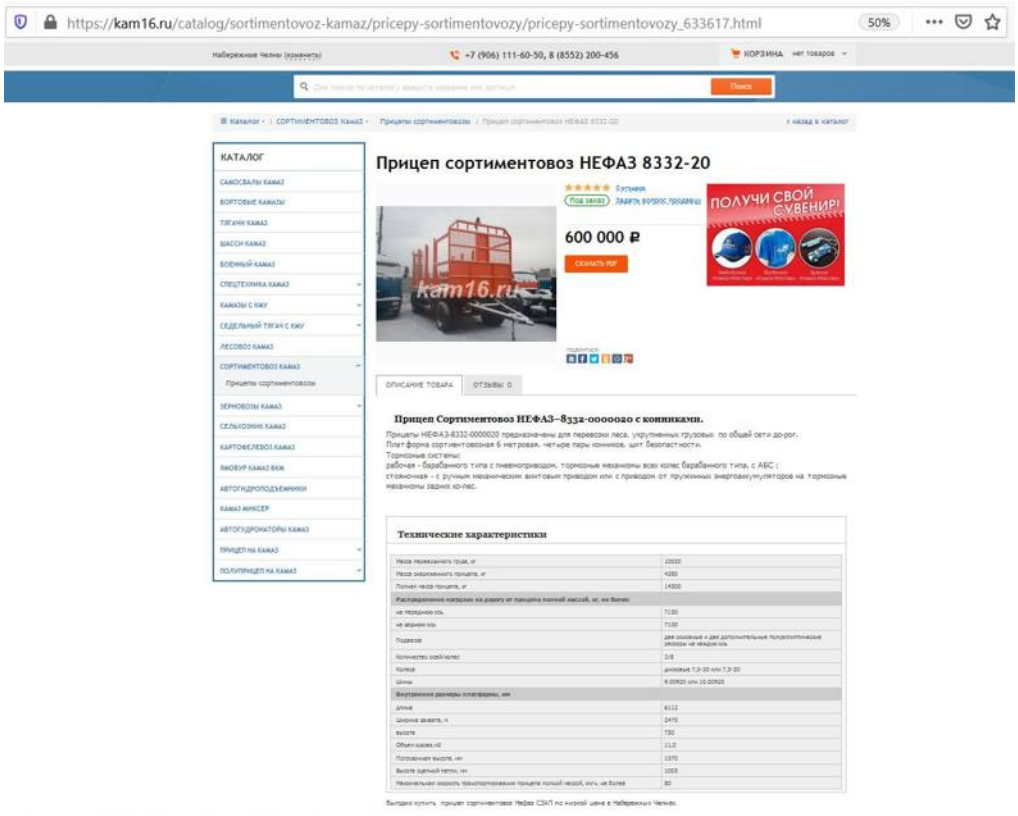
https://kurgan.drom.ru/uaz/pick-up/39428678.html



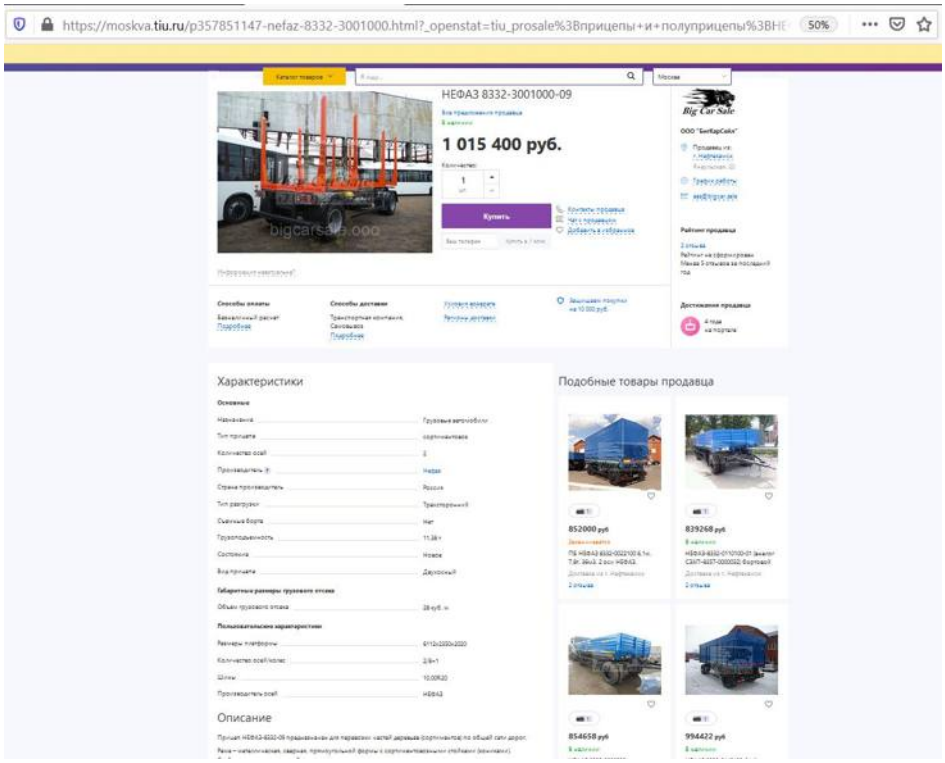
https://mogocha.drom.ru/uaz/pick-up/39423100.html



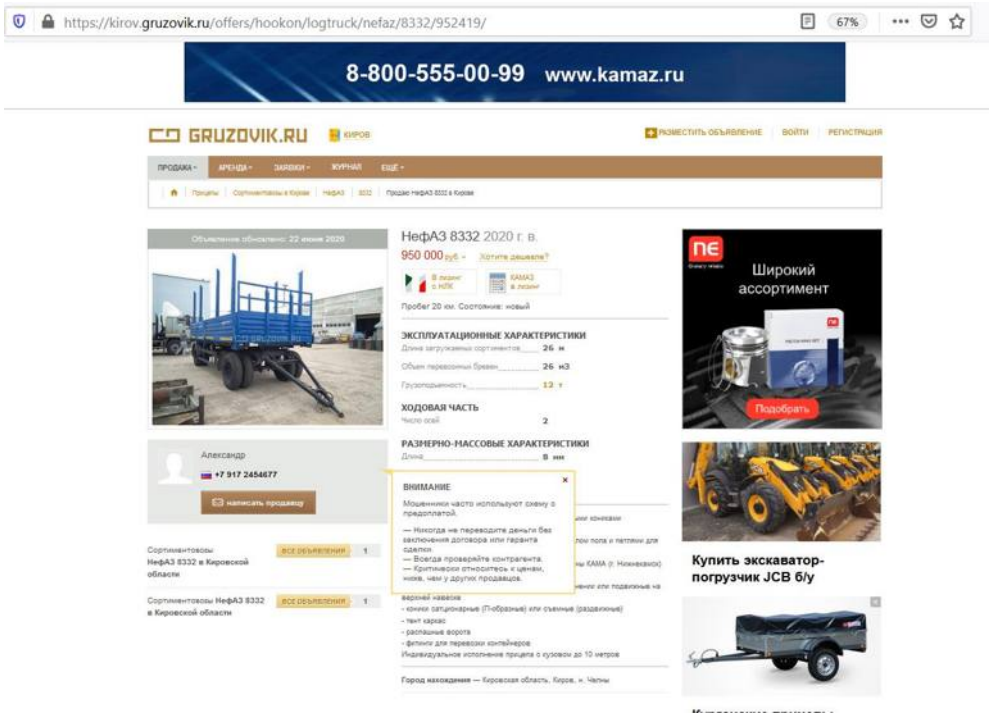
https://krasnoyarsk.drom.ru/uaz/pick-up/39371249.html



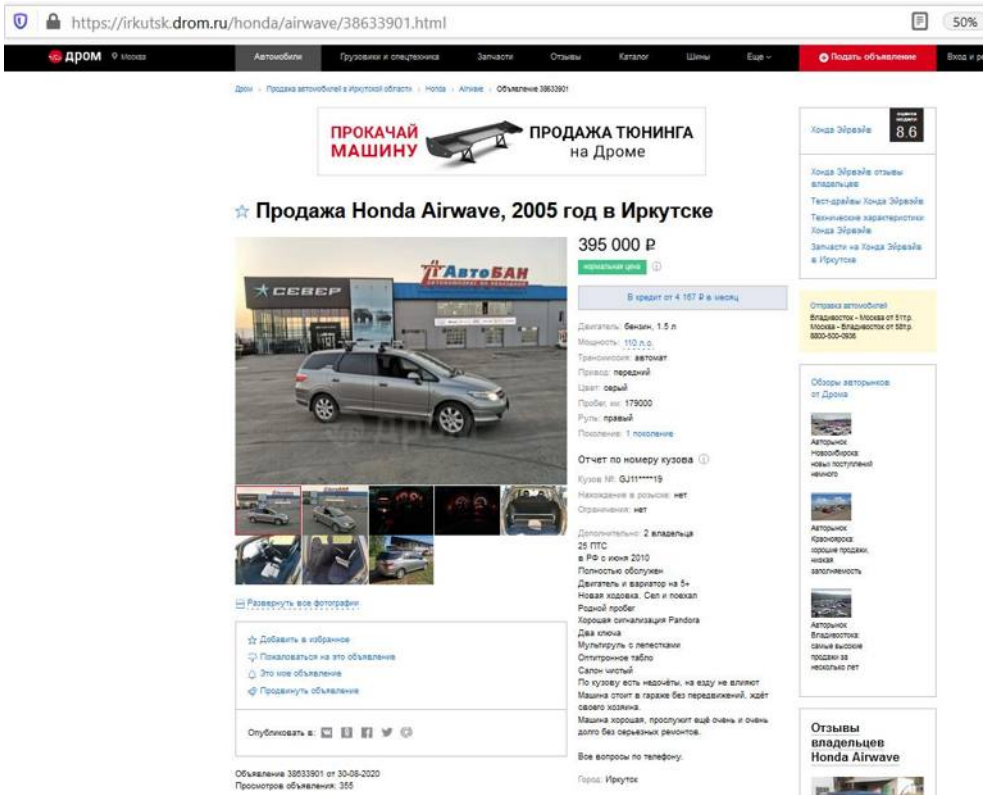
https://kam16.ru/catalog/sortimentovoz-kamaz/pricepy-sortimentovozy/pricepy-sortimentovozy_633617.html



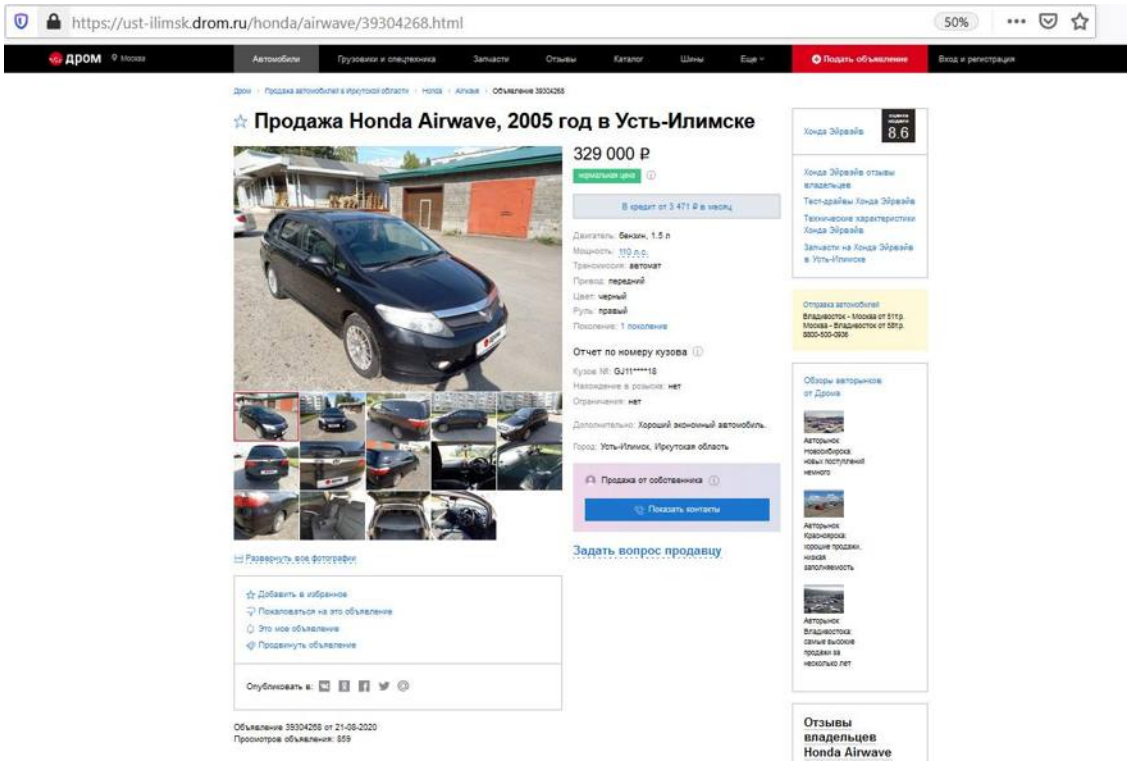
https://moskva.tiu.ru/p357851147-nefaz-8332-3001000.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%8B+%D0%B8+%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%8B%3B%D0%9D%D0%95%D0%A4%D0%90%D0%97+8332-3001000-09%3Btag



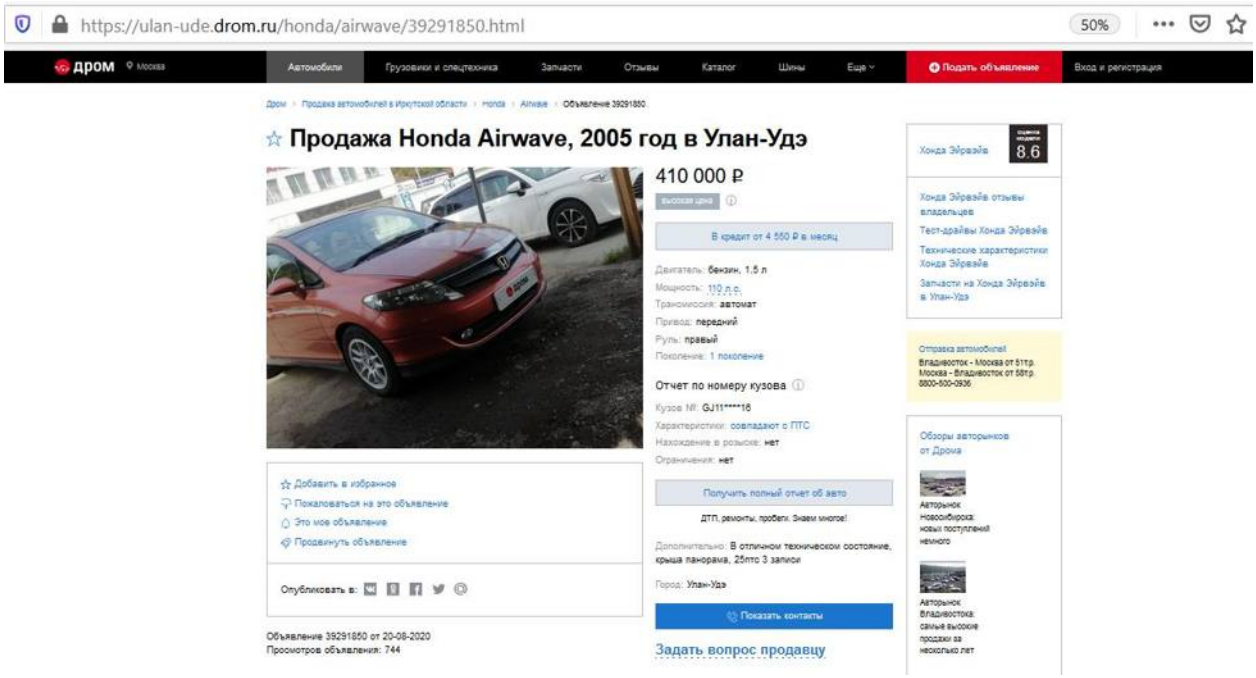
https://kirov.gruzovik.ru/offers/hookon/logtruck/nefaz/8332/952419/



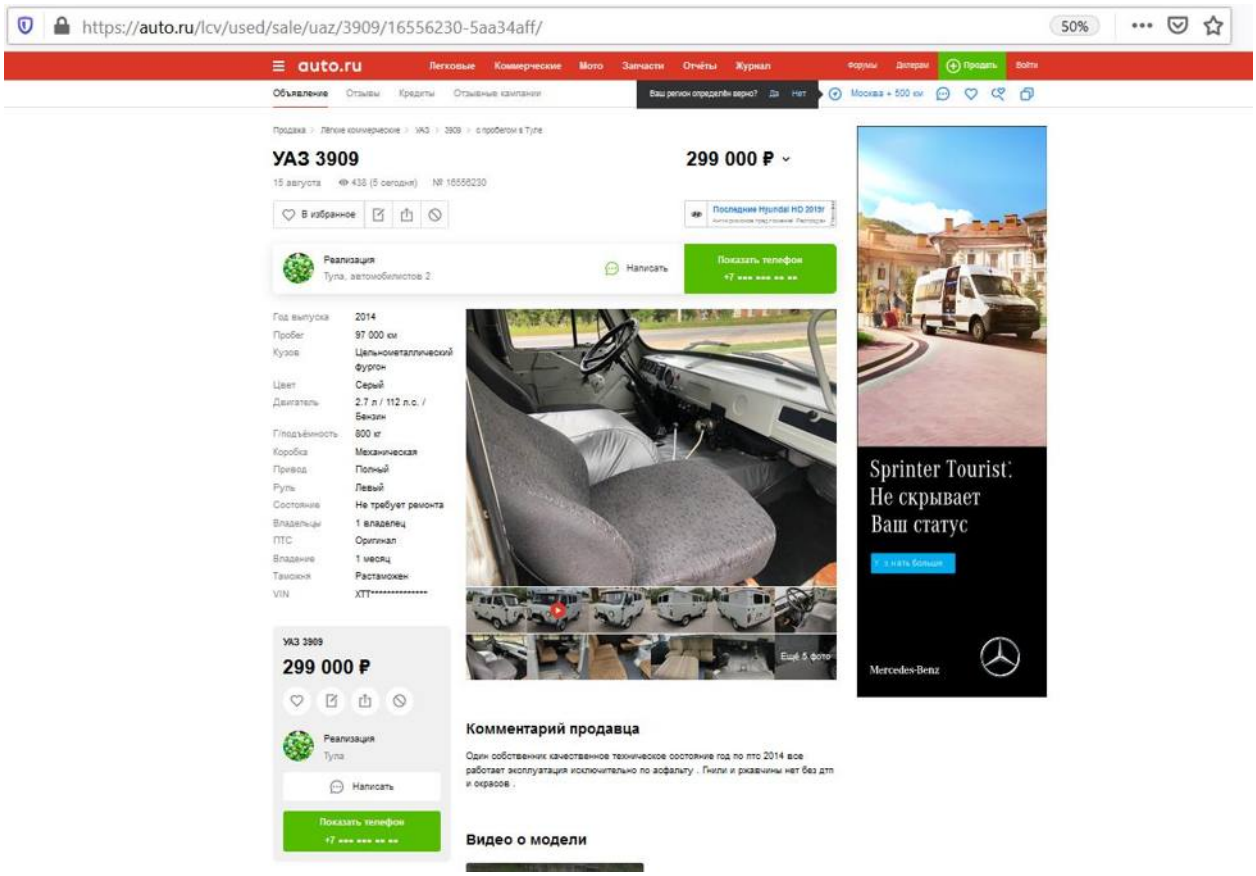
https://irkutsk.drom.ru/honda/airwave/38633901.html



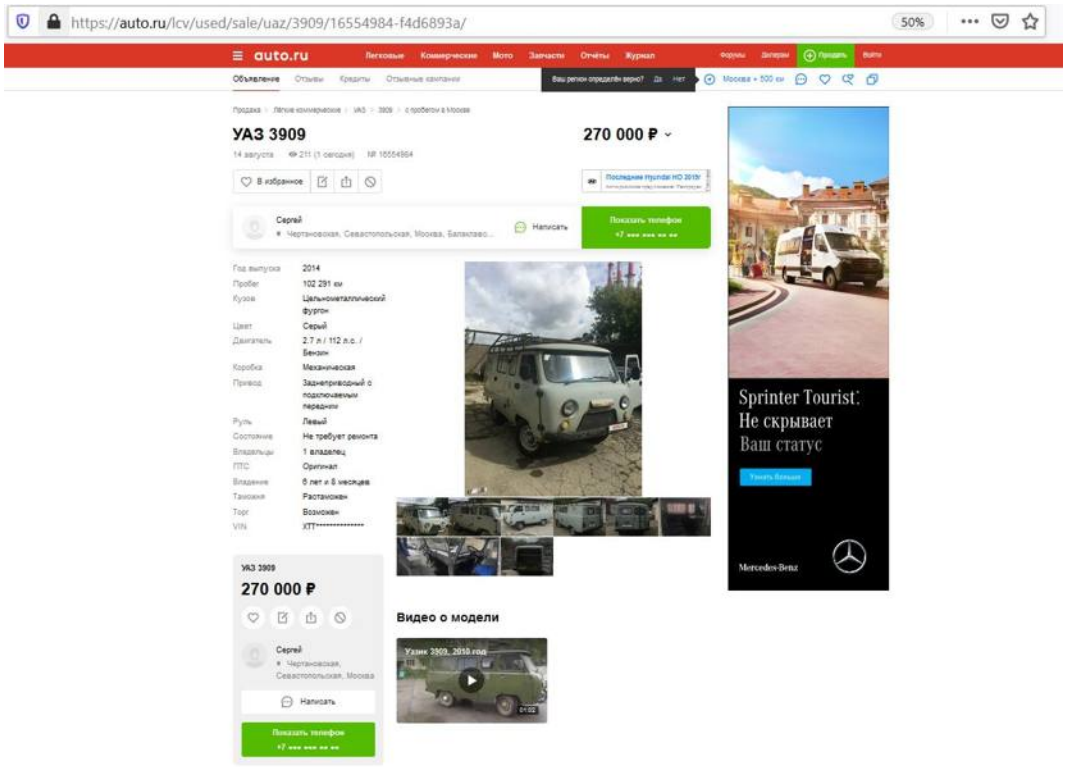
https://ust-ilimsk.drom.ru/honda/airwave/39304268.html



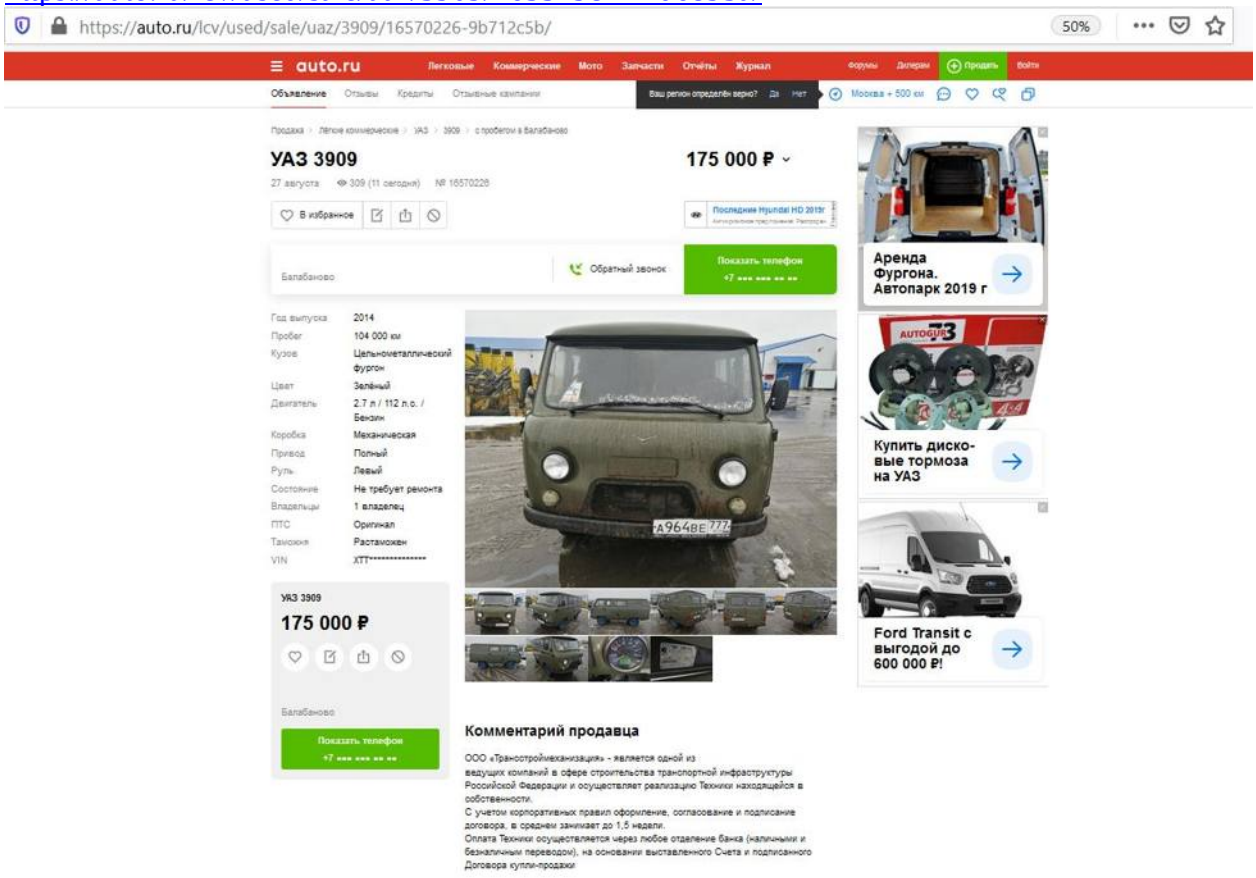
https://ulan-ude.drom.ru/honda/airwave/39291850.html



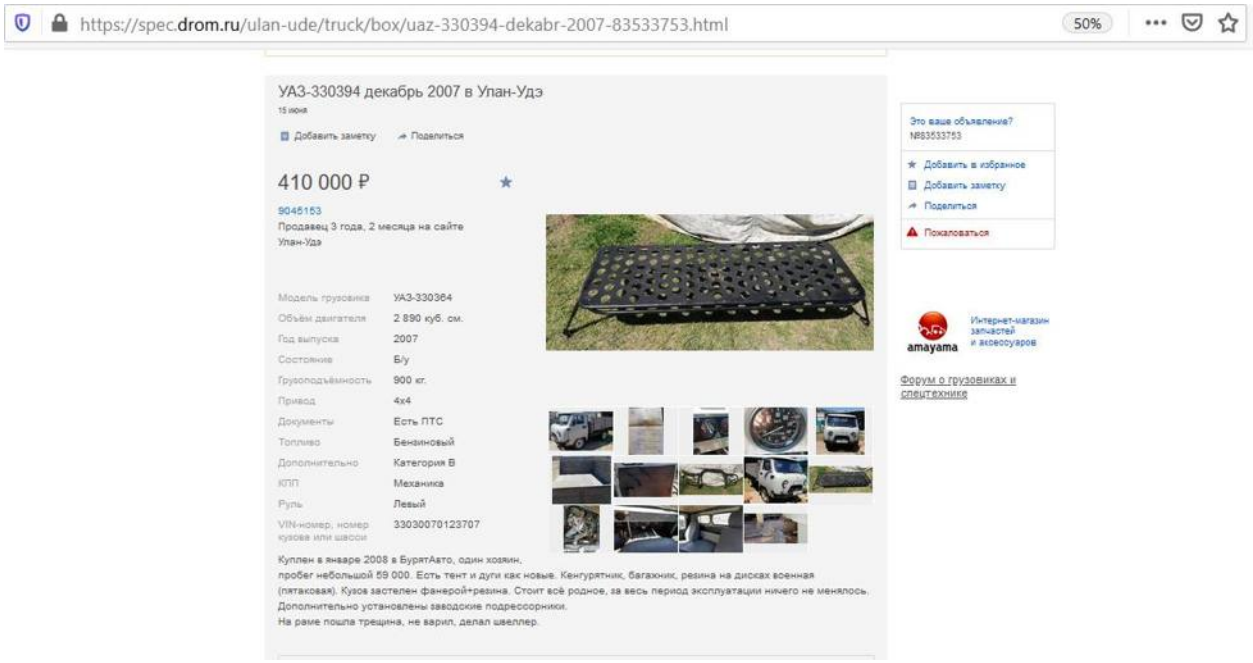
https://auto.ru/lcv/used/sale/uaz/3909/16556230-5aa34aff/



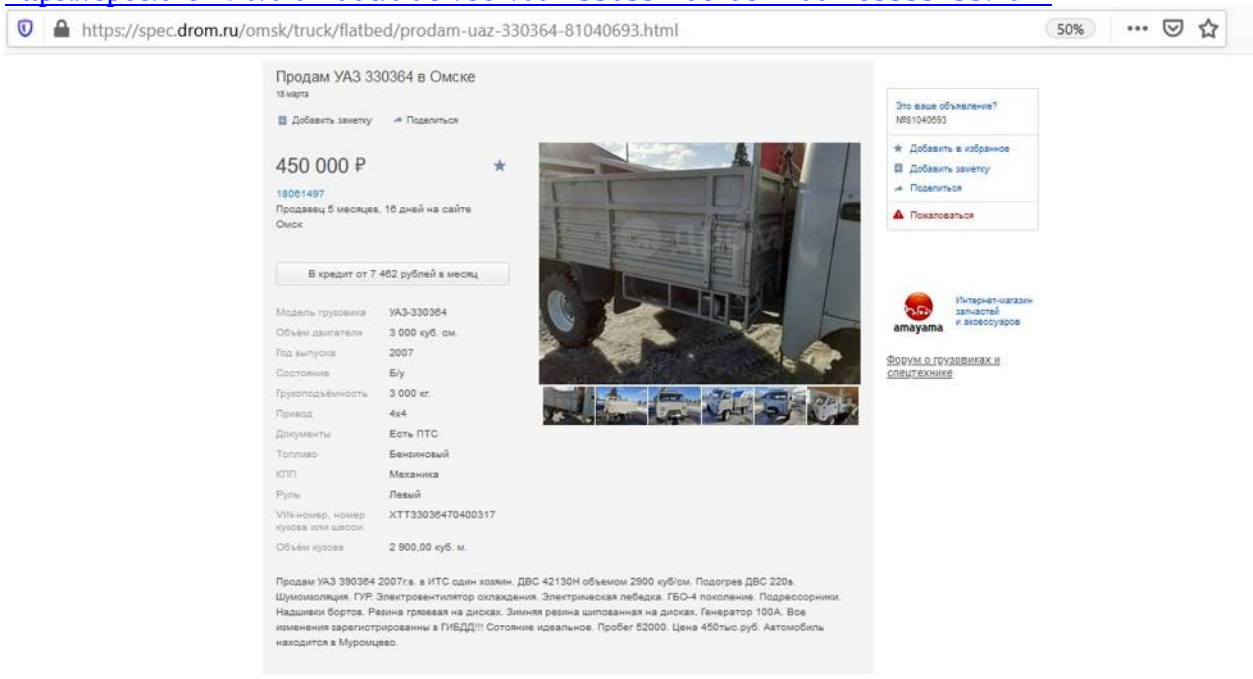
https://auto.ru/lcv/used/sale/uaz/3909/16554984-f4d6893a/



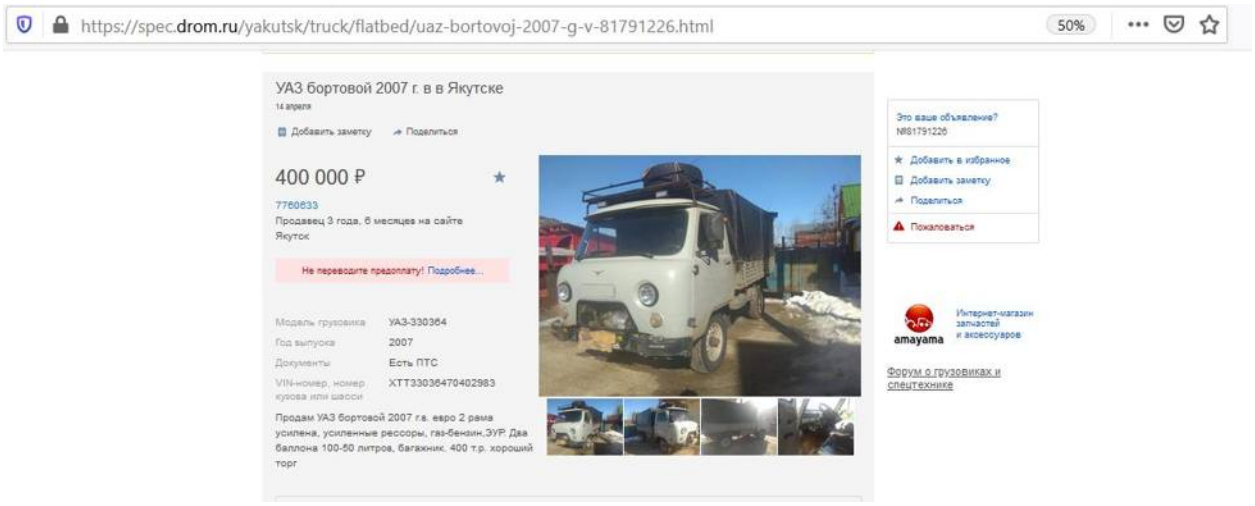
https://auto.ru/lcv/used/sale/uaz/3909/16570226-9b712c5b/



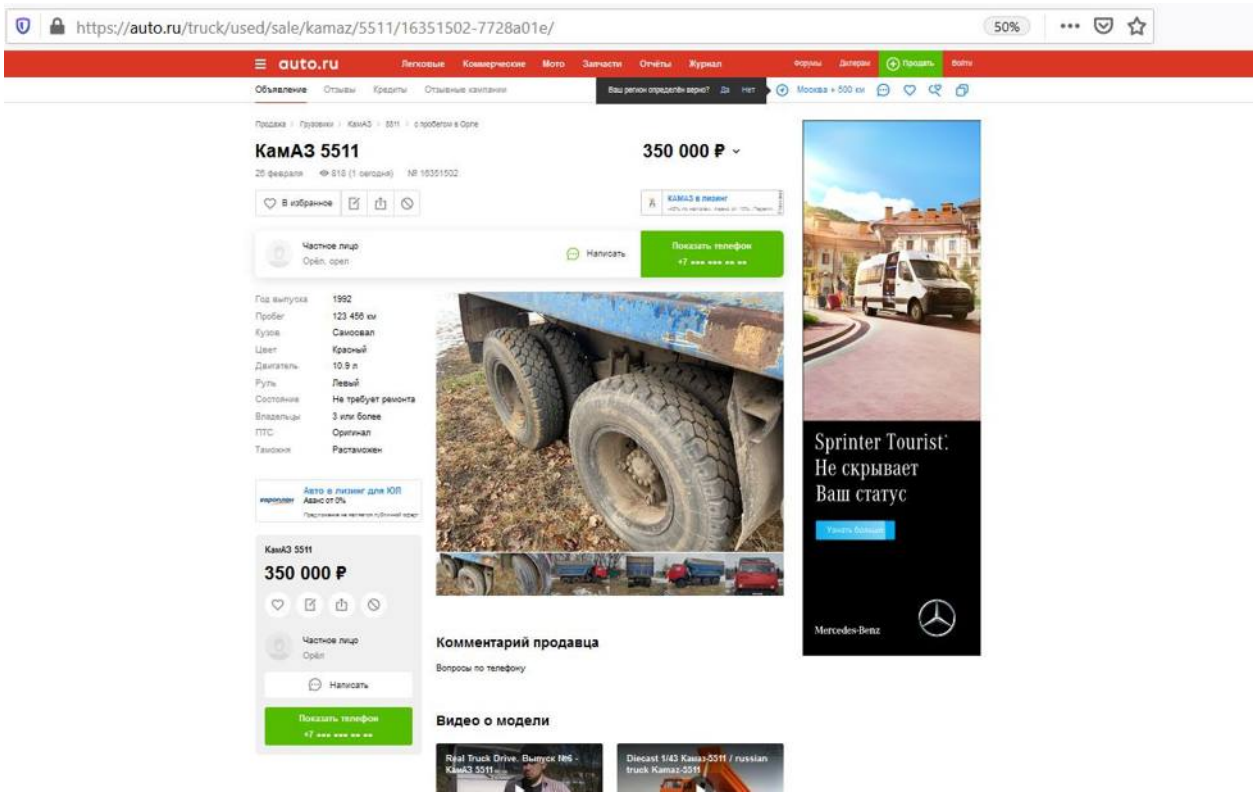
https://spec.drom.ru/ulan-ude/truck/box/uaz-330394-dekabr-2007-83533753.html



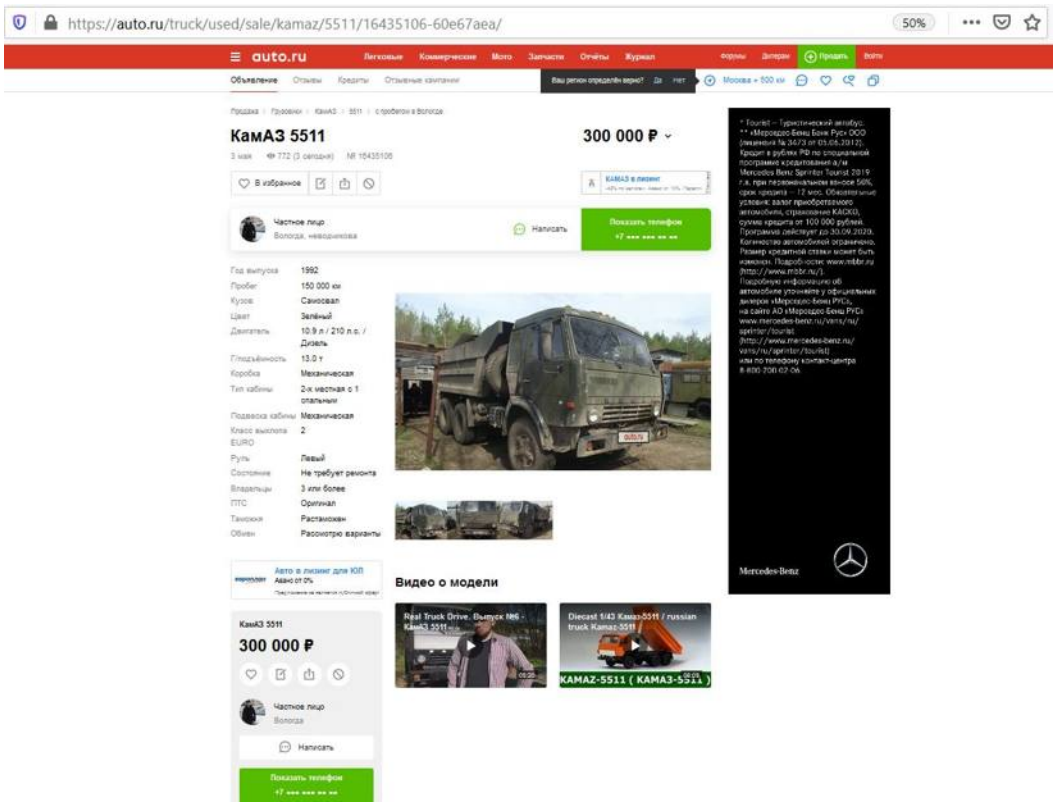
https://spec.drom.ru/omsk/truck/flatbed/prodam-uaz-330364-81040693.html



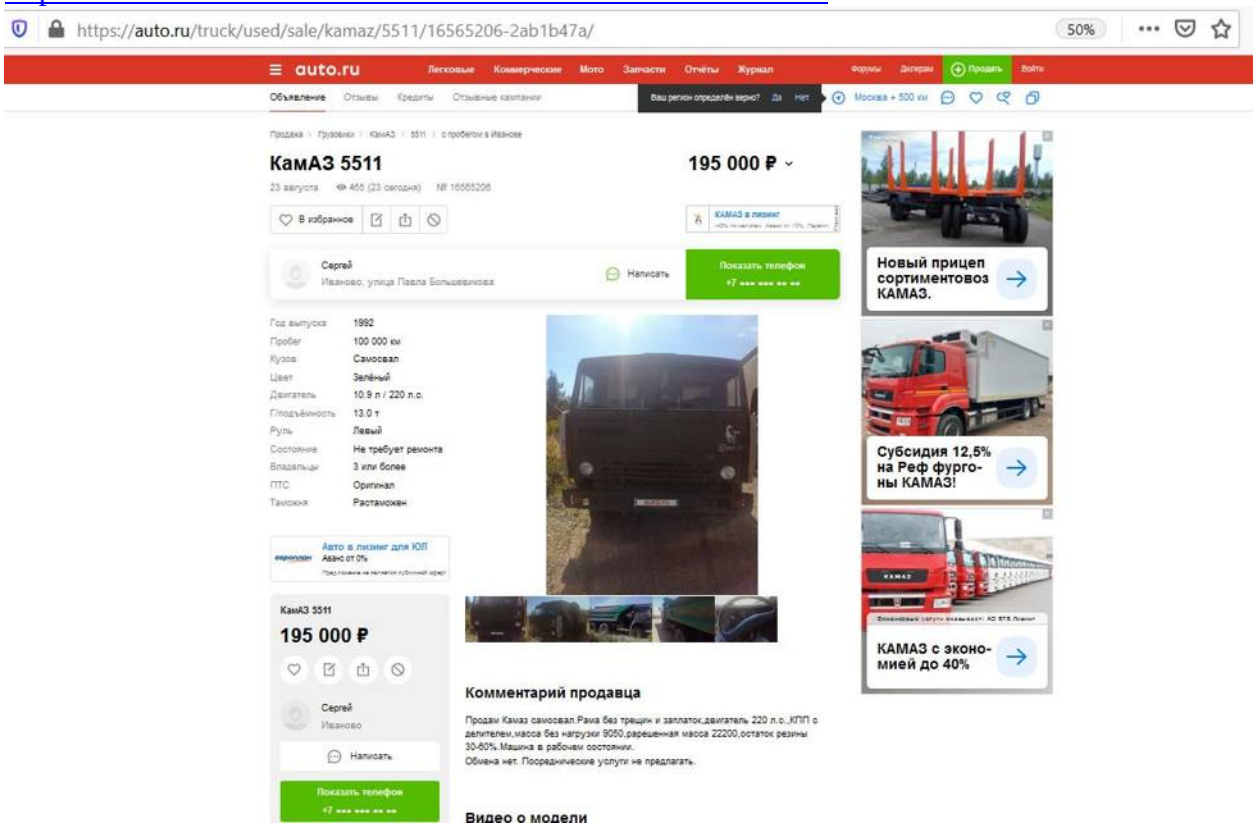
https://spec.drom.ru/yakutsk/truck/flatbed/uaz-bortovoj-2007-g-v-81791226.html



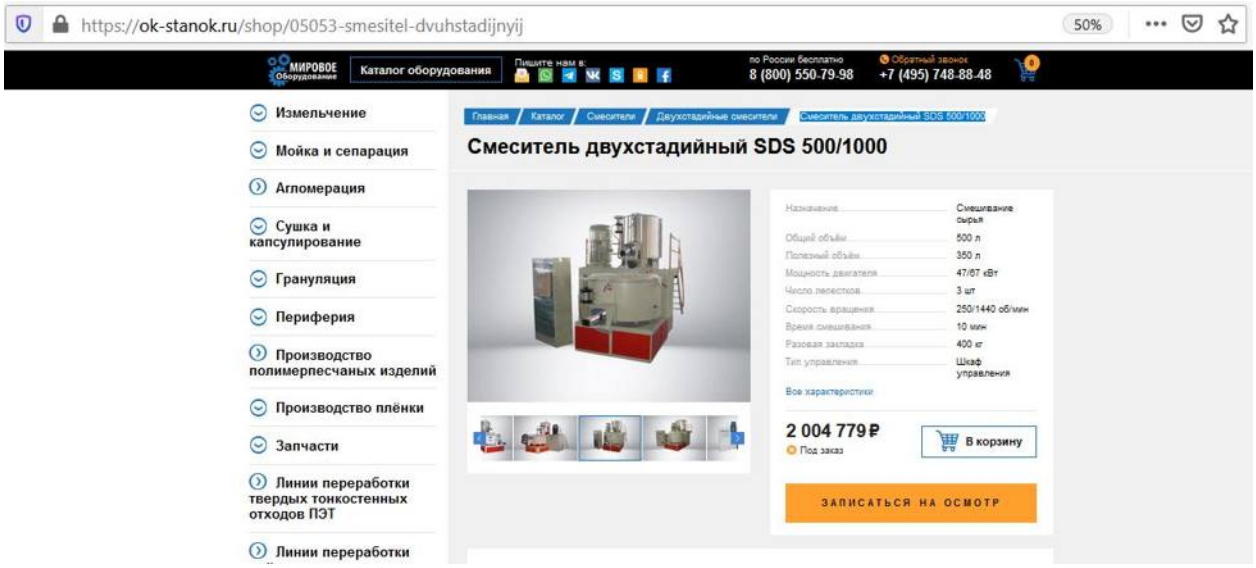
https://auto.ru/truck/used/sale/kamaz/5511/16351502-7728a01e/



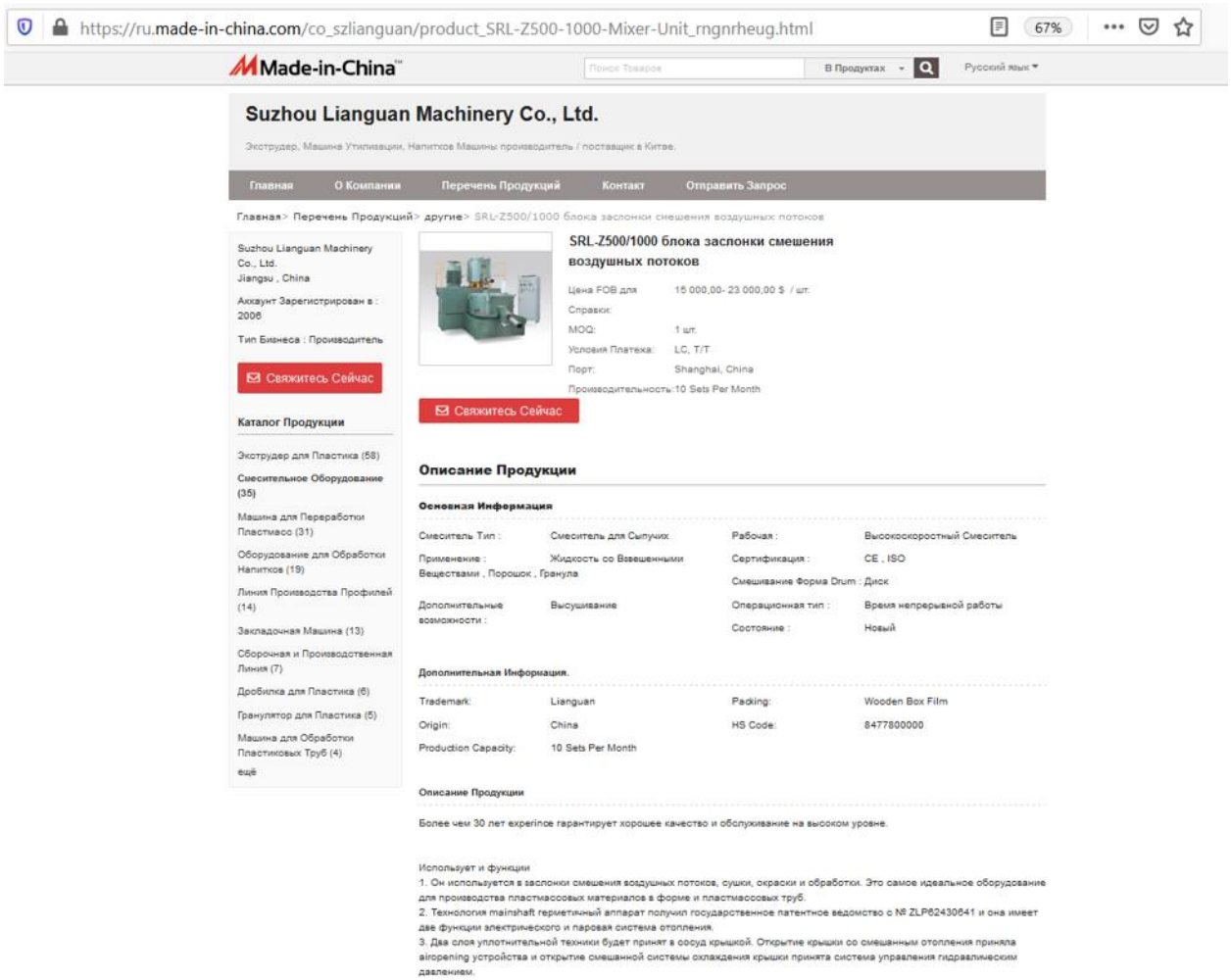
https://auto.ru/truck/used/sale/kamaz/5511/16435106-60e67aea/



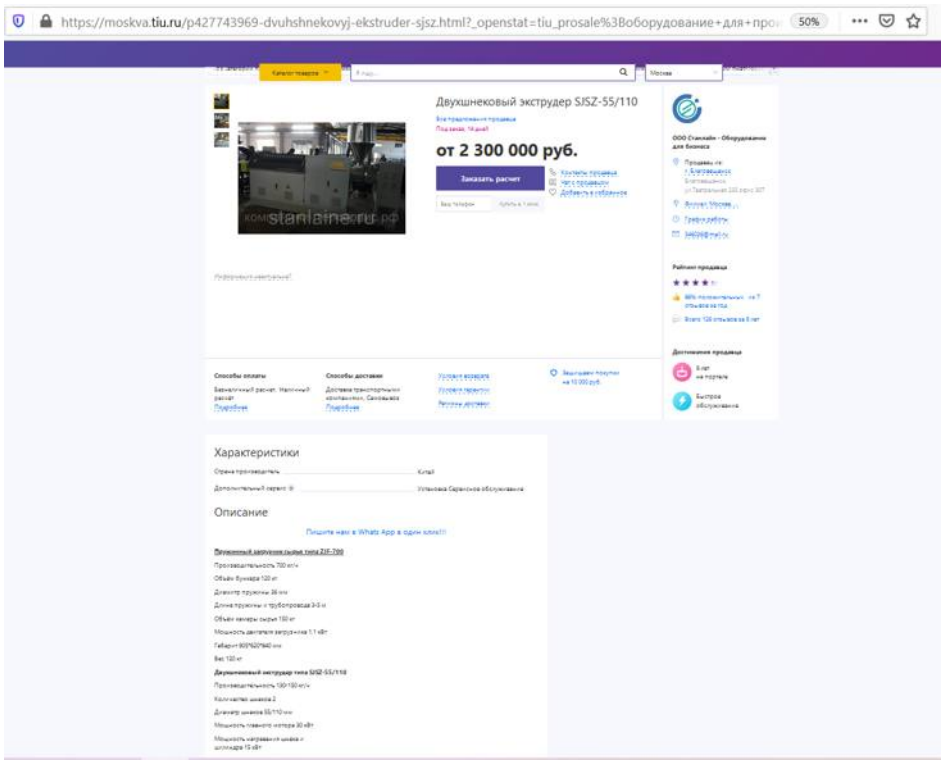
https://auto.ru/truck/used/sale/kamaz/5511/16565206-2ab1b47a/



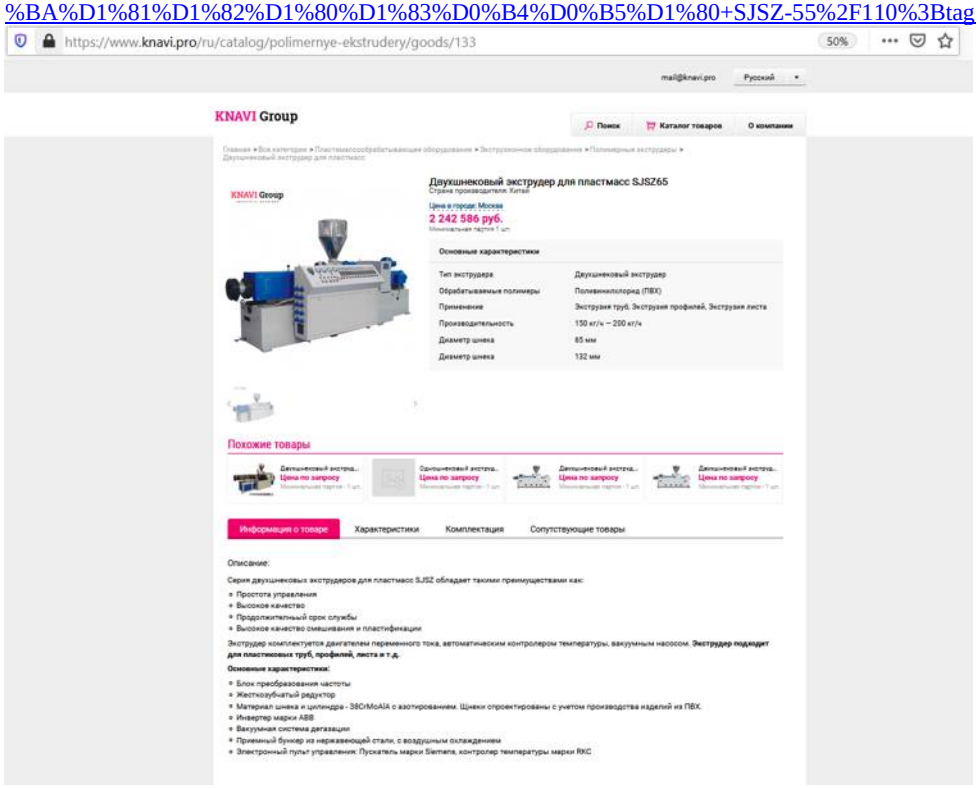
https://ok-stanok.ru/shop/05053-smesitel-dvuhstadijnyij



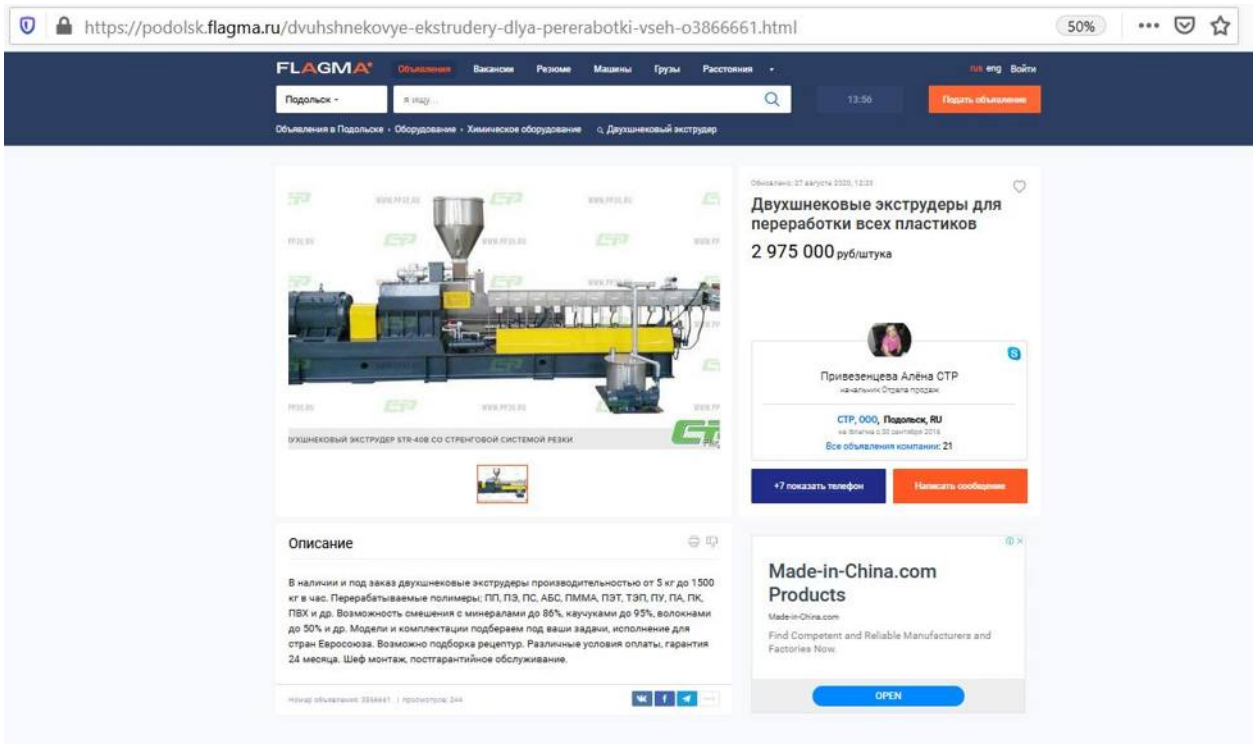
https://ru.made-in-china.com/co_szlianguan/product_SRL-Z500-1000-Mixer-Unit_rngnrheug.html



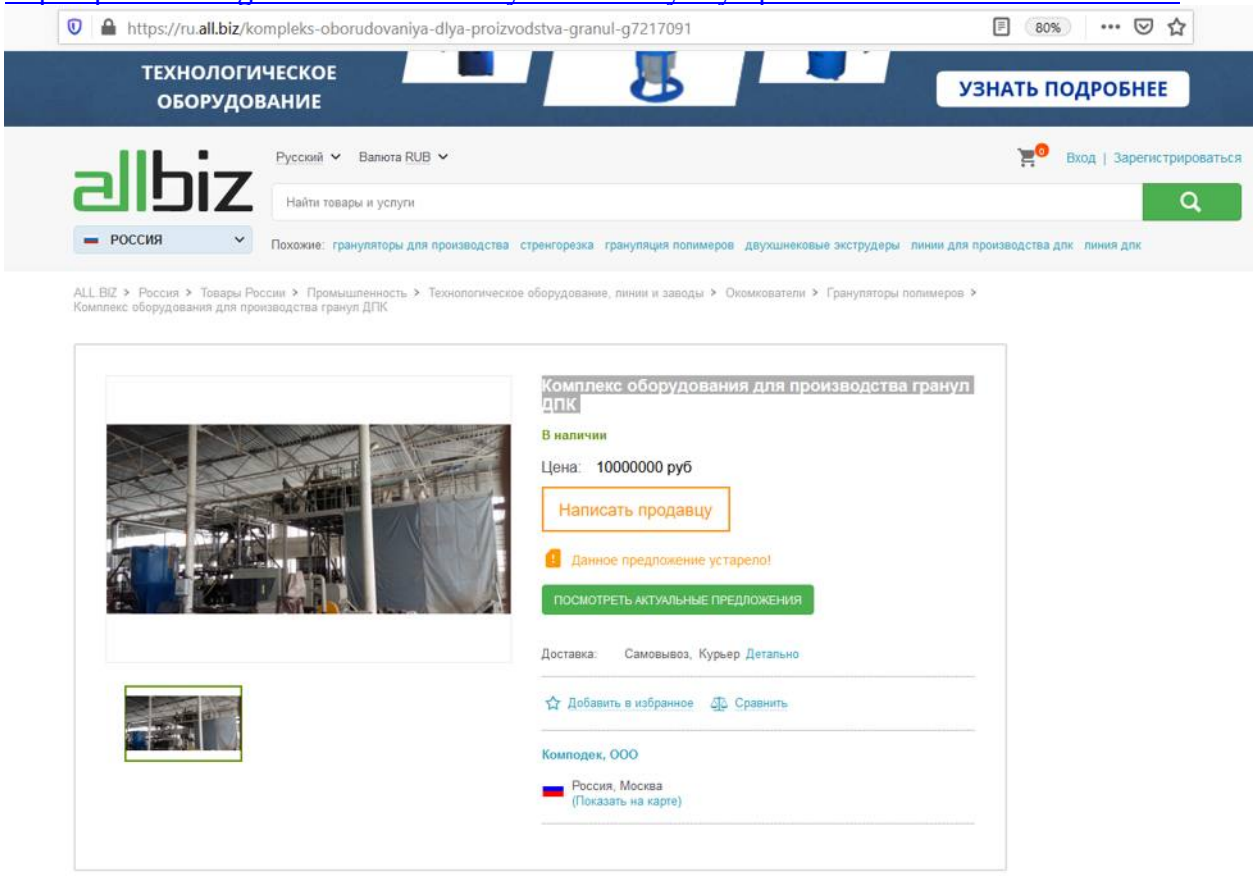
https://moskva.tiu.ru/p427743969-dvuhshnekovyj-ekstruder-sjsz.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0+%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D1%85+%D0%B8%D0%B7%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%B9%3B%D0%94%D0%B2%D1%83%D1%85%D1%88%D0%BD%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9+%D1%8D%D0%BA%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%B5%D1%80+SJSZ-55%2F110%3Btag



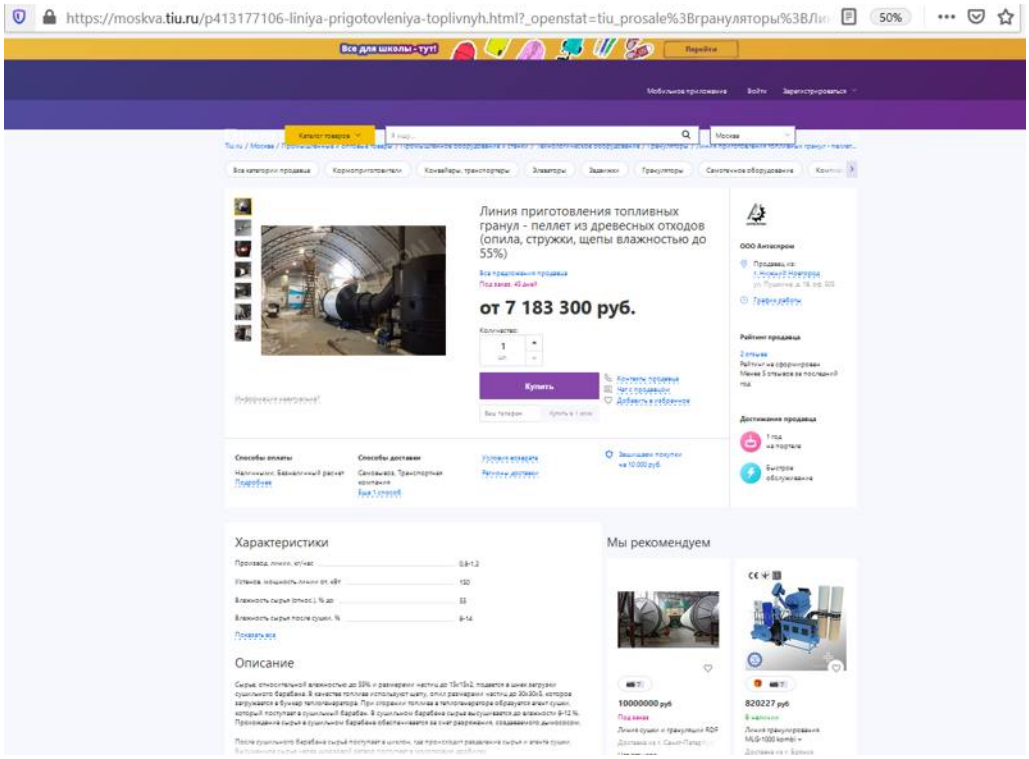
https://www.knavi.pro/ru/catalog/polimernye-ekstrudery/goods/133



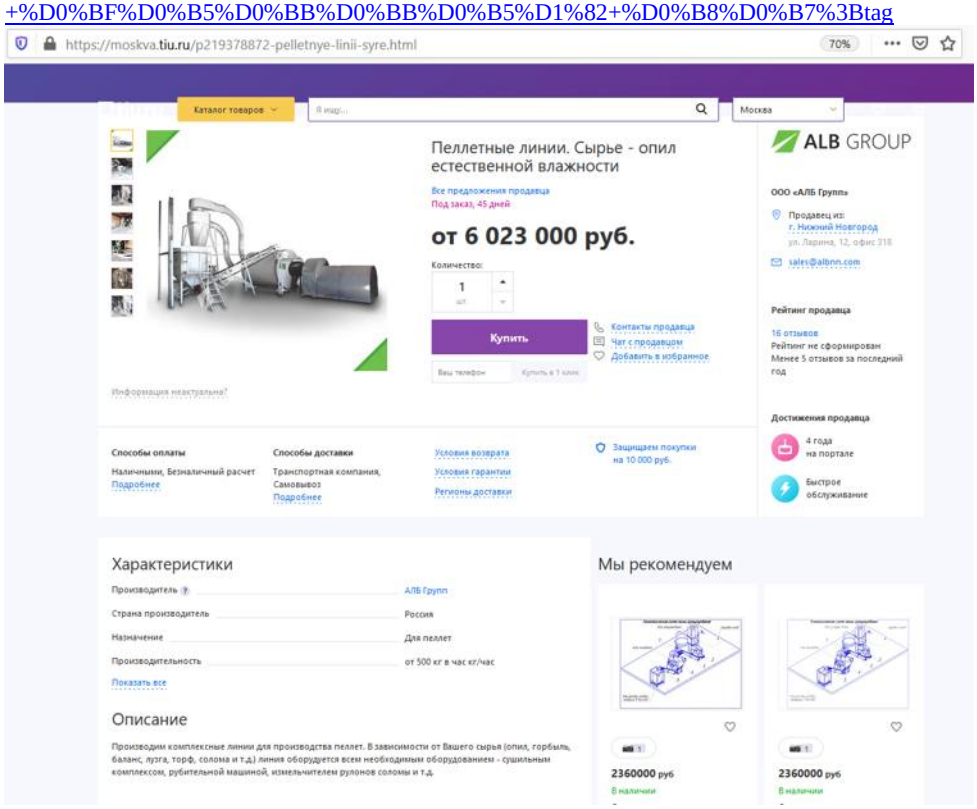
https://podolsk.flagma.ru/dvuhshnekovye-ekstrudery-dlya-pererabotki-vseh-o3866661.html



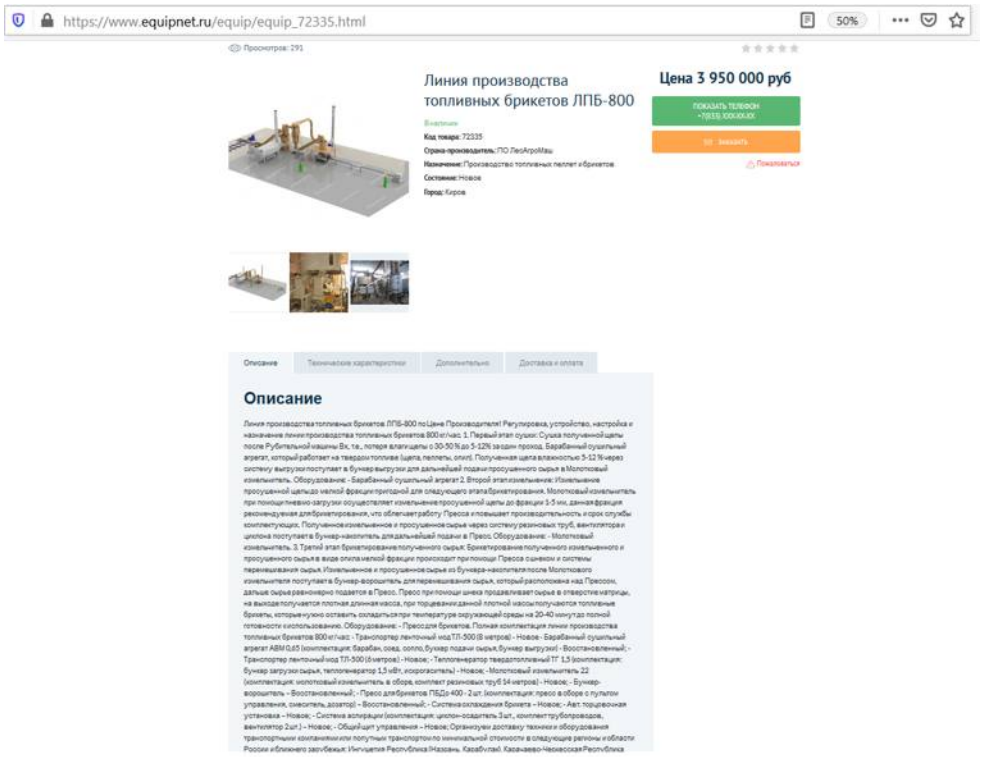
https://ru.all.biz/kompleks-oborudovaniya-dlya-proizvodstva-granul-g7217091



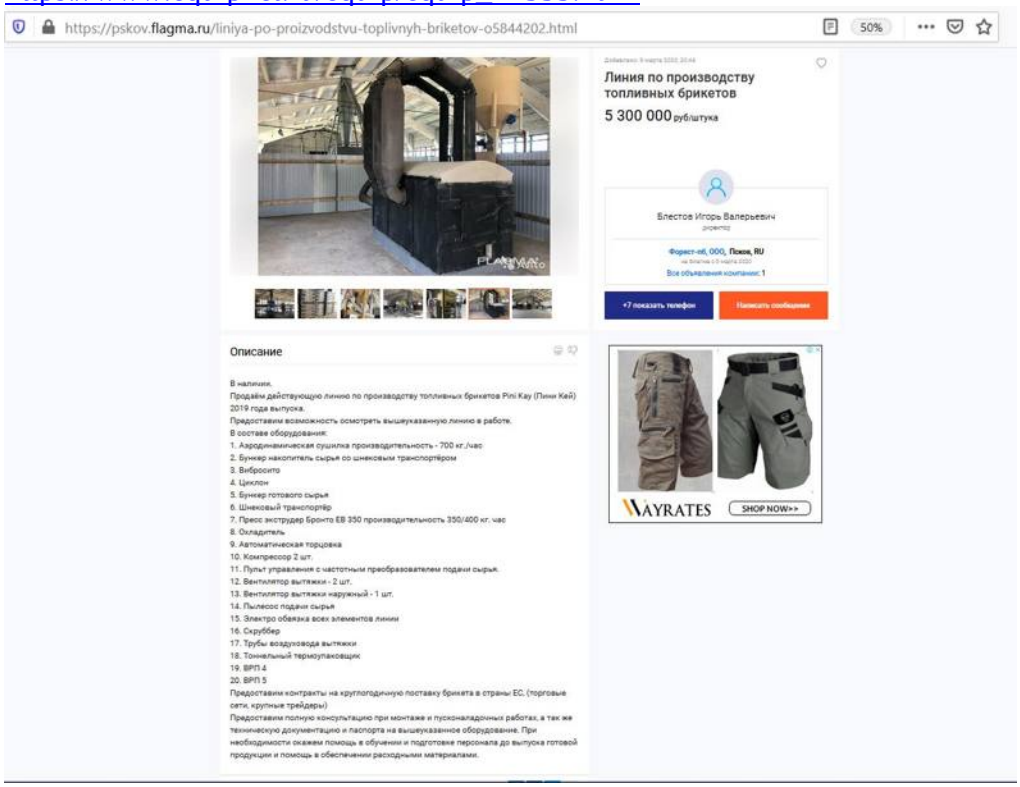
https://moskva.tiu.ru/p413177106-liniya-prigotovleniya-toplivnyh.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B%3B%D0%9B%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F+%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D1%85+%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%83%D0%BB+-+%D0%BF%D0%B5%D0%BB%D0%BB%D0%B5%D1%82+%D0%B8%D0%B7%3Btag



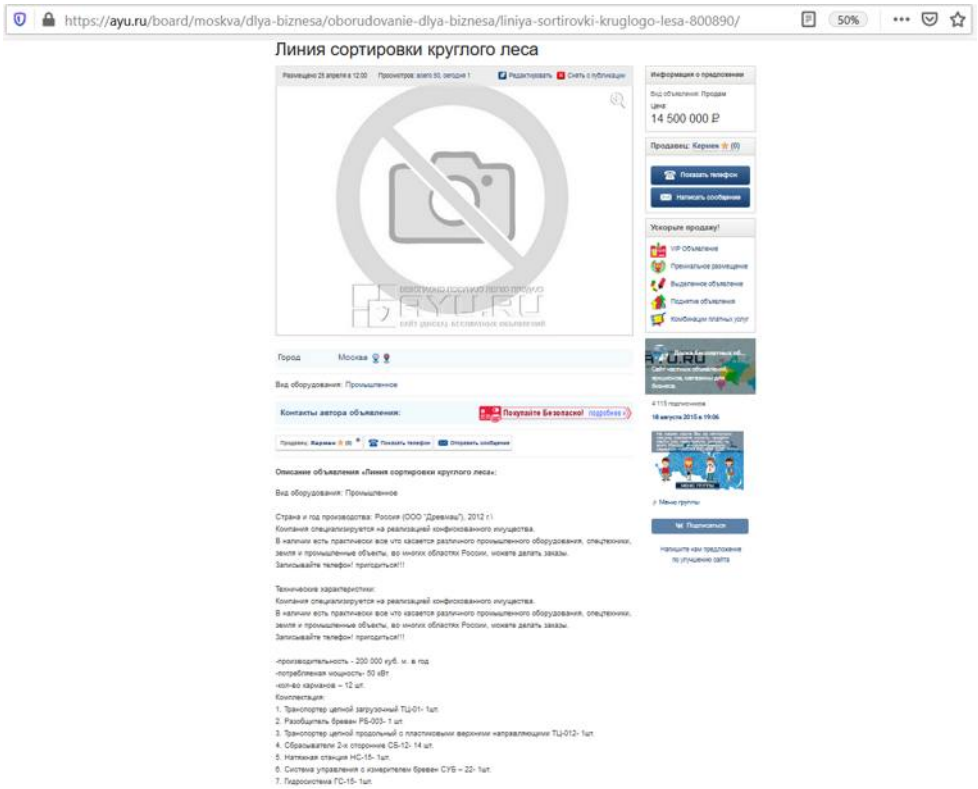
https://moskva.tiu.ru/p219378872-pelletnye-linii-syre.html



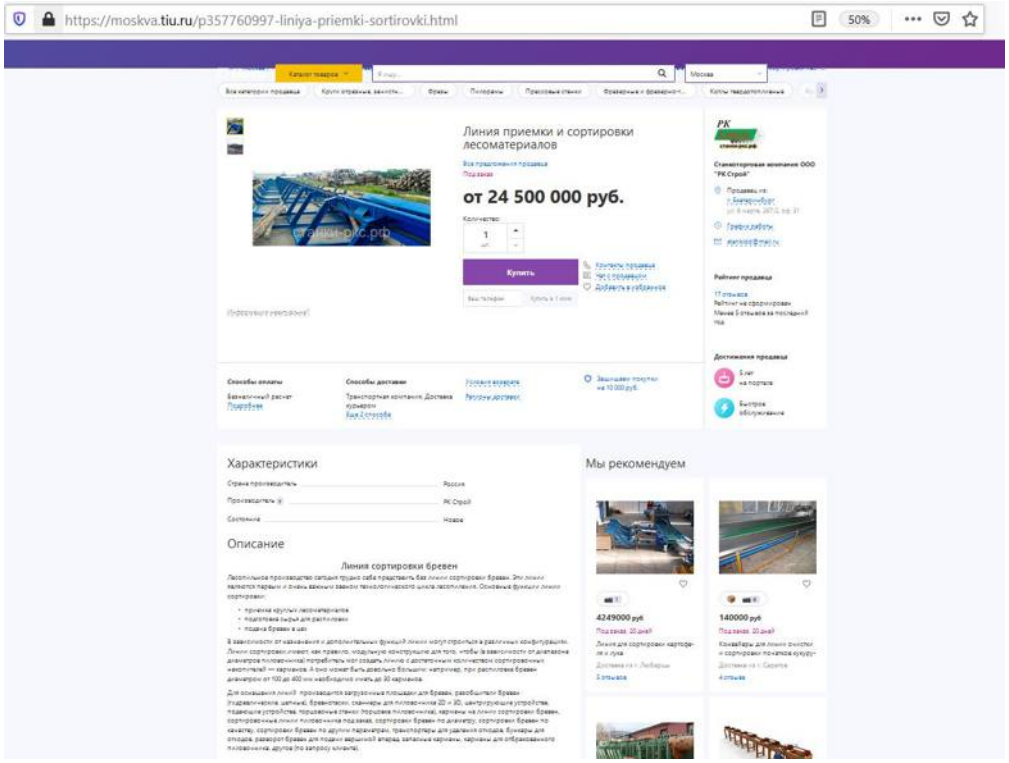
https://www.equipnet.ru/equip/equip_72335.html



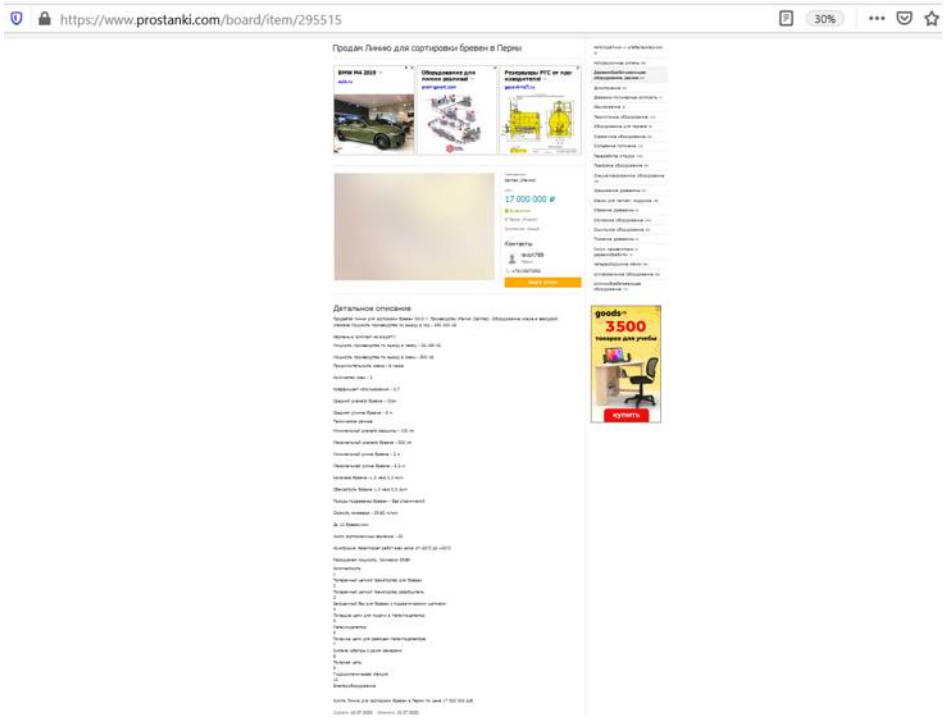
https://pskov.flagma.ru/liniya-po-proizvodstvu-toplivnyh-briketov-o5844202.html



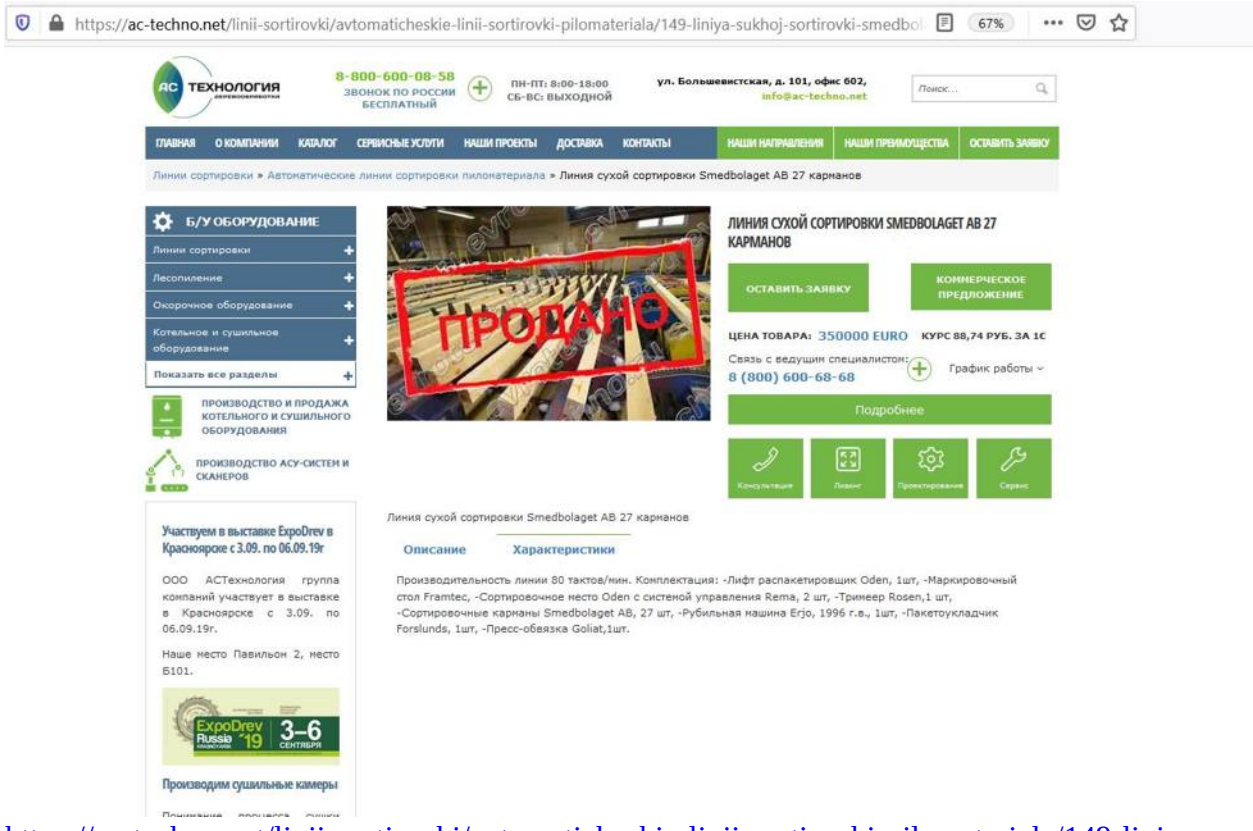
https://ayu.ru/board/moskva/dlya-biznesa/oborudovanie-dlya-biznesa/liniya-sortirovki-kruglogo-lesa-800890/



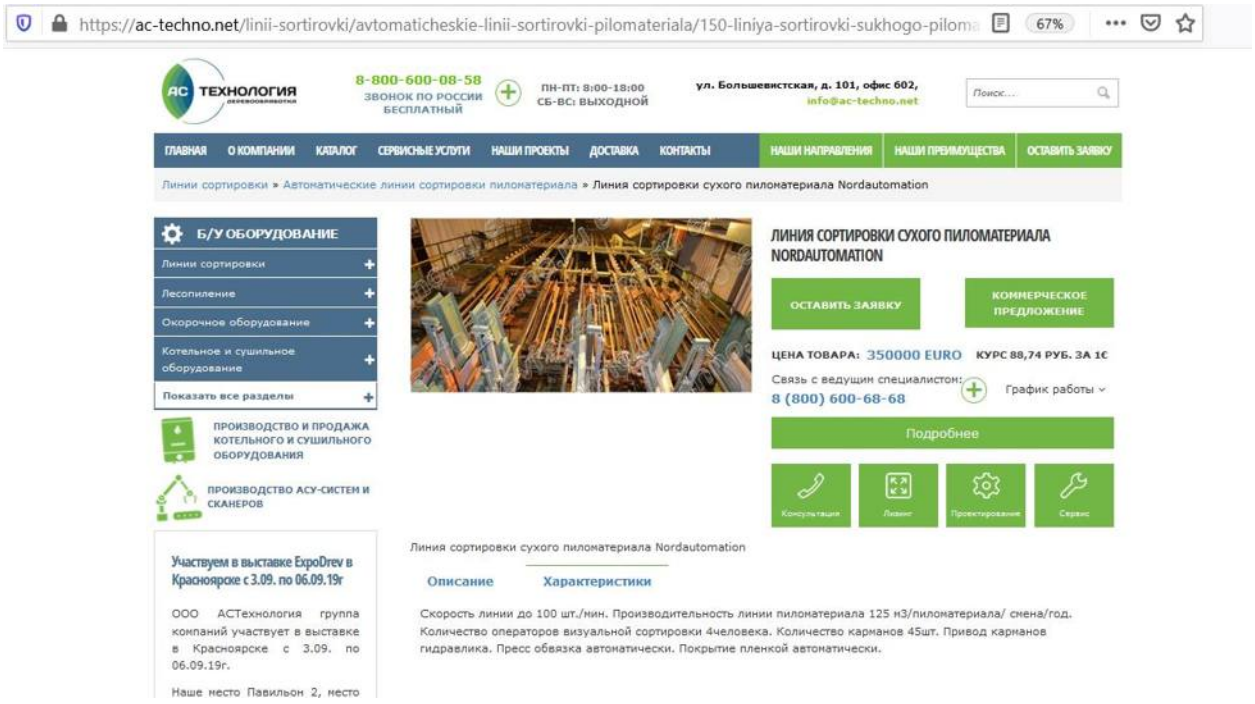
https://moskva.tiu.ru/p357760997-liniya-priemki-sortirovki.html



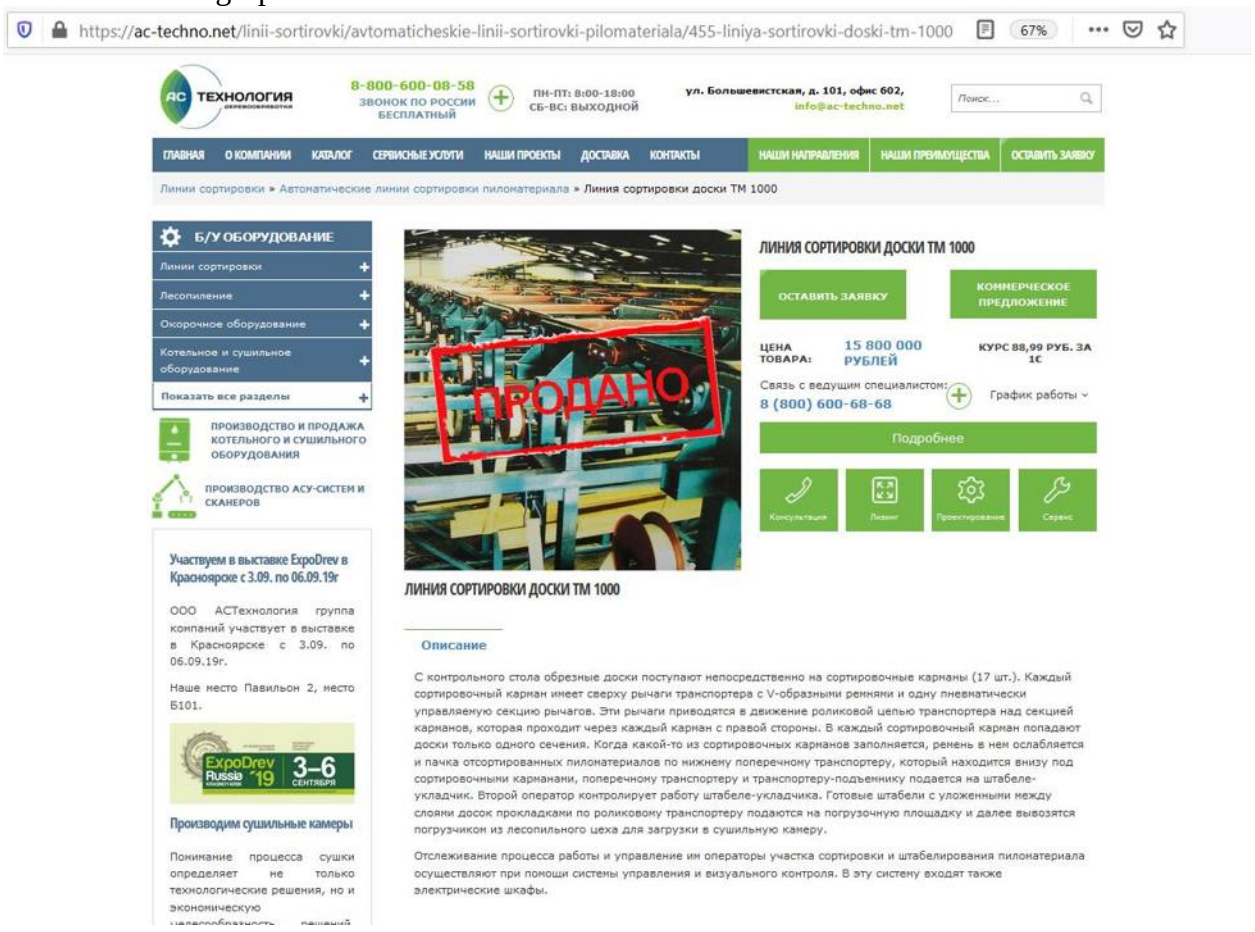
https://www.prostanki.com/board/item/295515



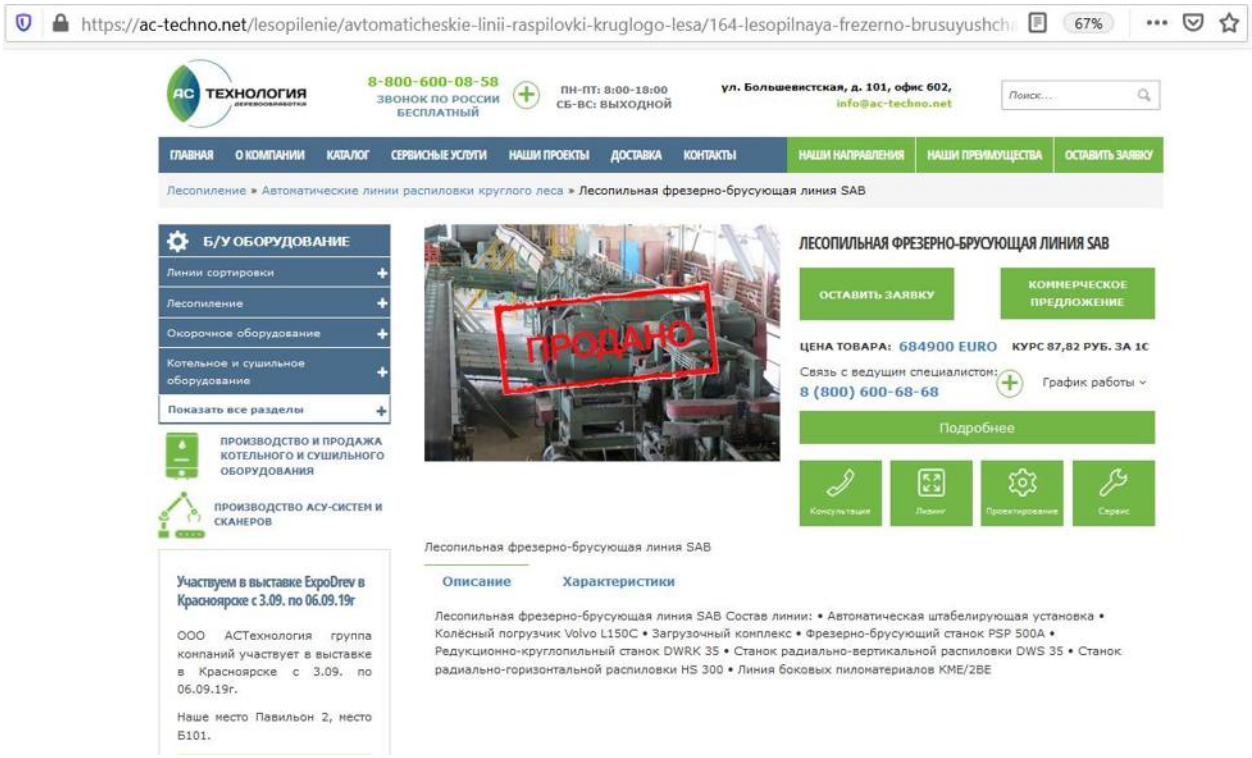
https://ac-techno.net/linii-sortirovki/avtomaticheskie-linii-sortirovki-pilomateriala/149-liniya-sukhoj-sortirovki-smedbolaget-av-27-karmanov



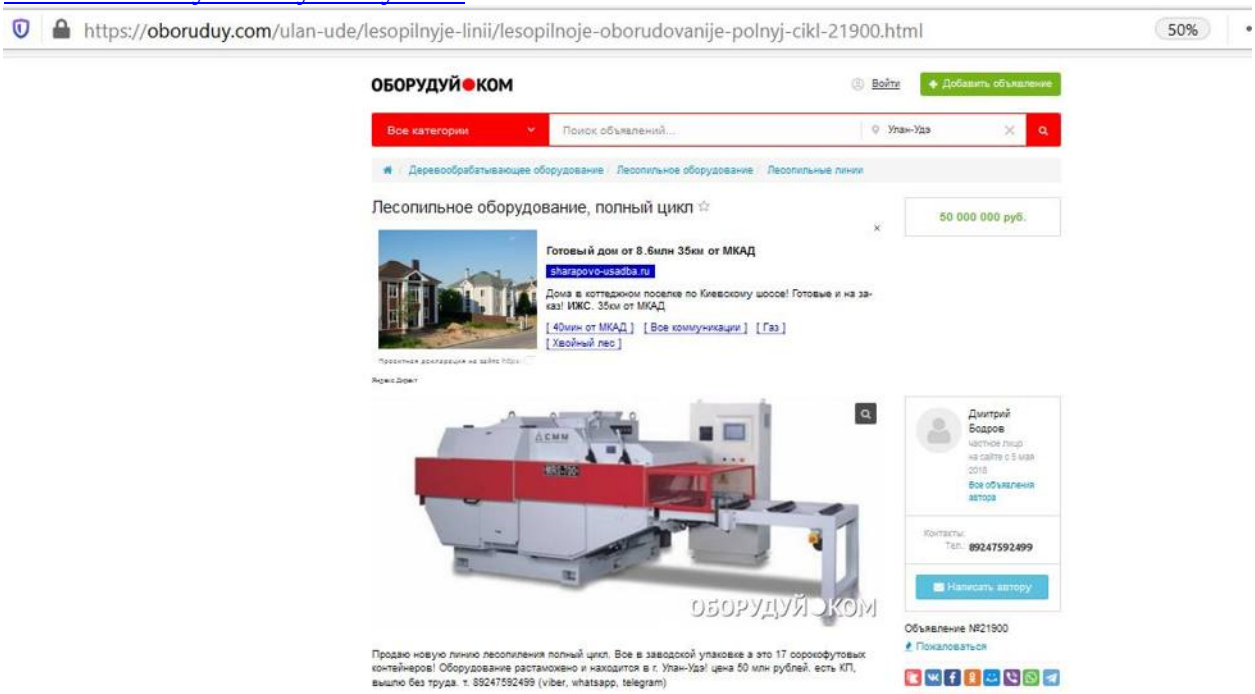
https://ac-techno.net/linii-sortirovki/avtomaticheskie-linii-sortirovki-pilomateriala/150-liniya-sortirovki-sukhogo-pilomateriala-nordautomation



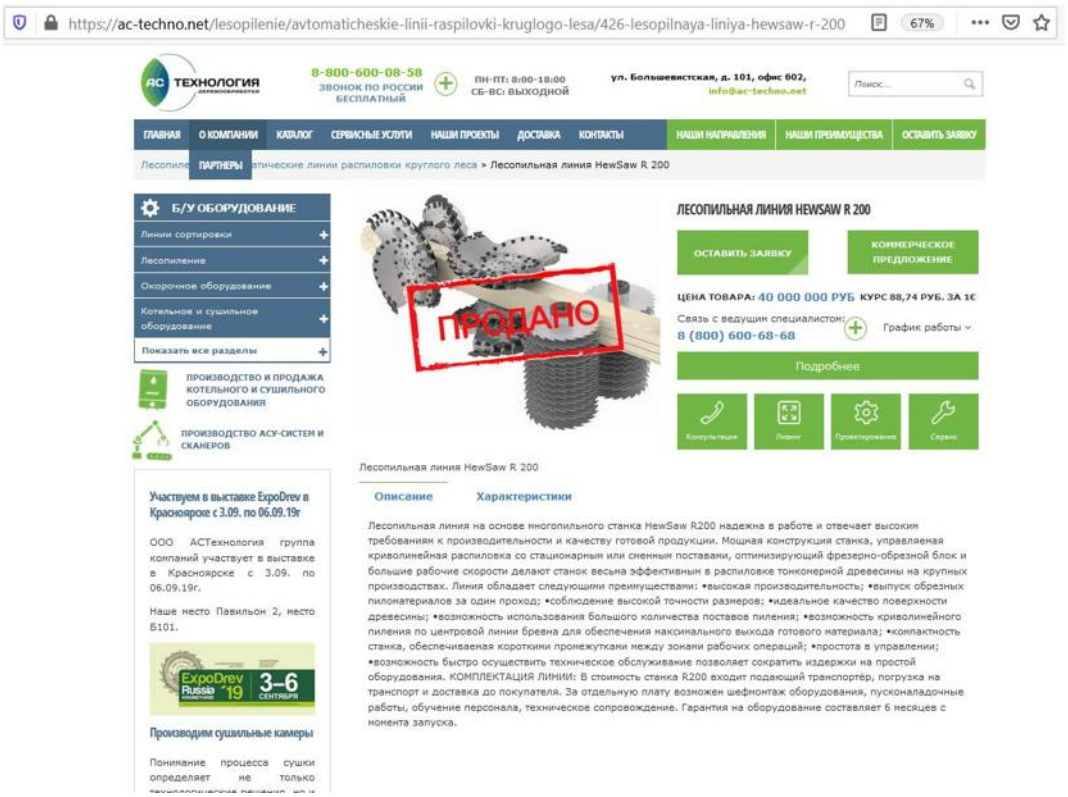
https://ac-techno.net/linii-sortirovki/avtomaticheskie-linii-sortirovki-pilomateriala/455-liniya-sortirovki-doski-tm-1000



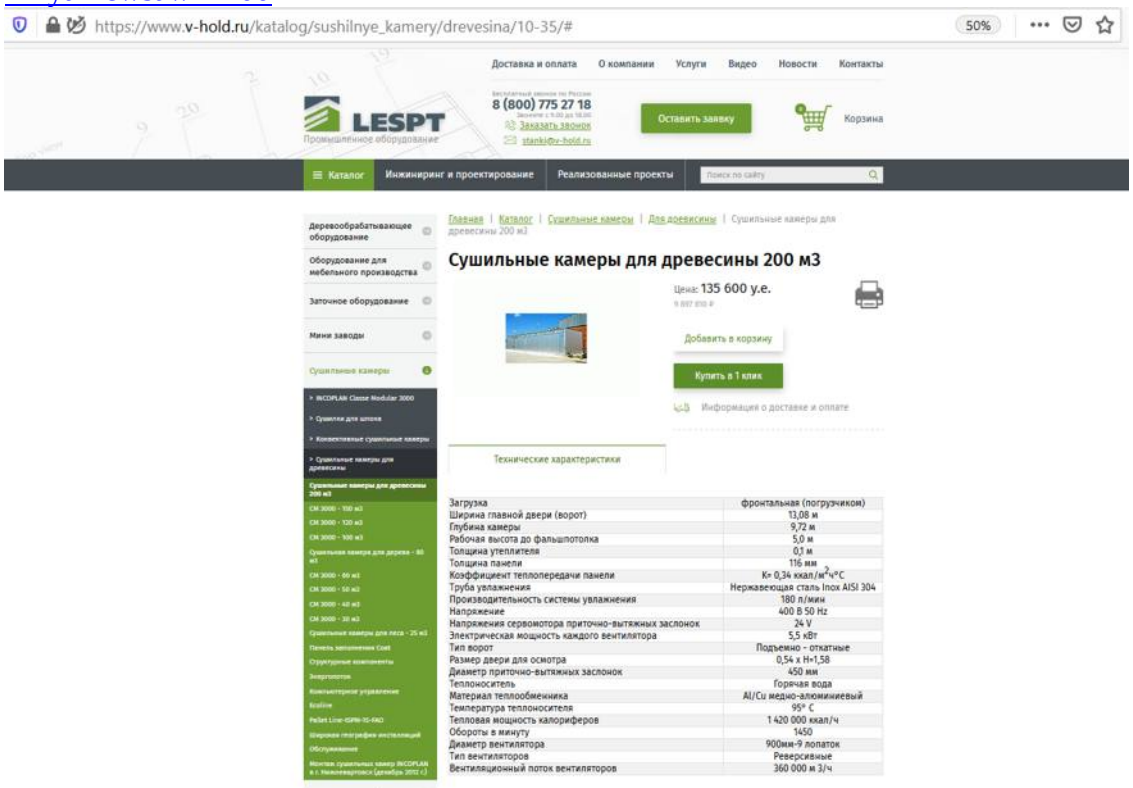
https://ac-techno.net/lesopilenie/avtomaticheskie-linii-raspilovki-kruglogo-lesa/164-lesopilnaya-frezerno-brusuyushchaya-liniya-sab



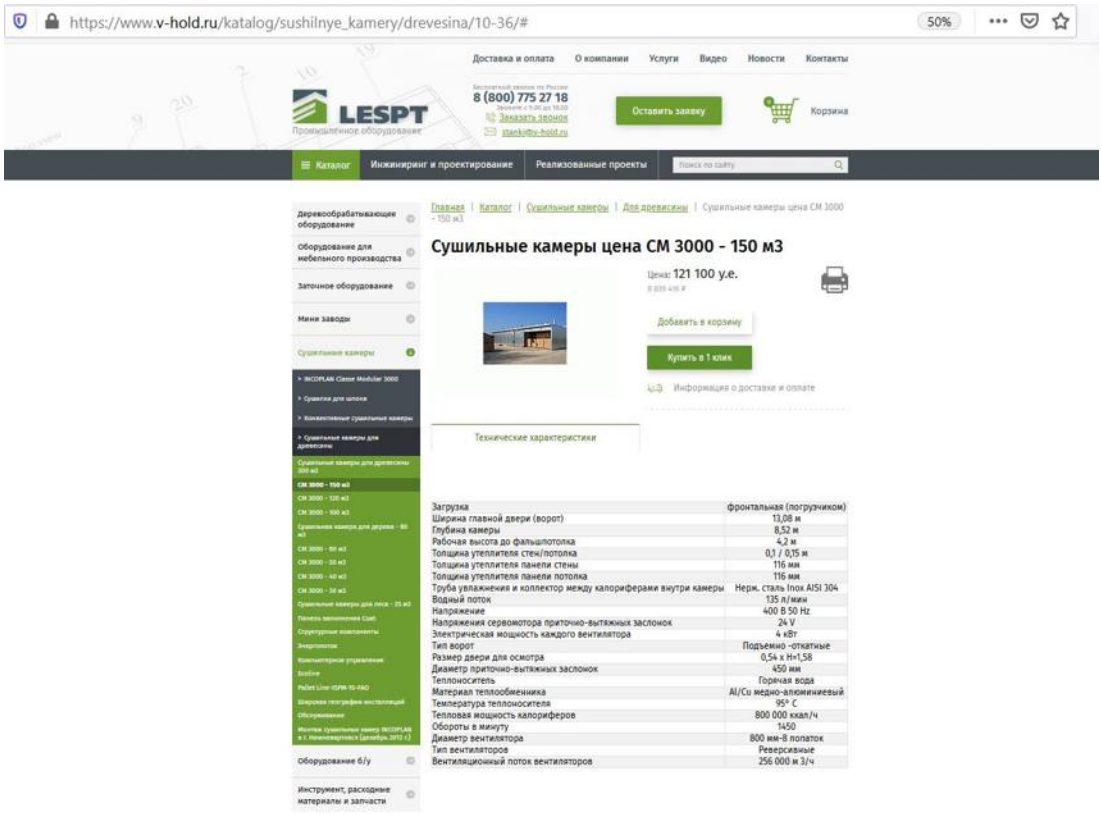
https://oboruduy.com/ulan-ude/lesopilnyje-linii/lesopilnoje-oborudovanije-polnyj-cikl-21900.html



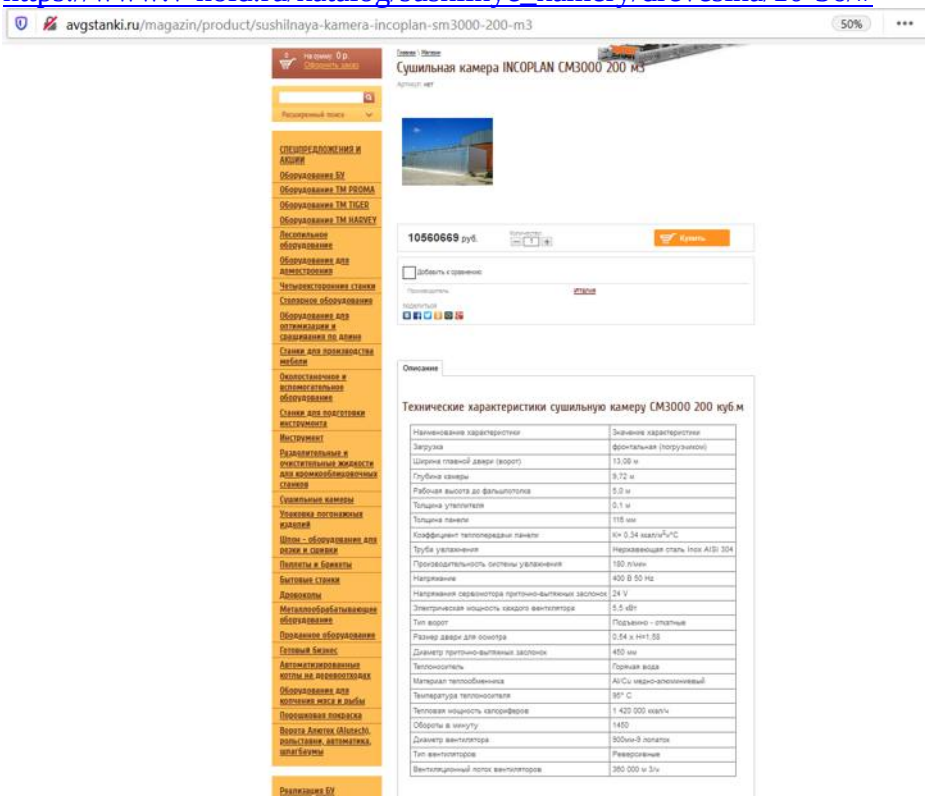
https://ac-techno.net/lesopilenie/avtomaticheskie-linii-raspilovki-kruglogo-lesa/426-lesopilnaya-liniya-hewsaw-r-200



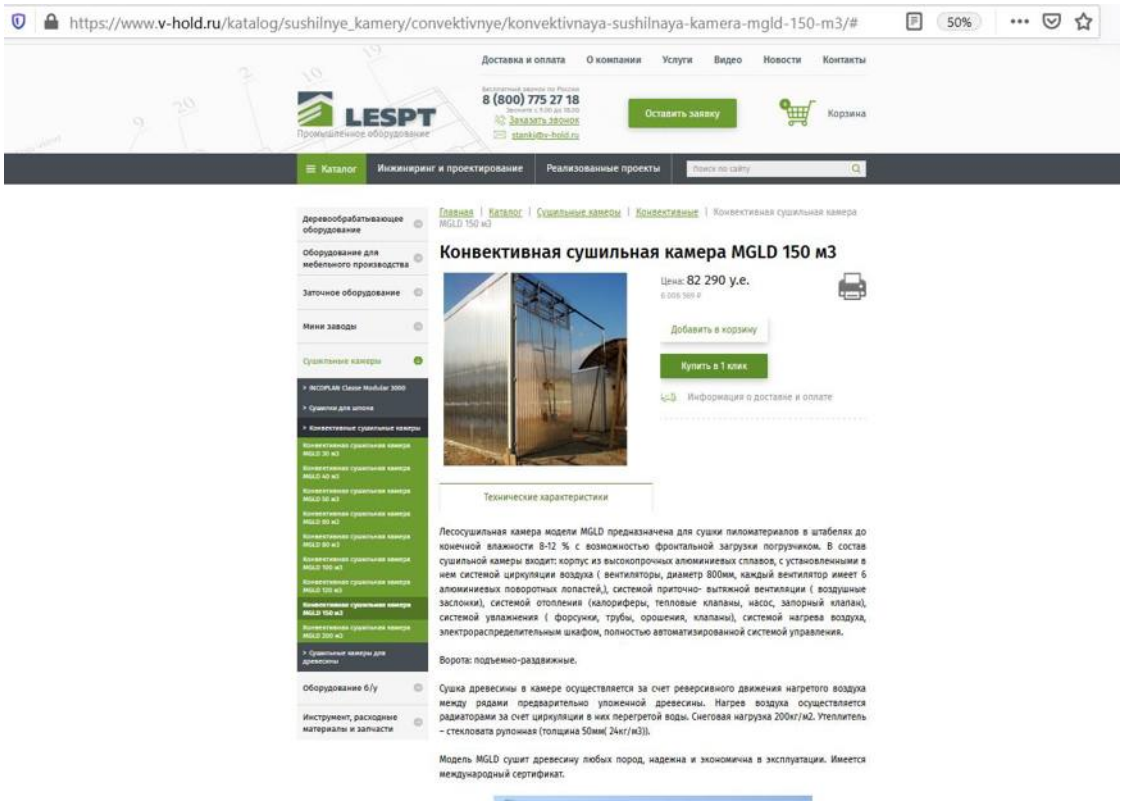
https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/drevesina/10-35/#



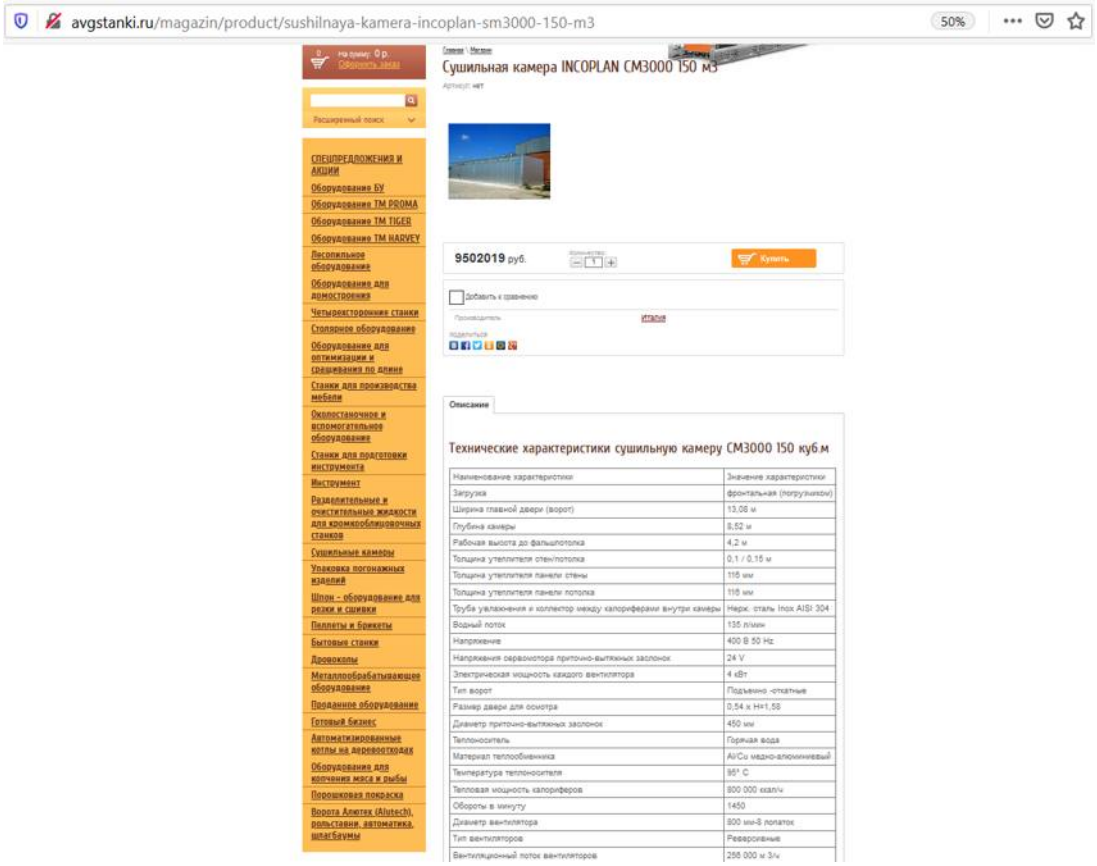
https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/drevesina/10-36/#



http://avgstanki.ru/magazin/product/sushilnaya-kamera-incoplan-sm3000-200-m3



https://www.v-hold.ru/katalog/sushilnye_kamery/convektivnye/konvektivnaya-sushilnaya-kamera-mgld-150-m3/#



http://avgstanki.ru/magazin/product/sushilnaya-kamera-incoplan-sm3000-150-m3

105082, г. Москва, Спартаковская пл., д. 14, корп. 3, эт. 2, ком.9, оф. 82, тел. 8(968) 376 38 89, e-mail: ooo_abc@mail.ru

15. ПРИЛОЖЕНИЕ №2

(Документы)