



Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328, «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г.,; Сводом стандартов и правил (ССО РОО 2015) утвержденных Советом РОО протоколом №07-р от 23.12.2015 г.

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость по состоянию на 09.11.2016 округленно составляет:

№п/п	Наименование оборудования	Модель	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная(со сроком вынужденной реализации 180 дней) стоимость, руб., с НДС
1	Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл	WSMC	51571	3 259 255,89	2 760 590
2	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл	SH-K01	51519	2 911 481,15	2 466 025
3	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл	SH-K01	51552	2 364 485,08	2 002 719
4	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл	SH-K01	51557	2 675 646,75	2 266 273
5	Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	WSMC 347 TWIT	51573	3 035 535,76	2 571 099
6	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	EFG 320	51464	779 846,37	738 515
7	Флексографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	Comco 22" ProGlide	51263	29 566 701,76	25 042 996
	<b>ИТОГО</b>			<b>44 592 953</b>	<b>37 848 216</b>

В соответствии с принципами оценочной деятельности, мы являемся полностью независимыми от администрации Заказчика и собственника оцениваемого имущества. Размер нашего вознаграждения не ставился в зависимость от результатов оценки.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию Отчете об оценке.

Генеральный директор

15.11.2016

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>6</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки.....	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	6
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	7
1.4. Данные об отчете .....	7
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>8</b>
2.1. Задание на оценку.....	8
2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	10
2.3. Сведение о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах .....	10
<b>3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b> .....	<b>11</b>
3.1. Общие понятия и определения.....	11
3.2. Ограничительные условия и сделанные допущения.....	12
3.3. Ограничительные условия и сделанные допущения в соответствии с техническим заданием.....	14
3.4. Применяемые стандарты оценки и обоснование их применения.....	14
3.5. Источники информации, в том числе перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
3.6. Процесс оценки.....	15
3.7. Анализ предоставленной Заказчиком информации .....	15
3.8. Оцениваемые права .....	16
3.9. Сервитуты и иные обременения.....	16
<b>4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ</b>	<b>17</b>
4.1. Имущественные права.....	17
4.2. Описание расположения объекта оценки.....	17
4.3. Физические свойства объекта оценки.....	23
4.3.1. Износ и устаревания.....	23
4.4. Фотоматериал.....	26
<b>5. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>	<b>41</b>
5.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации январь-сентябрь 2016 года .....	41
5.2. Краткий обзор рынка одноразовой посуды.....	41
5.1. Определение сегмента рынка и ценообразующие факторы.....	41
5.2. Ценообразование объекта(ов) оценки .....	41
5.3. Анализ вторичного рынка.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
5.4. Анализ ликвидности объекта оценки .....	41
5.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	41
<b>6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>42</b>
6.1. Затратный подход .....	42
6.2. Сравнительный подход .....	42
6.3. Доходный подход .....	42
6.4. Выбор подходов и методов для определения рыночной стоимости .....	43
<b>7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>45</b>
7.1. Алгоритм применения затратного подхода .....	45
7.2. Определение стоимости воспроизводства / замещения оборудования.....	45
7.3. Определение накопительного износа оборудования.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
7.4. Определение скидки на вторичный рынок.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

<b>8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>46</b>
8.1. Подбор аналогов и введение корректировок .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
8.2. Расчёт в рамках сравнительного подхода транспортных средств .....	59
8.3. Итоги сравнительного подхода .....	64
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>65</b>
9.1. Результаты, полученные в рамках различных подходов .....	65
9.2. Согласование результатов.....	65
9.3. Анализ полученного результата на соответствие рыночным данным. ....	66
<b>10. РАСЧЁТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.....</b>	<b>67</b>
<b>11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>68</b>
<b>12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ) .....</b>	<b>70</b>
<b>13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>71</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>72</b>

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

<b>Вид Объекта оценки</b>	Движимое имущество
<b>Краткое описание Объекта оценки</b>	Оцениваемые объекты: <ul style="list-style-type: none"><li>• Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл.;</li><li>• Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл.;</li><li>• Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл.;</li><li>• Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл.;</li><li>• Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл.;</li><li>• Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320;</li><li>• Флексографическая печ. печатная машина Comco 22" ProGlide.</li></ul> Все объекты расположены по адресу: Россия, г. Москва, Остаповский проезд, д.12, стр. 6.
<b>Первоначальная балансовая стоимость Объекта оценки, руб.</b>	См. раздел 5.1
<b>Балансовая остаточная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	См. раздел 5.1
<b>Собственник оцениваемого имущества<sup>1</sup></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Флексознак» ОГРН: 1157746525188, ИНН: 7722330473

## 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№ п/п	Наименование	Стоимость в рамках ДП, руб. с учетом НДС	Стоимость в рамках ЗП, руб. с учетом НДС	Стоимость в рамках СП, руб. с учетом НДС
1	Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл	не применялся	3 573 326	2 945 186
2	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл	не применялся	2 877 776	2 945 186
3	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл	не применялся	1 842 687	2 886 283
4	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл	не применялся	2 465 010	2 886 283
5	Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	не применялся	3 125 886	2 945 186
6	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	не применялся	704 993	854 700
7	Флексографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	не применялся	42 919 992	16 213 412

*Источник информации: расчет Оценщика*

<sup>1</sup> По данным: Свидетельств о государственной регистрации права, см. раздел 4.4.

### 1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

№п/п	Наименование оборудования	Модель	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная (со сроком вынужденной реализации 180 дней) стоимость, руб., с НДС
1	Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл	WSMC	51571	3 259 255,89	2 760 590
2	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл	SH-K01	51519	2 911 481,15	2 466 025
3	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл	SH-K01	51552	2 364 485,08	2 002 719
4	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл	SH-K01	51557	2 675 646,75	2 266 273
5	Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	WSMC 347 TWIT	51573	3 035 535,76	2 571 099
6	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	EFG 320	51464	779 846,37	738 515
7	Флексографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	Comco 22" ProGlide	51263	29 566 701,76	25 042 996
	<b>ИТОГО</b>			<b>44 592 953</b>	<b>37 848 216</b>

Источник информации: расчет Оценщика

### 1.4. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

Дата проведения оценки и определения стоимости	09.11.2016
Дата осмотра Объекта оценки	09.11.2016
Курс доллара и евро на дату оценки/ дату определения стоимости <sup>1</sup>	1 Доллар США: 63,7364 руб.; 1 Евро: 70,4542 руб.
Срок проведения оценки	09.11.2016 – 15.11.2016
Дата составления отчета	15.11.2016
Основание для проведения оценки:	Договор № 26-10/16-2287(ОК) от «26» октября 2016 года
Порядковый номер отчета	2287(ОК), форма письменная

Источник информации: расчет Оценщика

<sup>1</sup> [http://www.cbr.ru/currency\\_base/daily.aspx?date\\_req=09.11.2016](http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=09.11.2016)

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Заказчик</b>	ООО «Флексознак»
<b>Исполнитель</b>	ООО «Интерком-Аудит»
<b>Вид Объекта оценки</b>	Движимое имущество
<b>Точное указание на объект оценки</b>	Оцениваемые объекты: <ul style="list-style-type: none"><li>• Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл.;</li><li>• Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл.;</li><li>• Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл.;</li><li>• Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл.;</li><li>• Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл.;</li><li>• Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320;</li><li>• Флексографическая печ. печатная машина Comco 22" ProGlide.</li></ul> Все объекты расположены по адресу: Россия, г. Москва, Остаповский проезд, д.12, стр. 6.
<b>Оцениваемые имущественные права на Объект оценки</b>	Право собственности на здания, сооружения, движимое имущество/право аренды на земельный участок
<b>Собственник оцениваемого имущества<sup>1</sup></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Флексознак» ОГРН: 1157746525188, ИНН: 7722330473
<b>Цель проведения оценки</b>	Определение стоимости Объекта оценки
<b>Предполагаемое использование Отчета об оценке и связанные с этим ограничения (задача проведения оценки)</b>	Использование Объектов оценки в качестве залога
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости
<b>Дата оценки</b>	09.11.2016
<b>Срок проведения оценки</b>	09.11.2016 – 15.11.2016
<b>Предположения об использовании объекта оценки не по текущему назначению</b>	Отсутствуют
<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта оценки, если таковые существуют</b>	Организация доступа к объекту оценки, сопровождение Оценщика во время осмотра
<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта оценки, если таковые существуют</b>	См. раздел 4.2/4.2.1 данного Отчета об оценке
<b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Копии документов предоставляются в течение 2 рабочих дней с даты подписания Договора на оказание услуг по проведению оценки по электронной почте. Копии заверенных документов предоставляются Заказчиком по электронной почте.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Допущения и ограничения, на которых основывается настоящая оценка, изложены в разделе 4.2 «Ограничительные условия и сделанные допущения» настоящего Отчета/разделе 4.2.1 «Ограничительные условия и сделанные допущения в соответствии с техническим заданием»</li></ul>
<b>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li></ul>

<sup>1</sup> По данным: Свидетельств о государственной регистрации права, см. раздел 4.4.

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</li><li>• Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015), ФСО № 10 (утв. приказом № 328 от 01.06.2015); ФСО №9, (утв. приказом №327 от 01.06.2015 г.);</li><li>• Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) утверждённый Советом РОО протоколом №07-р от 23.12.2015 г.</li></ul>
--	---

*Источник информации: данные Заказчика, Оценщика*

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ДАННЫЕ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Флексознак»
ОГРН	ОГРН: 1157746525188, дата присвоения ОГРН: Свидетельство от 10.06.2015 г. Серия 77 № 017183374
ИНН/КПП	7722330473/911101001
Место нахождения	Россия, г. Москва, Остаповский проезд, д.12, стр. 6
Почтовый адрес	Россия, г. Москва, Остаповский проезд, д.12, стр. 6
Реквизиты Заказчика	р/с 40702810100000000079 в АО КБ «ИНТЕРПОМБАНК» к/с 30101810800000000126 БИК 044525126
ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование (полное и сокращенное)	
ОГРН, дата присвоения ОГРН	
Место нахождения	
Почтовый адрес	
Реквизиты	
Данные о страховании ответственности	
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
Ф.И.О.	
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценки	
Место нахождения	
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО), членом которой является Оценщик	
Сведения о государственной регистрации СРО	
Документ, подтверждающий членство Оценщика в СРО	
Документ, подтверждающий обязательное страхование гражданской ответственности Оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Описание степени участия Оценщика в подготовке Отчета	

*Источник информации: данные Заказчика, Оценщика*

## 2.3. СВЕДЕНИЕ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Во время проведения оценки и подготовки отчета специалисты и эксперты сторонних организаций не привлекались.

### 3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

#### 3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Таблица 3.1-1. Термины и определения

Термин	Определение
Оценка имущества	– профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3).
Рыночная стоимость	– наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"><li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;</li><li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>• объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;</li><li>• платеж за объект оценки выражается в денежной форме</li></ul> (Федеральный закон от 29.08.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3)
Право собственности	Под правые собственности понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданский кодекс РФ, ст. 209, 213).
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО №1, п.3)
Цена	– денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или планируемой сделки (ФСО №1, п.4)
Стоимость объекта оценки	– 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 № 2)» (ФСО №1, п.5)
Итоговая величина стоимости	– стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1, п.6)
Подход к оценке	– совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1, п.7)
Метод проведения оценки объекта оценки	– последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1, п.7)
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	– дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО № 1, п. 8)
Доходный подход	– совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п.15)

Термин	Определение
<b>Сравнительный подход</b>	– совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (ФСО №1, п.12)
<b>Объект-аналог</b>	– объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п.10)
<b>Затратный подход</b>	– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1, п.18)
<b>Первоначальная балансовая стоимость</b>	– стоимость актива на момент ввода в действие (постановки на баланс).
<b>Остаточная балансовая стоимость</b>	определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта

### 3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

В процессе подготовки Отчета об оценке Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в Отчете.

3. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за данные содержащиеся в финансовой, налоговой и управленческой отчетности, относящейся к оцениваемой Компании/имуществу.

4. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

5. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.

6. Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, представленные Заказчиком, и не проводил независимого анализа на предмет их полноты и точности. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.

7. Оценщик не высказывает мнения о достоверности бухгалтерской и управленческой документации, переданной ответственными представителями Заказчика в соответствии с информационным запросом, и не проводит правовую экспертизу деятельности компании.

8. Общеизвестная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.

9. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

10. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов действительно на дату оценки при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самих объектов и их окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объектов, находятся вне рамок данного исследования.

11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

12. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия, за исключением случаев, предусмотренных договором. Согласно установленным профессиональным стандартам Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

13. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

15. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете об оценке, выполнены в соответствии с функцией «точность как на экране».

16. Оценка рыночной стоимости осуществляется на основании ограниченных данных, представленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

17. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.

18. Заказчик ознакомлен с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №9, ФСО №10), «Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах».

19. Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи объектов оценки, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственника объекта. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями продажи объектов сравнения.

20. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.

21. После проведения процедуры согласования оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала стоимости.

### **3.3. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С ТЕХНИЧЕСКИМ ЗАДАНИЕМ**

1. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на Объект оценки иному лицу.

2. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.

3. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

4. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

5. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных Заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от Заказчика рыночным данным не допускается.

6. Допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества

7. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.

8. Заказчик ознакомлен с «Правилами страхования ответственности оценщиков».

9. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

### **3.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

В рамках настоящего Отчета Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности (в соответствии с п. 2 каждого стандарта):

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.

2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298.

3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.

4. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г;

Также был использован Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) утвержденный Советом РОО протоколом №07-р от 23.12.2015 г.

**Обоснование применения федеральных стандартов оценки:** соблюдение федеральных стандартов оценки при осуществлении Оценщиками оценочной деятельности в Российской Федерации является обязательным требованием в соответствии со ст. 11,20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

Применение указанных стандартов оценки обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ и состоит в вышеуказанной СРО. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

### 3.5. Источники информации, в том числе перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В рамках настоящей оценки использовались следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (все документы представлены в виде копий):

- Договора поставки;
- Справка об отсутствии обременения.

### 3.6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Таблица 3.6-1. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник: анализ Оценщика

### 3.7. АНАЛИЗ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ

Таблица 3.7-1. Анализ информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в право удостоверяющих, правоустанавливающих документах).	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания, кадастровый паспорт при наличии).	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений движимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и любых других обременений (при их наличии).	Проведено. Не обременено.
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик движимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки.	Проведено

Источник: анализ Оценщика

### **3.8. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА**

В настоящем отчете оценке подлежит право собственности.

Оцениваемое имущество находится в собственности у

- Договоры поставки;
- Справка об отсутствии обременения. (См. п. 3.9)

Согласно СТО РОО 21-01-95 «Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества» «право собственности – право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)».

### **3.9. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ**

В отношении оцениваемого имущества, нестандартных сервитутов и иных обременений по данным, предоставленным Заказчиком, не установлено.

## 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ

### 4.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

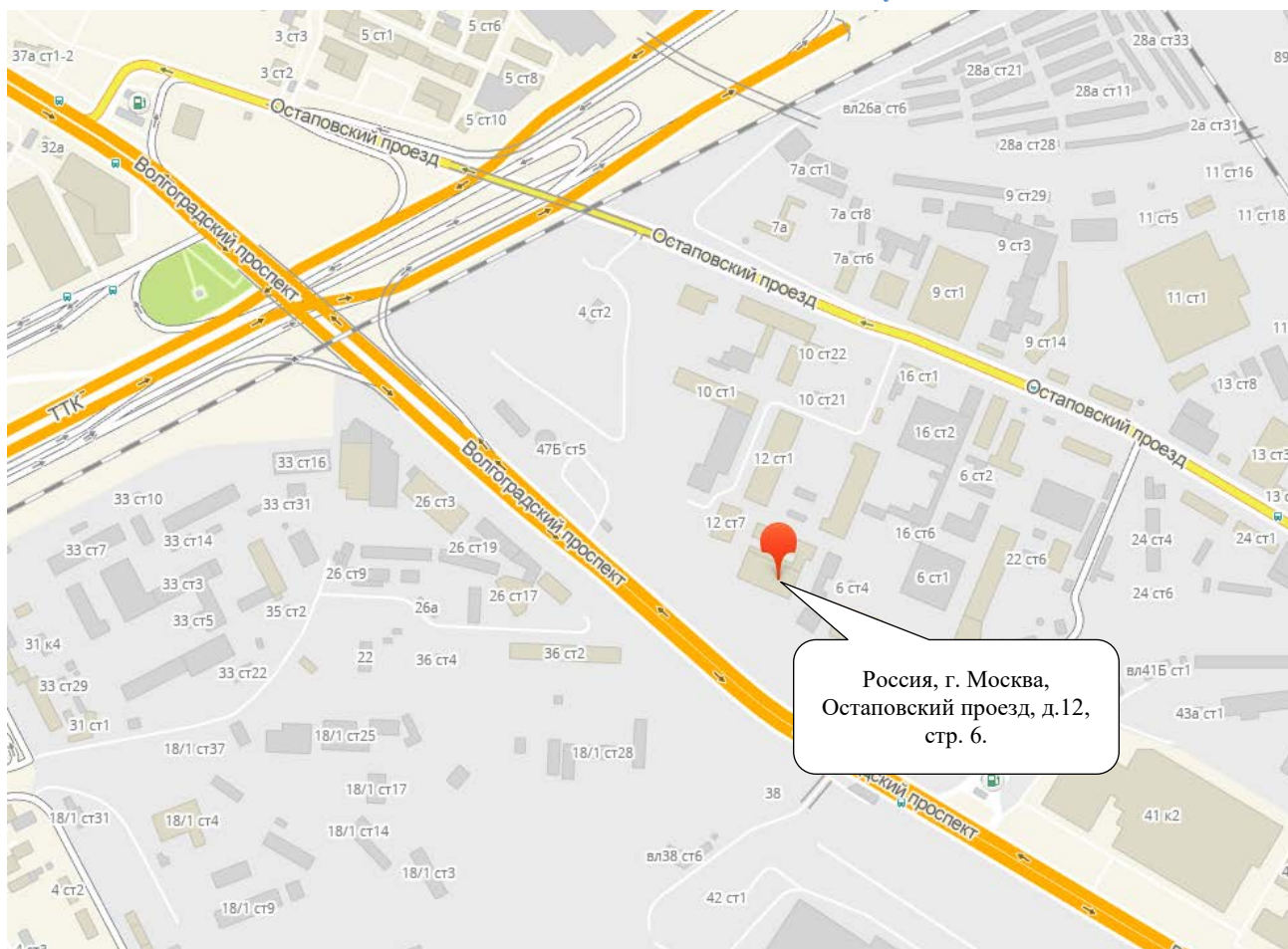
Оцениваемое имущество находится в собственности у ООО «Флексзнак» ОГРН: 1157746525188, ИНН: 7722330473.

### 4.2. ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>1</sup>

Оценке подлежит рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, Остаповский проезд, д.12, стр. 6.

Местоположение представлено на следующих рисунках.

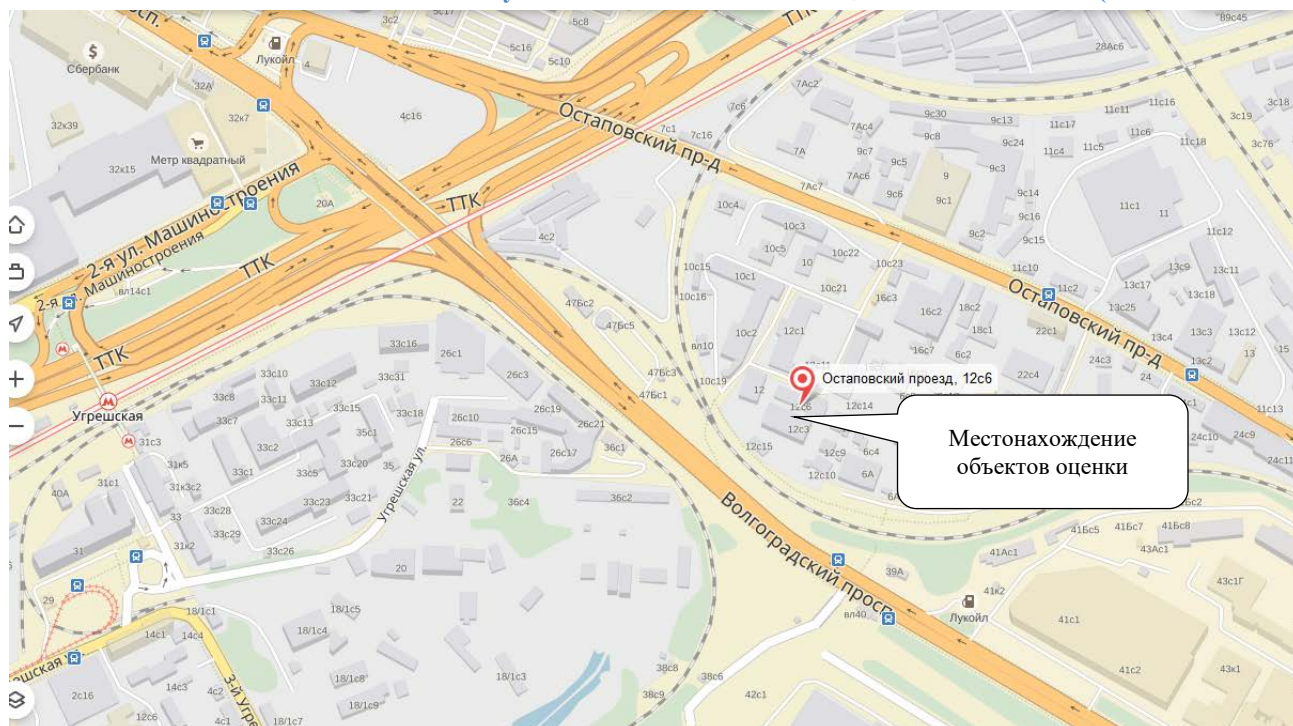
Рисунок 4.5-1. Местоположение г. Москва



Источник информации: <https://2gis.ru>

<sup>1</sup> Источники: Интернет-энциклопедия «Википедия» (<http://ru.wikipedia.org>).

Рисунок 4.5-2. Местоположение оцениваемых объектов (мелкомасштабная)



Источник информации: Яндекс карты, <http://maps.yandex.ru/>

### Краткая характеристика Москвы<sup>1</sup>

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

<sup>1</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>

## Географическое положение



Вид Москвы и пригородов со спутника LandSat-7, август 2007



Вид юга Москвы при заходе самолёта на посадку в аэропорт Внуково

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2550 км<sup>2</sup>[8]. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1691,5 км<sup>2</sup> — за ней[2].

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м[источник не указан 1664 дня]. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м)[9]. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км[источник не указан 1664 дня].

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки)[10]. Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр[источник не указан 1172 дня] и 13 водохранилищ[11].

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30[12].

## Климат

Климат Москвы — умеренно-континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °С) в среднем длится около 4 месяцев, со второй декады ноября (10 ноября) до второй декады марта (20 марта). Дневная температура устойчиво возвращается к положительным значениям 5 марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной температурой до −20 °С, редко до −25..−30 °С). При этом в декабре и начале января часты оттепели, когда температура с −5..−10 °С поднимается до 0 °С и выше, иногда достигая значений в +5..+9 °С. По данным метеостанции ВДНХ (за период 1981—2010 гг.),

самым холодным месяцем года является февраль (его средняя температура составляет  $-6,7\text{ }^{\circ}\text{C}$ [15]). Весенние сезоны по продолжительности варьируются год от года и могут составлять от 1 до 3 месяцев. Иногда практически летние температуры регистрируются в начале апреля, в то же время в конце мая — начале июня случаются возвраты холодов. Лето (период с дневной температурой выше  $+20\text{ }^{\circ}\text{C}$  и среднесуточной выше  $+15\text{ }^{\circ}\text{C}$ ) длится около 3,5 месяцев, с третьей декады мая (23 мая) до конца августа (29 августа), дневная температура нередко достигает 30-градусной отметки (в среднем 6—8 дней за сезон, в 2010 г. — непрерывно 1,5 месяца). 35-градусная отметка за последние 30 лет достигалась 18 раз, из них 16 — в 2010 году. Самым тёплым месяцем является июль (его средняя температура за период 1981—2010 гг. составляет  $+19,2\text{ }^{\circ}\text{C}$ ). Осень в Москве затяжная, наступает с началом сентября, заканчивается в середине ноября — начале декабря, когда среднесуточная температура становится устойчиво ниже  $0\text{ }^{\circ}\text{C}$ . Нередко температура после начала метеорологической зимы возвращается к положительным значениям, полностью сходит снежный покров.

Среднегодовая температура в городе по наблюдениям 1981—2010 гг. составляет  $+5,8\text{ }^{\circ}\text{C}$ . Самым тёплым за всю историю метеонаблюдений в столице стал 2015 год — среднегодовая температура составила  $+7,5\text{ }^{\circ}\text{C}$ , средний суточный максимум:  $+11,2\text{ }^{\circ}\text{C}$ [16]. Ранее самым тёплым был 2008 г. — тогда средняя температура составила  $+7,3\text{ }^{\circ}\text{C}$ [17]. Самым холодным в столице остаётся 1888 год ( $+1,7\text{ }^{\circ}\text{C}$ )[18]. По наблюдениям 1961—1990 гг., среднегодовая температура составляла  $+5,0\text{ }^{\circ}\text{C}$ . Среднегодовая скорость ветра — 2,3 м/с. Среднегодовая влажность воздуха — 77 %, в декабре достигает 85 %, в мае опускается до 64 %[19].

Самая высокая температура воздуха за 130-летний период наблюдений была отмечена 29 июля 2010 года и составила  $+38,2\text{ }^{\circ}\text{C}$  на метеостанции ВВЦ,  $+39,0\text{ }^{\circ}\text{C}$  на метеостанции «Балчуг» в центре города и в аэропорту Домодедово в период аномальной жары[20]. Самая низкая температура была зарегистрирована 17 января 1940 года и составила  $-42,2\text{ }^{\circ}\text{C}$  (метеостанция ТСХА), на опорной метеостанции Москвы — ВВЦ — абсолютный минимум составил  $-38,1\text{ }^{\circ}\text{C}$  (январь 1956 г.)[18].

За год в Москве и прилегающей к ней территории выпадает 600—800 мм. атмосферных осадков, из них большая часть приходится на летний период. Уровень осадков изменяется в достаточно большом диапазоне, и возможно, как их большое количество (например, в июле 2008 г. — 180 мм осадков[21]), так и малое (например, в июле 2010 г. выпало всего 13 мм осадков). Продолжительность светового дня колеблется от 7 часов 00 минут 21 декабря до 17 часов 34 минут 21 июня. Максимальная высота солнца над горизонтом — от  $11^{\circ}$  21 декабря до  $58^{\circ}$  21 июня.

Климат Москвы: рекорды за весь период наблюдений (1879—2016 — объединённые данные ТСХА + ВДНХ), норма 1981—2010 (ВДНХ)													
Показатель	Янв.	Фев.	Мар	Апр	Ма	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт.	Нояб	Дек.	Год
Абсолютный максимум, $^{\circ}\text{C}$	8,6	8,3	19,7	28,9	33,2	34,7	38,2	37,3	32,3	24,0	16,2	9,6	38,2
Средний максимум, $^{\circ}\text{C}$	-4	-3,7	2,6	11,3	18,6	22,0	24,3	21,9	15,7	8,7	0,9	-3	9,6
Средняя температура, $^{\circ}\text{C}$	-6,5	-6,7	-1	6,7	13,2	17,0	19,2	17,0	11,3	5,6	-1,2	-5,2	5,8
Средний минимум, $^{\circ}\text{C}$	-9,1	-9,8	-4,4	2,2	7,7	12,1	14,4	12,5	7,4	2,7	-3,3	-7,6	2,1
Абсолютный минимум, $^{\circ}\text{C}$	-42,2	-38,2	-32,4	-21	-7,5	-2,3	1,3	-1,2	-8,5	-20,3	-32,8	-38,8	-42,2
Норма осадков, мм	52	41	35	37	49	80	85	82	68	71	55	52	707
<i>Источник: <a href="#">Погода и Климат</a></i>													
Солнечное сияние, часов за месяц, 2001—2011 <sup>[22]</sup>													
Месяц	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
Солнечное сияние, ч	37	65	142	213	274	299	323	242	171	89	33	14	1902

Среднегодовое количество часов солнечного сияния — 1731 час<sup>[23]</sup> (в среднем за период 2001—2010 составило более 1900 часов<sup>[24]</sup>).

Нередким явлением на территории Москвы являются [туманы](#) и [грозы](#). Время от времени в Москве происходят такие аномальные погодные явления, как ураганы, сильные ливни и даже [смерчи](#). В ночь с 20 на 21 июня 1998 года на столицу обрушился [один из самых разрушительных ураганов](#) в истории города<sup>[25]</sup>.

Климат Москвы (данные по температуре воздуха за последние 10 лет (август 2006 — июль 2016 гг.))													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Средний максимум, °С	-5,5	-3,5	3,2	11,6	20,1	22,7	25,8	23,5	16,5	8,6	2,6	-1,7	10,3
Средняя температура, °С	-7,4	-5,8	-0,1	7,1	14,7	17,7	20,6	18,6	12,6	6,1	1,1	-3,2	6,8
Средний минимум, °С	-9,2	-8,1	-3,5	2,5	9,4	12,6	15,4	13,8	8,7	3,7	-0,3	-4,6	3,4
Норма осадков, мм	49	44	39	39	62	61	85	78	73	68	57	54	708
<i>Источник: <a href="http://www.weatheronline.co.uk">www.weatheronline.co.uk</a></i>													

## Растительность



Крылатские холмы

Основные статьи: Флора Москвы, Сады и парки Москвы

См. также: Список особо охраняемых природных территорий Москвы

Несмотря на огромную степень застройки Москвы, площадь озеленённых территорий города (по данным Москомархитектуры на 2007 год) составляет 34,3 тысяч га (или около 1/3 общей территории города)[источник не указан 1661 день].

В Москве есть такие лесные и парковые массивы, как Измайловский парк, Тимирязевский парк, Филёвский парк (лесопарк), Замоскворецкий лесопарк, Люблинский парк, Бутовский лесопарк, Ботанический сад, Нескучный сад, Битцевский лесопарк, музеи-заповедники Царицыно и Коломенское, Кузьминский лесопарк, лесопарк Кусково и другие.

Также в пределах города находится часть Природного национального парка Лосиный Остров, множество скверов и рекреационных зон.

## Животный мир

Фауна Москвы разнообразна. Например, в национальном парке Лосиный Остров водятся не только белки, ежи и зайцы, но и более крупные дикие животные, такие как кабан и лось, пятнистые олени. Водятся и хищники — лисица, норка и горностаи. Гнездятся в Верхнеузской части Лосиного Острова дикие утки и цапли, водятся редкие фазаны и серые куропатки. Со времён Ивана Грозного Лосиный Остров находится под специальной охраной — сначала как место царских охот, а с 1983 года — как природный национальный парк[26].

В Битцевском лесу также обитает много диких животных. Живут здесь ежи, бурозубки и даже летучие мыши, столь редкие в столице; зайцы — беляк и русак, полёвка, ласки, белки. Заходят из Подмосковья лось и кабан. Выводят птенцов утки, гнездится коростель[27].



Национальный парк «Лосиный Остров»

В Москве обитает такое редкое животное, как орешниковая соня[28][29]. В Москве её убежища найдены в Битцевском лесу, Лосиноостровском лесопарке, Измайловском лесу[28]. Редок также чёрный хорь[30] — он живёт в долинах рек, по берегам которых перемежаются лес, луг и заросли кустарника. Стационарное обитание установлено в нескольких местах города: у Чёрного озера, в долине р. Сходни, а также в Крылатской и Братеевской поймах (в период с 1985 по 2000 гг.)[31]

Зайцев в Москве можно найти в Измайловском лесу, Кузьминском лесопарке, в Битцевском лесу[27] и Серебряном Бору. Ласок — в лесных массивах: Лосиный Остров, Измайловский, Кузьминский, Бирюлевский, Битцевский, Фили-Кунцевский лесопарках; в долинах рек: Рудневки, Чёрной, Алёшинки, Чечёры, Сетуни, Раменки, Братовки, Сходни, Клязьмы; в поймах: Марьинской, Братеевской, Мнёвниковской, Тушинской чаще; а также на западном берегу Химкинского вдхр[32].

Существует Красная книга Москвы — в ней перечислены редкие и исчезающие на территории Москвы виды животных. В ней упоминаются ёж обыкновенный, лесной нетопырь, горноста́й и ласка, заяц-беляк и заяц-русак, орешниковая соня и лесная мышовка, обыкновенный хомяк[33].

Самый крупный хищник в Москве — обыкновенная лисица, обитает в парке Лосиный Остров, Кузьминском лесопарке[34], Битцевском лесу и других.

Среди птиц обитают большая и малая выпь[35], серая утка, обыкновенный гоголь, чёрный коршун[источник не указан 1172 дня] и болотный лунь, перепелятник[36], сапсан[37] и пустельга[38], рябчик и лысуха[39], чибис[40], бекас[41] и вальдшнеп[42], чайки — малая, озёрная[43], сизая[44], вяхирь и обыкновенная горлица, ушастая и болотная совы, домовый сыч[45], голубь, воробей и вороны. А также обыкновенный козодой[46] и зимородок[47], серый и зелёный дятлы и даже береговая ласточка[48].

## Экология



Московский НПЗ

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе[49]. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения[50].

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации[51][52]. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево[источник не указан 1172 дня].

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта[53]. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта[49].

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира[54]).

Источник статьи : <https://ru.wikipedia.org/wiki>

### **4.3. ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Технические характеристики получены на основании осмотра и данных Заказчика.

Данные оцениваемого объекта приняты как достоверные, поэтому контрольные замеры объекта оценки не производились.

#### **4.3.1. Износ и устаревания**

В настоящем случае оценки степень физического износа определялась на основе экспертного анализа физического состояния и метода эффективного возраста. Износ объектов оценки определен в рамках затратного подхода на основании единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 22 октября 1990 г. N 1072).

Основные характеристики оцениваемого имущества приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 4.2-1. Краткое описание объекта оценки

№ п/п	Наименование оборудования	Модель	Изготовитель	Инвентарный номер	Год изготовления	Контрактная стоимость (стоимость приобретения), руб.	Остат. стоимость, руб.	Нормативный срок экспл.	Фактический срок экпл.	Основные технические данные				№ оценки по шкале *
										производительность, стакан/мин. /ширина полотна, мм.	производительность м/мин	диаметр размотки, мм	Масса машин, т.	
1	Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл	WSMC	Woosung, Корея	51571	2016	3 926 732	2 966 055	10	1	43	43	0	0	2
2	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл	SH-K01	Woosung, Корея	51519	2016	3 162 392	2 860 496	10	1	43	0	0	0	2
3	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл	SH-K01	Woosung, Корея	51552	2015	2 300 755	1 993 988	10	1	43	0	0	0	2
4	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл	SH-K01	Woosung, Корея	51557	2015	3 077 780	2 718 706	10	1	43	0	0	0	2
5	Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	WSMC 347 TWIT	Woosung, Корея	51573	2016	3 435 039	3 291 912	10	1	43	0	0	0	2

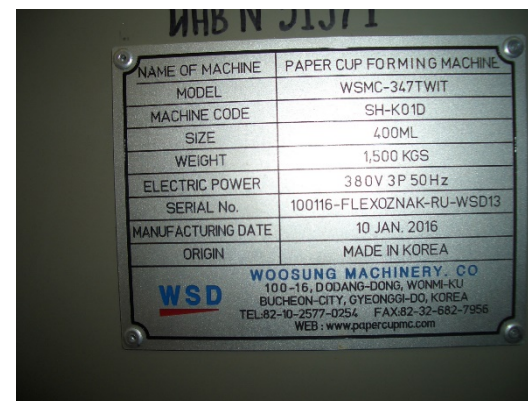
6	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	EFG 320	Jungheineich, Германия	51464	2012	1 200 460	280 107	10	1					2
7	Флексографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	Comco 22" ProGlide	COMCO, USA	51263	2008	58 838 356	35 284276	10	8	558	150	1016	10490	3

*Источник информации: данные Заказчика/осмотр объекта оценки*

#### 4.4. ФОТОМАТЕРИАЛ

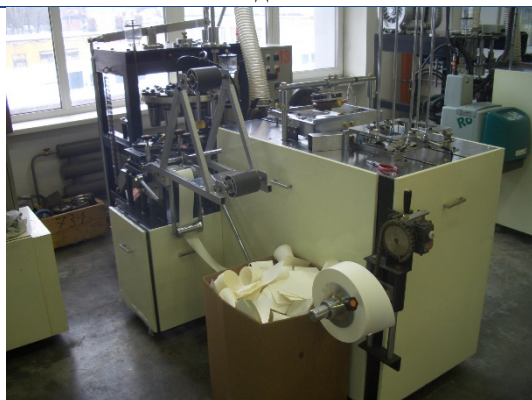
Таблица 4.3-1. Фотографии

Машина для покрытия бумажных стаканов внешним слоем теплоизоляции мод WSMC- для 400 мл	Машина для покрытия бумажных стаканов внешним слоем теплоизоляции мод WSMC- для 400 мл
	
Машина для покрытия бумажных стаканов внешним слоем теплоизоляции мод WSMC- для 400 мл	Машина для покрытия бумажных стаканов внешним слоем теплоизоляции мод WSMC- для 400 мл



Машина для покрытия бумажных стаканов внешним слоем теплоизоляции мод WSMC- для 400 мл

Машина для покрытия бумажных стаканов внешним слоем теплоизоляции мод WSMC- для 400 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл

Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл

NAME OF MACHINE	PAPER CUP FORMING MACHINE
MODEL	WSMC-347T/WIT
MACHINE CODE	SH-K01
SIZE	400ML
WEIGHT	1,800 KGS
ELECTRIC POWER	380V 3P 50Hz
SERIAL No.	100116-FLEXOZNAK-RU-WSD14
MANUFACTURING DATE	10 JAN. 2016
ORIGIN	MADE IN KOREA
<b>WSD</b> <b>WOOSUNG MACHINERY CO</b> 100-16, DODANG-DONG, WGNMI-KU BUCHEON CITY, GYEONGGI-DO, KOREA TEL.82-10-2577-0254 FAX.82-32-682-7956 WEB : www.papercupmc.com	

Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл



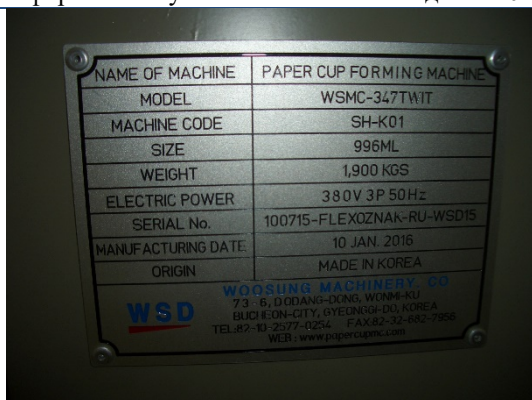
Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл



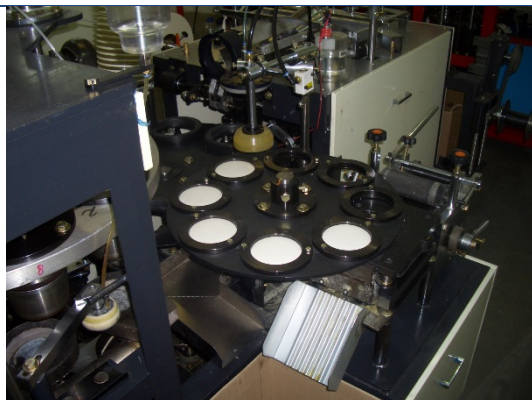
Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл



Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



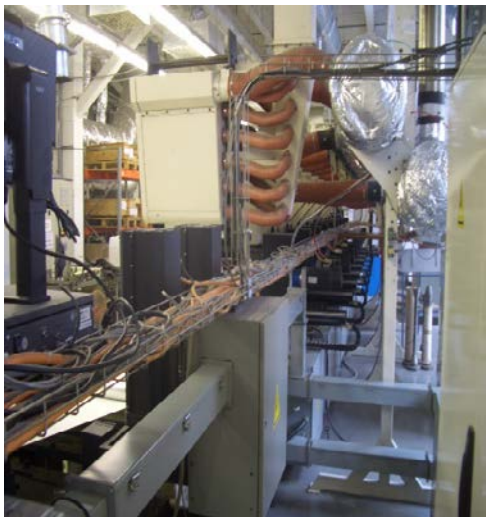
Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Флексографическая печатная машина Comco 22 ProGI



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



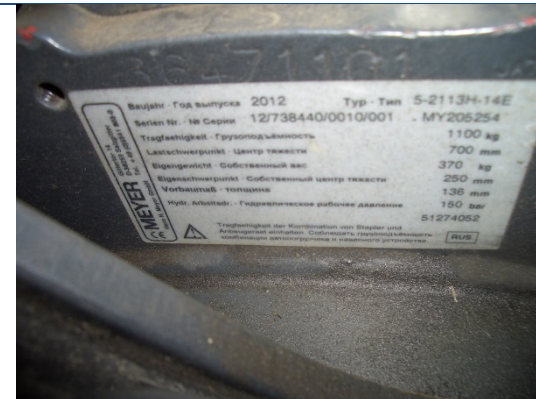
Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320



Электрический погрузчик Jungheinrich EFG 320

*Источник информации: данные Заказчика*

## 5. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЕ 2016 ГОДА <sup>6</sup>

### 5.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОДНОРАЗОВОЙ ПОСУДЫ

С

### 5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

### 5.2. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

### Формирование стоимости б/у оборудования.<sup>7</sup>

Ср

#### Вывод по разделу:

- Сегмент рынка динамически развивающийся.
- Предложения на открытом рынке по рассматриваемым объектам представлены в достаточном количестве. Компании-дилеры и производители имеют здоровую конкуренцию как в низкой, так и в высокой ценовой категории.
- Цена нового оборудования располагается в пределах от 1 млн рублей, вплоть до 3 млн. долларов за ед. в зависимости от страны производителя, марки и функциональности.
- Вторичный рынок на стадии развития; присутствуют предложения, но зачастую без опубликования первоначальной цены. Вывод напрашивается один – нет упорядоченного диапазона стоимости, в силу первичного формирования вторичного рынка, что зачастую приводит к переплате мало осведомлённого покупателя.
- Конкуренция в этой сфере сегмента в России слабая, большую часть рынка удерживают импортеры, а не отечественные производители.
- Объекты не являются уникальными или узкоспециализированными объектами.
- Основные покупатели - это юридические лица, которые используют оборудование в целях ведения бизнеса.

### 5.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

---

<sup>6</sup> Раздел написан на основании данных аналитического отчета Минэкономразвития РФ «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по сентябрь 2016 году» (<http://www.economy.gov.ru>) с анализом данных интернет-сайта Центрального Банка России (<http://www.cbr.ru>), а также с анализом данных интернет-сайта Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru/>).

<sup>7</sup> <http://www.marsel.ru/articles/shand.html>

## 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)» «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».

### 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>8</sup>.

### 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>9</sup>.

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.

### 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>10</sup>.

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.

---

<sup>8</sup> Федеральные Стандарты Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

<sup>9</sup> ФСО-1.

<sup>10</sup> ФСО-1.

#### 6.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.15 г., «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов и методов определяется характером объекта оценки, условиями его использования и полнотой информационной базы о ценах и параметрах аналогичных образцов машин, оборудования или транспортных средств. к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

**Сравнительный подход.** Согласно определению, приведенному ФСО-1, 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.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. В соответствии с ФСО-1 п.13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Исходя из имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу использовать сравнительный подхода для оценки оборудования. Оценщик располагает информацией о ряде предложений о продаже аналогичных (сопоставимых) объектов.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Оценщик располагал достаточной информацией о затратах на замещение в части оценки стоимости специализированных зданий, сооружений, оборудования и количественной оценке износа. Таким образом, в рамках настоящего отчета оценщик использовал затратный подход к оценке в части оценки стоимости оборудования и транспортных средств.

**Доходный подход.** 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.

Исходя из имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу об отказе от доходного подхода для оценки транспортных средств, оборудования. Оцениваемое имущество как самостоятельные объекты, не является источником дохода, поскольку не производят продукцию для ее последующей продажи и не приносят собственнику определенную прибыль, следовательно, нельзя рассчитать стоимость в рамках доходного подхода. На основании вышеизложенного, оценщик отказался от применения доходного подхода для оценки транспортных средств, оборудования.

**Вывод:** на основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости Объекта(ов) оценки, Оценщик счел возможным использовать сравнительный и затратный (оборудования и транспортных средств) подходы.

## **7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

### **7.1. АЛГОРИТМ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

- Подбор новых аналогов с применением поправок на отличия от оцениваемого имущества.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения оборудования.
- Расчет накопленного износа.
- Расчет рыночной стоимости затратным подходом.

### **7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА / ЗАМЕЩЕНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ.**

*Источник: Расчет Оценщика*

## 8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### Корректировки.

Ц

Таблица 8.1-1

Наименование	Объект Оценки Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл, WSMC	Объект аналог №1  Скоростной автоматический станок для производства бумажных стаканов KD-LAB	Объект аналог №2  Среднескор остная машина для производства бумажных стаканов KD-22D	Объект аналог №3  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD-100	Объект аналог №4  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD-12/22-100A
Инвентарный №	51571				
Страна производитель	Корея	Корея	Корея	Корея	Китай
Макс. Размер стак.	400	340	400	400	500
плотность GSM	370	280	370	400	500
Кол-во сторон	2	2	2	2	2
Источник информации					
Цена предложения на дату оценки, \$					
Курс \$, на дату оценки					
Цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Корректировка на дату предложения, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
Фактор продажа/предложение					
<b>Корректировка на торг, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС.					
Техническое состояние					
<b>Корректировка на техническое состояние, коэф</b>					
Скорректированная цена руб. в т.ч. НДС					
Год выпуска					
<b>Корректировка на год выпуска, %</b>					

Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на плотность GSM, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на размер вып. прод, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС</b>					
<b>Среднее арифметическое значение стоимости в т.ч. НДС, руб.</b>					

*Источник информации: расчет Оценщика*

Таблица 8.1-2

Наименование	Объект Оценки Машина для формовк и бумажны х стаканов мод SH- K01 для 400 мл	Объект аналог №1  Скоростной автоматический станок для производства бумажных стаканов KD- LAB	Объект аналог №2  Среднескорост ная машина для производства бумажных стаканов KD- 22D	Объект аналог №3  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD-100	Объект аналог №4  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD- 12/22-100A
Инвентарный №	51519				
Страна производитель	Корея	Корея	Корея	Корея	Китай
Макс. Размер стак.	400	340	400	400	500
плотность GSM	370	280	370	400	500
Кол-во сторон	2	2	2	2	2
Источник информации					
Цена предложения на дату оценки, \$					
Курс \$, на дату оценки					
Цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Корректировка на дату предложения, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
Фактор продажа/предложение					
<b>Корректировка на торг, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС.					
Техническое состояние					
<b>Корректировка на техническое состояние, коэф</b>					
Скорректированная цена руб. в т.ч. НДС					
Год выпуска					
<b>Корректировка на год выпуска, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на плотность GSM, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					

<b>Корректировка на размер вып. прод, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС</b>					
<b>Среднее арифметическое значение стоимости в т.ч. НДС, руб.</b>					

*Источник информации: расчет Оценщика*

Таблица 8.1-3

Наименование	Объект Оценки Машина для формовк и бумажны х стаканов мод SH- K01 для 445 мл	Объект аналог №1  Скоростной автоматический станок для производства бумажных стаканов KD- LAB	Объект аналог №2  Среднескорост ная машина для производства бумажных стаканов KD- 22D	Объект аналог №3  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD-100	Объект аналог №4  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD- 12/22-100A
Инвентарный №	51552				
Страна производитель	Корея	Корея	Корея	Корея	Китай
Макс. Размер стак.	445	340	400	400	500
плотность GSM	370	280	370	400	500
Кол-во сторон	2	2	2	2	2
Источник информации					
Цена предложения на дату оценки, \$					
Курс \$, на дату оценки					
Цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Корректировка на дату предложения, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
Фактор продажа/предложение					
<b>Корректировка на торг, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС.					
Техническое состояние					
<b>Корректировка на техническое состояние, коэф</b>					
Скорректированная цена руб. в т.ч. НДС					
Год выпуска					
<b>Корректировка на год выпуска, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на плотность GSM, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					

<b>Корректировка на размер вып. прод, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС</b>					
<b>Среднее арифметическое значение стоимости в т.ч. НДС, руб.</b>					

*Источник информации: расчет Оценщика*

Таблица 8.1-4

Наименование	Объект Оценки Машина для формовк и бумажны х стаканов мод SH- K01 для 996 мл	Объект аналог №1  Скоростной автоматический станок для производства бумажных стаканов KD- LAB	Объект аналог №2  Среднескоростная машина для производства бумажных стаканов KD-22D	Объект аналог №3  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD-100	Объект аналог №4  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD- 12/22-100A
Инвентарный №	51557				
Страна производитель	Корея	Корея	Корея	Корея	Китай
Макс. Размер стак.	996	340	400	400	500
плотность GSM	370	280	370	400	500
Кол-во сторон	2	2	2	2	2
Источник информации					
Цена предложения на дату оценки, \$					
Курс \$, на дату оценки					
Цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Корректировка на дату предложения, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
Фактор продажа/предложение					
<b>Корректировка на торг, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС.					
Техническое состояние					
<b>Корректировка на техническое состояние, коэф</b>					
Скорректированная цена руб. в т.ч. НДС					
Год выпуска					
<b>Корректировка на год выпуска, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на плотность GSM, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					

<b>Корректировка на размер вып. прод, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС</b>					
<b>Среднее арифметическое значение стоимости в т.ч. НДС, руб.</b>					

*Источник информации: расчет Оценщика*

Таблица 8.1-5

Наименование	Объект Оценки Машина для формовк и бумажны х стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	Объект аналог №1  Скоростной автоматический станок для производства бумажных стаканов KD- LAB	Объект аналог №2  Среднескоростная машина для производства бумажных стаканов KD-22D	Объект аналог №3  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD- 100	Объект аналог №4  Машина для формовки бумажных стаканов мод RD-12/22-100A
Инвентарный №	51573				
Страна производитель	Корея	Корея	Корея	Корея	Китай
Макс. Размер стак.	996	340	400	400	500
плотность GSM	370	280	370	400	500
Кол-во сторон	2	2	2	2	2
Источник информации					
Цена предложения на дату оценки, \$					
Курс \$, на дату оценки					
Цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Корректировка на дату предложения, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
Фактор продажа/предложение					
<b>Корректировка на торг, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС.					
Техническое состояние					
<b>Корректировка на техническое состояние, коэф</b>					
Скорректированная цена руб. в т.ч. НДС					
Год выпуска					
<b>Корректировка на год выпуска, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на плотность GSM, %</b>					

Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на размер вып. прод, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС</b>					
<b>Среднее арифметическое значение стоимости в т.ч. НДС, руб.</b>					

*Источник информации: расчет Оценщика*

Таблица 8.1-6

	Объект Оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Наименование	Флюорографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	Gidue Combat M1 Машина для печатания этикеток	Codimag Viva 340 Машина для печатания этикеток	Nilpeter FB 3300 A Машина для печатания этикеток	58838355,59
Инвентарный №	51263				
Страна производитель	США	США	США	США	США
Местонахождение		Россия	Филиппины	Германия	Великобритания
Дюйм	22	22	22	22	22
Источник информации					
Цена предложения на дату оценки, \$					
Курс \$, на дату оценки					
Цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Корректировка на дату предложения, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
Фактор продажа/предложение					
<b>Корректировка на торг, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС.					
Техническое состояние					
<b>Корректировка на техническое состояние, коэф</b>					
Скорректированная цена руб. в т.ч. НДС					
Год выпуска					
<b>Корректировка на год выпуска, %</b>					

Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на Местонахождение, %</b>					
Скорректированная стоимость, руб.					
<b>Корректировка на размер вып. прод, %</b>					
Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС					
<b>Скорректированная цена предложения руб. в т.ч. НДС</b>					
<b>Среднее арифметическое значение стоимости в т.ч. НДС, руб.</b>					

*Источник информации: расчет Оценщика*

Аналоги для объектов под № 1-5

Аналоги для Объекта оценки № 7:

<https://www.exapro.ru/nilpeter-fb-3300-a-mashina-dlia-pechataniia-etiketok-p61005127/>

<https://www.exapro.ru/arsoma-em280-mashina-dlia-pechataniia-etiketok-p51009071/>

## 8.1. РАСЧЁТ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Стоимость движимого имущества рассчитывалась методом прямого сравнения с идентичным объектом в рамках сравнительного подхода.

### Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320

Таблица 8.2-1 Расчёт рыночной стоимости транспортных средств<sup>1</sup>

Параметры	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Марка/Модель	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320
Источник информации					
Длительность эксплуатации (лет)					
Общее состояние					
Цена предложения, руб. с учетом НДС					
Дата предложения					
Поправка (коэф.)					
Скорректированная стоимость, руб.					
Условия финансирования					
Поправка (коэф.)					
Скорректированная стоимость, руб.					
Перевод цены предложения в цену продажи					
Поправка (коэф.)					
Скорректированная стоимость, руб.					
Состояние					
Поправка (коэф.)					
Скорректированная стоимость, руб.					
Дополнительное оборудование					
Поправка (коэф.)					
Скорректированная стоимость, руб.					
Весовой коэффициент					
Рыночная стоимость, руб.					

<sup>1</sup> Технично-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

**Объяснение корректировок:**

Таблица 5.4 4. Критерии для определения величины физического износа

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	ФИ

*Источник: «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» РД 37.009.015-98*

Объекты аналогии

Аналог №1

Аналог №2

Аналог №3

Аналог №4

## 8.2. ИТОГИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 8.2-1 Итоговые результаты по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Инв. №	Год выпуска / дата ввода	Рыночная стоимость Сравнительным подходом, руб., с НДС
1	Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл	51571	2016	2 945 186
2	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл	51519	2016	2 945 186
3	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл	51552	2015	2 886 283
4	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл	51557	2015	2 886 283
5	Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	51573	2016	2 945 186
6	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	51464	2012	854 700
7	Флексографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	51263	2008	16 213 412
				<b>31 676 236</b>

Источник информации: расчет Оценщика

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В РАМКАХ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 9.1-1. Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов, полученные различными подходами

№п/п	Наименование оборудования	Модель	Инвентарный №	Стоимость в рамках ЗП, руб. с учетом НДС	Стоимость в рамках СП, руб. с учетом НДС
1	Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод-для 400 мл	WSMC	51571	3 573 326	2 945 186
2	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл	SH-K01	51519	2 877 776	2 945 186
3	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл	SH-K01	51552	1 842 687	2 886 283
4	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл	SH-K01	51557	2 465 010	2 886 283
5	Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	WSMC 347 TWIT	51573	3 125 886	2 945 186
6	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	EFG 320	51464	704 993	854 700
7	Флексографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	Comco 22" ProGlide	51263	42 919 992	16 213 412
	Итого суммарно, руб.			<b>57 509 670</b>	<b>31 676 236</b>

Источник информации: расчет Оценщика

### 9.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке оцениваемого имущества оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не позволяет определить реальную рыночную стоимость, поскольку при его применении практически не принимаются во внимание рыночная конъюнктура и прибыльность объекта.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже аналогичных объектов, поэтому может реально отражать ликвидность оцениваемого имущества и реальную рыночную стоимость.

В связи с тем, что качество информации в обоих подходах равнозначно, Оценщик в качестве итоговой величины рыночной стоимости принимают среднеарифметическое значение.

Таблица 9.2-1

№п/п	Наименование оборудования	Модель	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл	WSMC	51571	3 259 255,89
2	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл	SH-K01	51519	2 911 481,15
3	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл	SH-K01	51552	2 364 485,08
4	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл	SH-K01	51557	2 675 646,75
5	Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	WSMC 347 TWIT	51573	3 035 535,76
6	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	EFG 320	51464	779 846,37
7	Флексографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	Comco 22" ProGlide	51263	29 566 701,76
	<b>ИТОГО</b>			<b>44 592 953</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

### 9.3. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА НА СООТВЕТСТВИЕ РЫНОЧНЫМ ДАННЫМ.

Рыночная стоимость формируется с участием как внешних, так и внутренних факторов. К внешним факторам можно отнести экономические условия. К внутренним факторам техническое состояние объекта оценки.

На основании п. 26 ФСО №1 "Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки", после проведения процедуры согласования оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала стоимости.

## 10. РАСЧЁТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами: прямым и косвенным.

*Источник информации: расчет Оценщика*

## 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с Договором № 26-10/16-2287(ОК) от «26» октября 2016 года ООО «Интерком-Аудит» выполнило работу по оценке рыночной стоимости движимого имущества, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, Остаповский проезд, д.12, стр. 6.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г., Сводом стандартов и правил (ССО РОО 2015) утвержденных Советом РОО протоколом №07-р от 23.12.2015 г.

Все необходимые расчеты выполнены на основании предоставленной документации и отражены в соответствующих главах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная и ликвидационная стоимость по состоянию на 09.11.2016 с учётом округления составляет:

Таблица 9.3-1 Рыночная и ликвидационные стоимости объектов

№п/п	Наименование оборудования	Модель	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Ликвидационная(со сроком вынужденной реализации 180 дней) стоимость, руб., с НДС
1	Машина для покрытия бум. стаканов внешним слоем теплоизоляции мод- для 400 мл	WSMC	51571	3 259 255,89	2 760 590
2	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 400 мл	SH-K01	51519	2 911 481,15	2 466 025
3	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 445 мл	SH-K01	51552	2 364 485,08	2 002 719
4	Машина для формовки бумажных стаканов мод SH-K01 для 996 мл	SH-K01	51557	2 675 646,75	2 266 273
5	Машина для формовки бумажных стаканов мод WSMC 347 TWIT для 996 мл	WSMC 347 TWIT	51573	3 035 535,76	2 571 099
6	Электрический погрузчик Jungheineich EFG 320	EFG 320	51464	779 846,37	738 515

7	Флексографическая печатная машина Comco 22" ProGlide	Comco 22" ProGlide	51263	29 566 701,76	25 042 996
	<b>ИТОГО</b>			<b>44 592 953</b>	<b>37 848 216</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)

Подписавший настоящий Отчет оценщик (далее по тексту – Оценщик) подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

1. Утверждения и факты, изложенные в настоящем Отчете, являются правильными и корректными.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения являются личными, независимыми, профессиональными и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

3. У Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Отчет был составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г.; Сводом стандартов и правил (ССО РОО 2015) утвержденных Советом РОО протоколом №07-р от 23.12.2015 г.

## 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Законы и нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая, от 31.07.1998 № 146-ФЗ; часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 29.08.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

*Прочие нормативные правовые акты, ссылки на которые приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.*

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327;
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) утвержденных Советом РОО протоколом №07-р от 23.12.2015 г.

### Методическая литература:

1. Оценка недвижимости. Учебник под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М.: «Финансы и статистика», 2008.
2. Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. М., 2008.
3. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб.: «МКС», 2003.

*Кроме вышеперечисленных источников информации, при проведении оценки использовалась прочая информация, ссылки на которую приведены в соответствующих разделах Отчета.*

## 14. ПРИЛОЖЕНИЯ

*Приложение №2. Сведения, представленные Заказчиком, и прочие данные*  
**Сведения, предоставленные Заказчиком**