

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



ОТЧЕТ №

14-01-18/ОЦ

Отчет №	14-01-18/ОЦ
Дата определения стоимости	26 января 2018 года
Дата составления отчета	01 февраля 2018 года
Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь» (состав объекта оценки представлен в Задании на оценку – п 2.1 отчета об оценке)
Заказчик	Закрытое акционерное общество «Воздухоплавательный центр «Авгурь» ОГРН: 1037700009270, дата присвоения: 08.01.2003 ИНН: 7713072709 КПП: 771401001 Местонахождение: 125315, г. Москва, Ленинградский пр-кт, 68, стр.16
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР» Генеральный директор Волчков Алексей Николаевич Местонахождение: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а, 3 этаж, оф. 31 ИНН 5752050825, КПП 575201001 ОГРН: 1095752002334, дата присвоения: 28.07.2009г. Банковские реквизиты: р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел к/с 30101810300000000601 БИК 045402601

**Конкурсному
управляющему
ЗАО «ВПЦ «Авгурь»
Когану Р.В.**

Уважаемый Роман Викторович!

В соответствии с заключенным между нами договором ООО «Стандарт АВИР» произведена оценка Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 10 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь», с целью принятия управленческих решений по имуществу (реализации конкурсной массы должника с торгов).

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на 26 января 2018 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 22 января 2018 года по 01 февраля 2018 года.

Специалисты, участвовавшие в подготовке отчета, обладают документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ООО «Стандарт АВИР» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производят:

– Волчков Алексей Николаевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 654 от 15 августа 2007 г. (стаж работы в оценке с 2006 года);

– Рязанцев Иван Сергеевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 4688 от 26 декабря 2008 г. (стаж работы в оценке с 2004 года).

Профессиональная деятельность Оценщиков, выполнивших работы по оценке, застрахована:

Волчков А.Н. – Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00015/7, срок действия – с 13.08.2017 по 12.08.2018. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Рязанцев И.С. – Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00011/7, срок действия с 30.06.2017 по 29.06.2018. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

ООО «Стандарт АВИР» – Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» № S091R/776/00013/7, срок действия с 30.07.2017 по 29.07.2018. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

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

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

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

2. Свода стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 10 настоящего отчета, принадлежащего ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь» на праве собственности, по состоянию на 26 января 2018 года составляет с учетом округления:

67 839 000 руб. 00 коп.

Шестьдесят семь миллионов восемьсот тридцать девять тысяч рублей 00 коп*

в том числе:


№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	41 444 000	6 321 966	35 122 034
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	960 000	146 441	813 559
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	431 000	65 746	365 254
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	224 000	34 169	189 831
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55	24 780 000	НДС не облагается	24 780 000
	ИТОГО		67 839 000	6 568 322	61 270 678

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.э.н


И.С. Рязанцев

Специалист-оценщик, к.т.н


А.Н. Волчков



СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	13
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	18
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	18
7.2 Этапы проведения оценки	22
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	24
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	24
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	24
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	25
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	32
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	35
9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ	37
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации по итогам января- сентября 2017 года.....	37
9.1.2 Итоги социально-экономического развития Владимирской области за январь- сентябрь 2017 года	39
9.1.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	41
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	47
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	47
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
10.2.1 Затратный подход.....	49
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок	69
10.2.3 Сравнительный подход.....	80
10.2.4 Доходный подход	95
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	96
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	101
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	104
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	105
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	107

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь».

Таблица – Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №14-01-18/ОЦ от 22 января 2018 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 10 настоящего Отчета, принадлежащего ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь» на праве собственности.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном отчете для определения рыночной стоимости объектов недвижимости оценщик применил затратный и сравнительный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования доходного подхода к оценке представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Результаты применения различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость в рамках подхода к оценке, руб.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Доходный			
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	48 870 000	40 618 463	не применялся	41 444 000	6 321 966	35 122 034
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	1 133 000	941 082		960 000	146 441	813 559
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	507 000	422 010		431 000	65 746	365 254
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	263 000	219 445		224 000	34 169	189 831
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55	не применялся	24 780 000		24 780 000	НДС не облагается	24 780 000
ИТОГО						67 839 000	6 568 322	61 270 678

1.4 Итоговая величина рыночной, ликвидационной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 10 настоящего отчета, принадлежащего ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь» на праве собственности, по состоянию на 26 января 2018 года составляет с учетом округления:

67 839 000 руб. 00 коп.

Шестьдесят семь миллионов восемьсот тридцать девять тысяч рублей 00 коп

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 10 настоящего отчета, установленная по состоянию на 26 января 2018 года, с учетом длительности срока реализации объекта, ограниченного 9 месяцами, оставляет:

40 024 000 руб. 00 коп.

Сорок миллионов двадцать четыре тысячи рублей 00 коп.*

** Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.*

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь».

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	47 573 087,85
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	48 416,55
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	73 661,90
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	51 144,42
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55	–

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь» на праве собственности. Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлен ниже.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер, дата государственной регистрации права)	Ограничение (обременение) права	Документы-основания
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	№ 33-33-23/017/2013-499 от 26.09.2013 (Собственность)	Ипотека, прочие ограничения	Договор купли-продажи имущества согласно лота №1 от 13.07.2013
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	№ 33-33-07/024/2012-127 от 05.09.2012 (Собственность)	Ипотека, прочие ограничения	Договор купли-продажи от 23.08.2012
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул.	33:02:010123:194	№ 33-33-07/024/2012-129 от 05.09.2012 (Собственность)	Ипотека, прочие ограничения	

	Речная, д. 38/1				
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010 123:124	№ 33-33-07/024/2012-128 от 05.09.2012 (Собственность)	Ипотека, прочие ограничения	
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010 123:55	№ 33-33-07/001/2005-143 от 26.09.2013 (Аренда)	Ипотека, аренда	Договор аренды №299 от 18.03.2005

Обременение (ограничение) прав.

Оценка производится без учета ограничений (обременений) права собственности на оцениваемое имущество.

2.3 Права, учитываемые при оценке объекта оценки.

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

2.4 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки для принятия решений по оцениваемому имуществу.

2.5 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 на стр. 10 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

2.6 Определяемый вид стоимости.

Рыночная, ликвидационная стоимости.

2.7 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 22 января 2018 года по 01 февраля 2018 года.

2.8 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 26 января 2018 года.

Дата составления отчета – 01 февраля 2018 года.

2.9 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

2.10 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

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

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

3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

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

С уважением,

Специалист-оценщик, к.э.н.

Специалист-оценщик, к.т.н



И.С. Рязанцев

А.Н. Волчков

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Воздухоплавательный центр «Авгурь»
Исполнительный орган	Конкурсный управляющий Коган Роман Викторович, действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 27.10.2017 г. по делу № А40-66423/16-124-101Б
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037700009270
Дата присвоения ОГРН	08 января 2003 года
ИНН / КПП	7713072709 / 771401001
Местонахождение адрес	125315, г. Москва, Ленинградский пр-кт, 68, стр.16

Сведения об оценщике:

Оценщик	Рязанцев Иван Сергеевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 907046, выдан в 2008г. Удостоверение о повышении квалификации №180000462599, выдано 11.05.2016 ФГБОУВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1. Включен 22 июля 2008г., регистрационный №004688. Свидетельство 0024139.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» №S091R/776/00011/7, срок действия с 30.06.2017 по 29.06.2018. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей Страховой полис СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование №433-121121/17/0321R/776/00001/7-004688, срок действия с 01.07.2017 по 31.12.2018. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Паспортные данные	54 03 595758, выдан 21.06.2003г. Заводским РОВД г. Орла
Оценщик	Волчков Алексей Николаевич
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №878536, выдан ГОУ ВДО ОГТУ в 2007г. Удостоверение о повышении квалификации №180000462617, выдано 21.11.2016 ФГБОУВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1. Включен 26 декабря 2007г., регистрационный №000654. Свидетельство 0024138.
Сведения об обязательном страховании	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование»

гражданской ответственности Оценщика	№S091R/776/00015/7, срок действия – с 13.08.2017 по 12.08.2018. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Страховой полис СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование №433-121121/17/0321R/776/00001/7-000654, срок действия с 01.07.2017 по 31.12.2018. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Паспортные данные	54 03 791634, выдан 17.04.2004г. Железнодорожным РОВД г. Орла
Информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР»
Должность, ФИО руководителя	Генеральный директор Волчков Алексей Николаевич
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1095752002334
Дата присвоения ОГРН	28 июля 2009 года
ИНН / КПП	5752050825 / 575201001,
Местонахождение	302030, Орловская область, г.Орел, ул.Пушкина, д.33а, 3 этаж, каб. 31
Банковские реквизиты	р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел, к/с 30101810300000000601 БИК 045402601
Е-mail, интернет-сайт	avirorel@yandex.ru, http://ocenkarf.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис ОАО «Альфа Страхование» № S091R/776/00013/7, срок действия с 30.07.2017 по 29.07.2018. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

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

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

10. Часть правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество Оценщику не предоставлена. Оценка производится из допущения достоверности документов-оснований возникновения права собственности.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) обязательны к применению в виду того, что оценщики, выполнившие работы, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

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

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. 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 № 2)».

4. 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.

5. 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.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях

использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

11. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

Подходы к оценке (ФСО №1)

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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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).

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

Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. В каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различия недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже. Несмотря на то, что эти юридические понятия не для всех стран являются общепринятыми, постулируемые здесь определения позволяют конкретизировать важные термины и понятия.

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего

вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином **«рыночная стоимость»** в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

7.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

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

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
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 таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права на которые 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

8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
- Свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.
- Правоустанавливающие документы на недвижимое имущество.
- Технический паспорт здания.
- Кадастровые паспорта сооружений.
- Кадастровый паспорт земельного участка

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных и собственным опытом Оценщика.

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН Свидетельства о государственной регистрации права собственности Правоустанавливающие документы Кадастровый паспорт земельного участка
2	Количественные и качественные характеристики	Технический паспорт здания Кадастровые паспорта сооружений Кадастровый паспорт земельного участка Данные Публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)
3	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
4	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки произведен 26 января 2018 года. Место осмотра: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38.

При осмотре присутствовал оценщик Рязанцев Иван Сергеевич и конкурсный управляющий ЗАО «ВПЦ «Авгурь» Коган Роман Викторович.

Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Объект оценки представляет собой воздухоплавательную базу: здание авиационного ангара с пристроенной офисной частью, расположенные на обособленном земельном участке. Здание подключено к инженерным коммуникациям: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (геотермальное).

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень оцениваемого имущества, принадлежащего на праве собственности ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь», представлен в нижеследующей таблице.

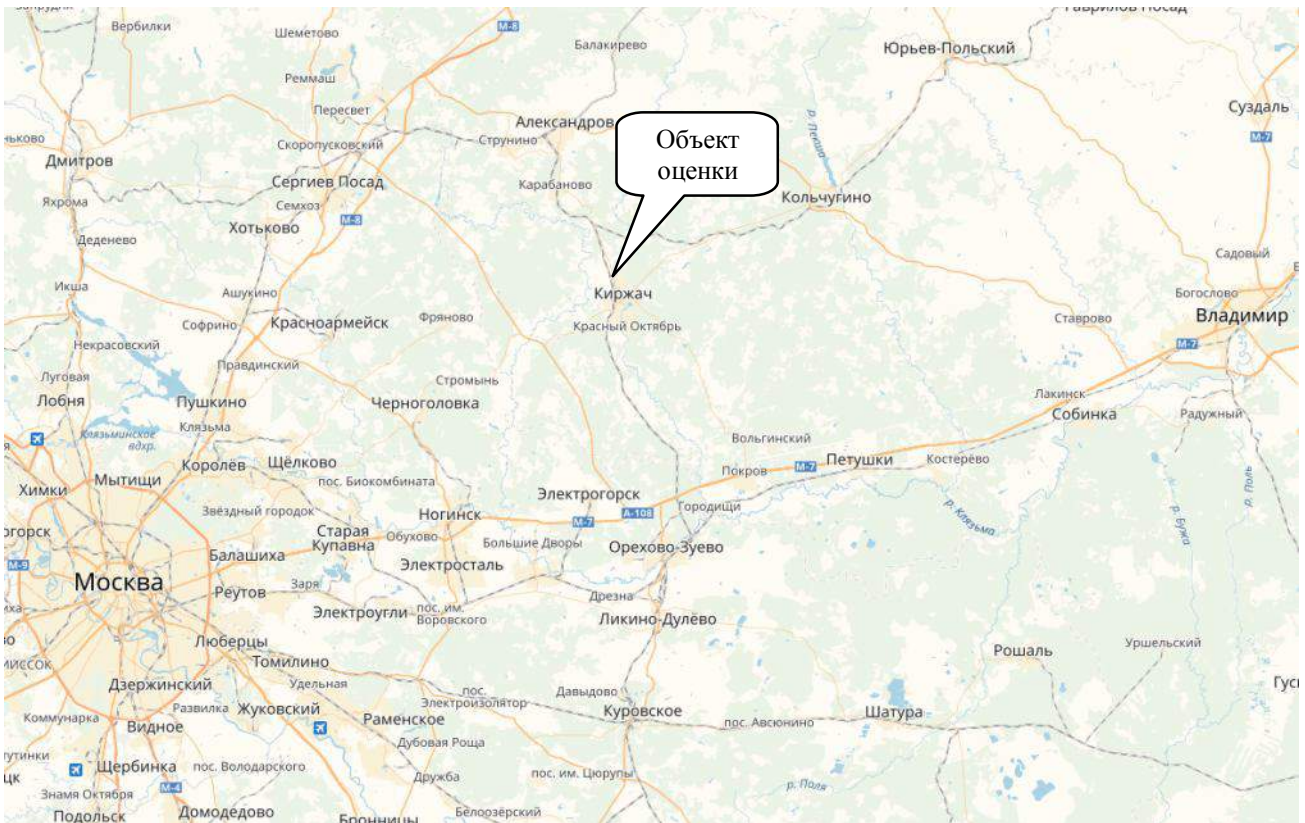
Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	47 573 087,85
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	48 416,55
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	73 661,90
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	51 144,42
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55	—

Таблица – Параметры местоположения

Наименование показателя	Характеристика
Адрес объекта оценки	Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38
Локальное расположение	Северная часть населенного пункта
Расстояние до областного центра (г. Владимир)	120 км
Ближайшая крупная транспортная магистраль	Ул. Речная, ул. Павловского
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Хорошее (асфальтированная, грунтовая дорога)
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	С северной и восточной стороны – лесной массив С западной стороны: здания и сооружения садоводческого товарищества «Мебельщик» С южной стороны – индивидуальные жилые дома
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Благоустройство территории	Освещение, озеленение
Дополнительная информация	Местоположение объекта на административной карте представлено ниже



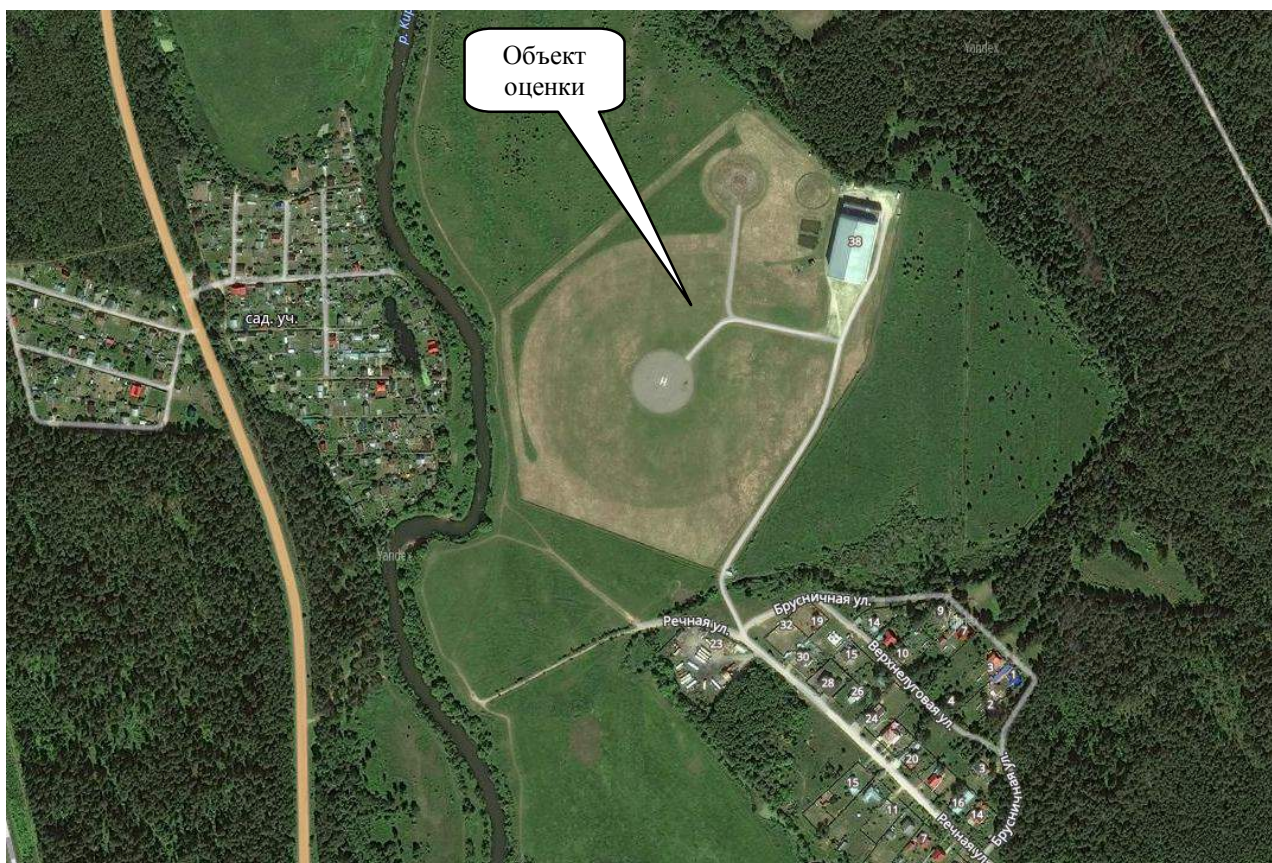


Таблица – Описание объекта оценки

Наименование	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А		
Источник информации о здании	Свидетельство о государственной регистрации права Технический паспорт здания Результаты предпринятого осмотра		
Описание объемно-планировочных параметров			
Вид объекта недвижимого имущества	Здание		
Назначение	Нежилое		
Наименование	Авиационный ангар		
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2006		
Строительный объем	лит. А – 70 278 куб. м лит. А ¹ – 4 298 куб. м		
Количество этажей здания, в том числе подземных	лит. А – 1 этаж лит. А ¹ – 3 этажа		
Общая площадь здания и распределение площадей	3 772,7 кв. м, в том числе: 1 этаж – 3 186,5 кв. м (в т.ч. авиационный ангар 2 775,8 кв. м) 2 этаж – 167,3 кв. м 3 этаж – 418,9 кв. м		
Средняя внутренняя высота помещений	1 этаж – 25,0 м (лит. А), 2,4 м (лит. А ¹) 2 этаж – 2,55 м 3 этаж – 3,2 м		
Площадь застройки	3 250 кв. м		
Строительные конструкции помещения (лит. А)			
<i>наименование</i>	<i>описание</i>	<i>техническое состояние</i>	
Фундамент	Железобетонные сваи и бетонные балки	Хорошее	
Стены	Металл (стеновой профилированный лист)	Хорошее	
Перегородки	–	–	
Перекрытия	Чердачное	Металл	Хорошее
	Междуэтажное	–	–
Полы	Бетонные	Хорошее	
Крыша	Металлическая	Хорошее	
Заполнение проемов	Оконные – одинарные глухие Дверные – металлические	Хорошее	
Внутренняя отделка помещений	Отсутствует	Хорошее	
Наружная отделка помещения	Отсутствует	–	
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	–	–
	Канализация	–	–
	Водопровод	–	–
	Газоснабжение	–	–
	Электроосвещение	Имеется	Хорошее
Дополнительные инженерные системы (системы безопасности)	Отсутствуют	–	
Строительные конструкции помещения (лит. А¹)			
Фундамент	Железобетонные сваи	Хорошее	
Стены	Кирпичные и стеновые панели типа «сэндвич»	Хорошее	
Перегородки	Кирпичные и панельные	Хорошее	
Перекрытия	Чердачное	Хорошее	Хорошее
	Междуэтажное	Хорошее	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее	
Крыша	Рулонный материал на битумной мастике	Хорошее	
Заполнение проемов	Оконные – двойные створные стеклопакеты Дверные – филенчатые	Хорошее	
Внутренняя отделка помещений	Потолок: подвесной, окрашен	Хорошее	

	Стены: окрашено, облицовано керамической плиткой, оклеено обоями Полы: керамическая плитка, линолеум		
Наружная отделка помещения	Отсутствует		
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление	Геотермальное	Хорошее
	Канализация	Местная	Хорошее
	Водопровод	От скважины	Хорошее
	Газоснабжение	–	–
	Электроосвещение	Имеется	Хорошее
Дополнительные инженерные системы (системы безопасности)	Отсутствуют	–	
Прочие характеристики здания			
Разрешенное использование	Нежилое		
Текущее использование	Нежилое		
Информация об износе	Расчет представлен в п. 10.2.1		
Информация об устареваниях	Отсутствует		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены		

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I	
Источник информации о здании	Свидетельство о государственной регистрации права Кадастровый паспорт сооружения Результаты предпринятого осмотра	
Описание объемно-планировочных параметров		
Вид объекта недвижимого имущества	Сооружение	
Назначение	Коммуникационное	
Наименование	Артезианская скважина	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2007	
Характеристика	Глубина – 80 м	
Прочие характеристики здания		
Разрешенное использование	Нежилое	
Текущее использование	Нежилое	
Информация об износе	Расчет представлен в п. 10.2.1	
Информация об устареваниях	Отсутствует	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены	

Таблица – Описание объекта оценки

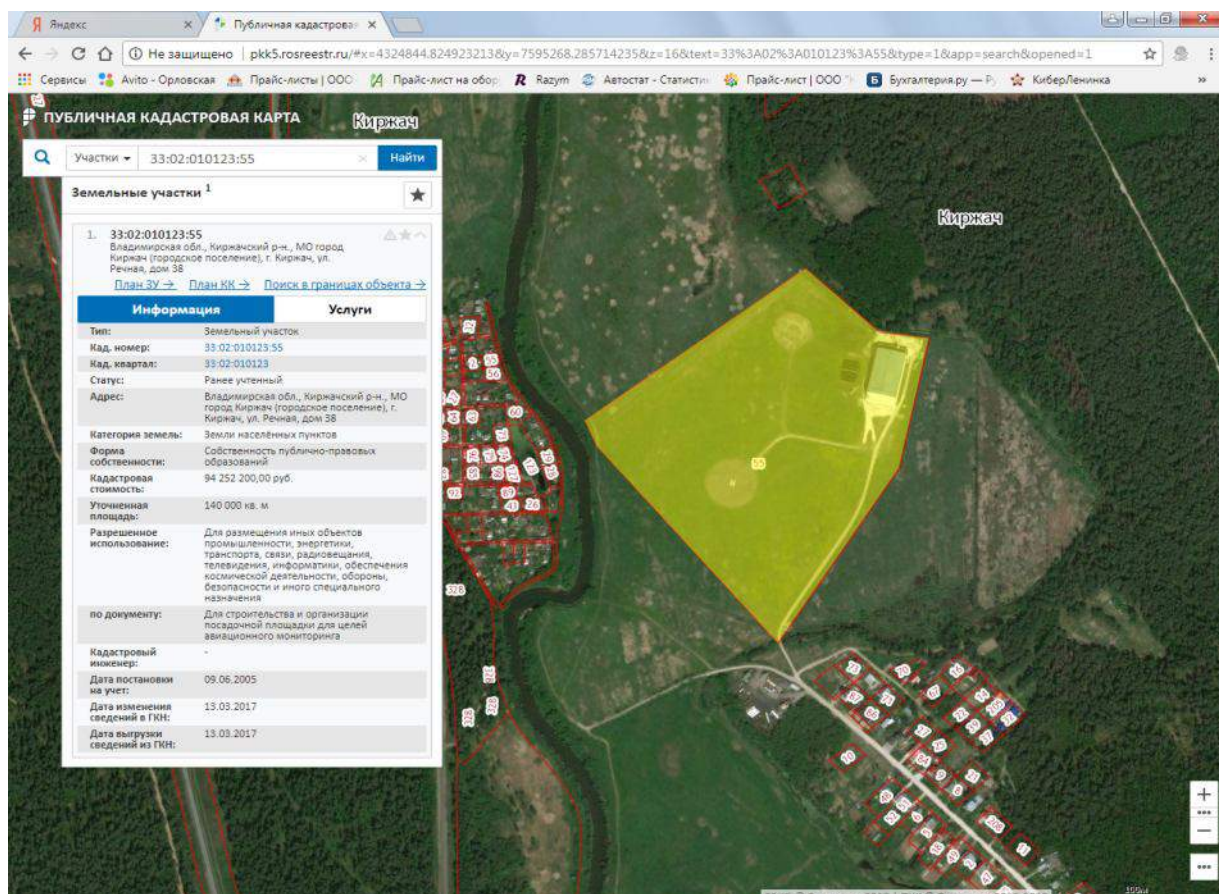
Наименование	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000
Источник информации о здании	Свидетельство о государственной регистрации права Кадастровый паспорт сооружения Результаты предпринятого осмотра
Описание объемно-планировочных параметров	
Вид объекта недвижимого имущества	Сооружение
Назначение	Коммуникационное
Наименование	КТП-10/0,4кВ
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2007
Характеристика	Мощность – 400 кВа
Прочие характеристики здания	
Разрешенное использование	Нежилое
Текущее использование	Нежилое
Информация об износе	Расчет представлен в п. 10.2.1
Информация об устареваниях	Отсутствует
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000
Источник информации о здании	Свидетельство о государственной регистрации права Кадастровый паспорт сооружения Результаты предпринятого осмотра
Описание объемно-планировочных параметров	
Вид объекта недвижимого имущества	Сооружение
Назначение	Коммуникационное
Наименование	Линия электропередач ВЛ-10кВ
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	2007
Характеристика	Протяженность – 643 м
Прочие характеристики здания	
Разрешенное использование	Нежилое
Текущее использование	Нежилое
Информация об износе	Расчет представлен в п. 10.2.1
Информация об устареваниях	Отсутствует
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

Таблица – Описание объекта оценки

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м
Источник информации о земельном участке	Договор аренды земельного участка Кадастровый паспорт земельного участка Результаты предпринятого осмотра
Описание объекта	
Кадастровый номер	33:02:010123:55
Площадь	140 000 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга
Текущее использование	В соответствии с разрешенным
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Кадастровая стоимость	94 252 200,00 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	673,23 руб./кв. м
Информация об износе	Не подвержен износу
Информация об устареваниях	Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Дополнительная информация	Данные Публичной кадастровой карты представлены ниже (режим доступа на портале Росреестра: http://pkk5.rosreestr.ru)



Сведения, приведенные в таблицах, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь» на праве собственности. Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлен ниже.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Документы, удостоверяющие имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Номер, дата государственной регистрации права)	Ограничение (обременение) права	Документы-основания
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010 123:148	№ 33-33-23/017/2013-499 от 26.09.2013 (Собственность)	Ипотека, прочие ограничения	Договор купли-продажи имущества согласно лота №1 от 13.07.2013
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010 123:164	№ 33-33-07/024/2012-127 от 05.09.2012 (Собственность)	Ипотека, прочие ограничения	
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010 123:194	№ 33-33-07/024/2012-129 от 05.09.2012 (Собственность)	Ипотека, прочие ограничения	Договор купли-продажи от 23.08.2012
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010 123:124	№ 33-33-07/024/2012-128 от 05.09.2012 (Собственность)	Ипотека, прочие ограничения	
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010 123:55	№ 33-33-07/001/2005-143 от 26.09.2013 (Аренда)	Ипотека, аренда	Договор аренды №299 от 18.03.2005

Обременение (ограничение) прав.

Оценка производится без учета ограничений (обременений) права собственности на оцениваемое имущество.

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением

сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);

- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);

- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся

собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.
- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ 1997 года. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.
- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.
- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в

оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);

– арест имущества и другие.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ Собственнику принадлежат 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.

8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;
- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим

и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколько угодно долго, но относительно бесконечности — временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики улучшений земельных участков, их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования зданий и сооружений в качестве производственно-складских.
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся земельные участки и объекты недвижимости, предназначенные для размещения жилых объектов. Целевое назначение земельных участков – размещение зданий и сооружений. В настоящее время объекты недвижимости используются по назначению, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме разрешенной, юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности) или предоставление объектов недвижимости в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивают максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования: в качестве зданий, предназначенных для производственно-складской деятельности.

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта и его месторасположении, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является прямое назначение (в качестве нежилого производственно-складского здания).

9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации по итогам января-сентября 2017 года

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%)

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта.

Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8 %) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 % (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4 %). При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов – в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году – 3,3 процента.

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016311003>

9.1.2 Итоги социально-экономического развития Владимирской области за январь-сентябрь 2017 года

В январе-сентябре 2017 года обеспечен рост основных показателей, характеризующих социально-экономическое развитие региона. Так, оборот организаций составил 674670,3 млн. рублей или 103,4% к соответствующему периоду 2016 года, индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» - 107,1%, «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 102,1%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов» - 111,9%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности «добыча полезных ископаемых» увеличился на 18,5%, «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов» соответственно на 14,4% и 20%. Достигнуто увеличение объемов работ, выполненных по виду деятельности «строительство» на 6,6%, оборота розничной торговли - на 0,5%, общественного питания - на 2,7%.

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-августе 2017 года по сравнению с предыдущим годом выросла на 7,4% и составила 27035,4 рубля. Реальные денежные доходы выросли на 2,4%.

Вместе с тем в январе-сентябре 2017 года по отдельным показателям не удалось преодолеть отрицательную динамику. Индекс промышленного производства составил 99,6%, в том числе в «обрабатывающих производствах» - 99,1%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «обрабатывающие производства» сократился на 2,6%. Допущено уменьшение объема платных услуг населению (98,2%), ввода в действие жилых домов (93,2%), грузооборота автомобильного транспорта (90,8%).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» составил 2887,3 млн. рублей или 118,5% к январю-сентябрю 2016 года. Индекс промышленного производства - 107,1%.

Предприятиями «обрабатывающих производств» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 280780,1 млн. рублей, что в действующих ценах на 2,6% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Индекс промышленного производства составил 99,1%.

К ведущим предприятиям отрасли относятся ООО «Мон'делис Русь», ЗАО «Ферреро Руссия» (кондитерские изделия), АО «Владимирский хлебокомбинат», АО «Хлеб Мещеры» (хлебобулочные изделия), ООО «Делко» (колбасные изделия, мясные полуфабрикаты), ОАО «Юрьев-Польский мясокомбинат» (мясная продукция), ЗАО «Хаме Фудс» (мясные консервы, паштеты), ЗАО «Киржачский молочный завод», ОАО «Судогодский молочный завод», ООО «Суздальский молочный завод» (молочная продукция), ООО «Меленковский консервный завод» (консервы плодоовощные), ООО «Морской каприз» (рыба, морепродукты).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 года составил 27519,2 млн. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-сентября 2016 года на 6,6%.

Организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построено 3429 квартир общей площадью 346 тыс. кв. метров (93,2% к аналогичному периоду прошлого года). Населением за счёт собственных и заёмных средств введено в эксплуатацию 272,1 тыс. кв. метров жилья (2026 квартир), что на 9,5% больше, чем в предыдущем году. Доля этих домов в общем объёме введённого жилья составила 78,7%.

В 12 городских округах и муниципальных районах области объёмы построенного жилья превысили уровень января-сентября 2016 года. Среди них г. Гусь-Хрустальный

(112%), округ Муром (105,9%), Гороховецкий (127,9%), Собинский (123,4%), Гусь-Хрустальный (117%), Камешковский (114,2%), Вязниковский (111,7%), Киржачский (102,5%), Александровский (102,4%), Юрьев-Польский (102,1%) и другие районы.

В январе-сентябре 2017 года инвестиции в основной капитал использованы в объёме 48062 млн. рублей (по полному кругу организаций, включая объёмы инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), что на 1,2% больше уровня января-сентября 2016 года.

Рост инвестиционной активности связан с успешно реализующимися на территории области инвестиционными проектами. Открыты 1-ая очередь дата-центра компании «Яндекс» в г. Владимире, новое производство по выпуску нагревательных элементов итальянской компанией «Зоппас Индастриз Руссия» в п. Ставрово Собинского района, запущены новые производственные линии по выпуску шоколадных батончиков компании «Монд'дэлис Русь» в г. Покров.

Кроме того продолжена реализация следующих инвестиционных проектов:

- строительство завода газомоторной техники и логистического парка «Бакулин Моторс Групп» в Собинском районе;

- строительство фабрики по обогащению кварцевого песка и инфраструктуры к ней компанией «Великодворский перерабатывающий комбинат» в Гусь-Хрустальном районе;

- строительство нового сталелитейного производства для изготовления стального фасонного литья из высоколегированных нержавеющей сталей компанией «Гусар» в г. Гусь-Хрустальный;

- строительство производства по выпуску электрической продукции на территории промышленной зоны «Александрова слобода» турецкой компанией «ЕАЕ»;

- производство стекловолокна, модернизация существующего производства немецкой компанией «Бау Текс» в г. Гусь-Хрустальный;

- модернизация действующего производства ЗАО «Муром» в г. Муром;

- строительство комбината по производству оцинкованной стали китайской компанией «Объединенная компания «РусТехнологии Муром» в Муромском районе;

- расширение научно-исследовательского центра и инфраструктуры к нему МБЦ «Генериум» в Петушинском районе.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области в январе-августе 2017 года в действующих ценах сложился в размере 17646,7 млн. рублей (63,8%).

Прибыль получили 330 организаций (68,3%) на общую сумму 22774,9 млн. рублей. Убыток имели 153 организации на сумму 5128,2 млн. рублей. Доля убыточных предприятий составила 31,7% (в 2016 году - 27,3%), в том числе по виду деятельности «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» - 18,2%, «добыча полезных ископаемых» - 50%, «обрабатывающие производства» - 30,8%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 36,4%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 28,6%, «строительство» - 44,4%.

Оборот малых предприятий (без микропредприятий) в 2016 году составил 160806,9 млн. рублей, в том числе по виду деятельности «оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, бытовых изделий» - 64654,2 млн. рублей, «обрабатывающие производства» - 39150,3 млн., «строительство» - 21189,9 млн., «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» - 13437 млн., сельское хозяйство - 6108 млн., «транспорт и связь» - 4295,9 млн., «гостиницы и рестораны» - 4375,1 млн. рублей.

Источник информации: <http://avo.ru/itogi-social-no-ekonomiceskogo-razvitia>.

9.1.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости

В зависимости от характера использования, недвижимость распределяется на используемую для жилья (дома, коттеджи, квартиры), для коммерческой деятельности (отели, офисные здания, магазины и т.п.), для сельскохозяйственных (фермы, сады) и специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Коммерческая недвижимость в свою очередь может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:

1. Офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

2. Гостиницы. Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т.к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров.

3. Гаражи – стоянки (автопаркинги).

4. Магазины и торговые комплексы. Как показал опыт крупных городов Европы, хорошими условиями для месторасположения многофункциональных торговых центров (МТЦ) являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость остановок общественного транспорта. Чаще всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах, либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали.

Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в начальной стадии развития, хотя в последнее время по основной массе объектов приватизации происходит определение собственника. Прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в беспорядности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения и прав нового собственника на использование этого объекта по предполагаемому назначению. По мере развития процесса формирования реального собственника объем сделок в этой сфере будет увеличиваться.

За последнее десятилетие региональный рынок коммерческой недвижимости радикально изменился. Фонды коммерческой недвижимости пополнились купленными по бросовой цене помещениями орловских заводов и предприятий. В результате в предложениях аренды и продажи появились десятки торговых, складских, производственных и офисных помещений. Наиболее ярко и показательны изменения регионального рынка недвижимости видны в областном центре.

Рынок коммерческой недвижимости не столь масштабный как рынок жилой недвижимости, но разнообразный: офисная недвижимость, торговая недвижимость, рынок складских и производственных помещений, гостиницы и пр. Рынок коммерческой недвижимости в городе Орле и Орловской области на сегодняшний день является довольно емким.

Необходимо отметить, что наиболее привлекательными проектами (с коммерческой точки зрения) являются объекты недвижимости многофункционального назначения – объединение торгово-офисных помещений с жилым зданием в единый комплекс.

Рынок производственно-складской недвижимости представлен значительной долей

производственно-складских баз, которые предлагаются к продаже как комплекс производственно-складских, складских, административных помещений, нередко с производственными сооружениями и коммуникациями. Поэтому показатель стоимости квадратного метра здесь не всегда используется, стоимость предложения подобной недвижимости является единой величиной, оценкой всего производственного комплекса. Кроме производственно-складских баз, предложение производственно-складских помещений складывается из отдельно стоящих производственных цехов, ангаров, складов и гаражей.

Таблица – Диапазон цен предложения к продаже производственно-складских помещений (IV квартал 2017г.)

Местоположение	Диапазон цен предложения к продаже, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
Отапливаемые помещения			
Город Владимир	20 000	12 000	14 000 – 17 000
Райцентры с развитой промышленностью (центры административных районов области)	17 000	10 000	10 000 – 13 000
Мелкие населенные пункты	12 000	6 000	8 000 – 10 000
Неотапливаемые помещения			
Город Владимир	15 000	10 000	12 000 – 13 000
Райцентры с развитой промышленностью (центры административных районов области)	12 000	7 000	8 000 – 9 000
Мелкие населенные пункты	8 000	3 000	4 000 – 5 000

Максимальная цена продажи квадратного метра производственно-складских площадей с коммуникациями (электроснабжение 220-380 Вт, водоснабжение, отопление) и дополнительными объектами (кран-балка, рампа) составляет 20 000 руб./кв.м. Минимальная цена – 12 000 руб./кв. м. Средний показатель стоимости квадратного метра производственно-складской недвижимости по г. Владимиру находится в диапазоне от 14 000 до 16 000 рублей.

Основная масса объектов производственной недвижимости – это объекты вторичного рынка. Новые производственные помещения, как правило, сооружаются собственными силами предприятий и не выходят на открытый рынок.

Оставшиеся до сих пор невостребованными заброшенные советские предприятия настолько морально устарели и обветшали, что их реконструкция обходится дороже, чем постройка нового здания, и потому не пользуются особым спросом. И все же в определенных случаях покупка или аренда уже имеющегося производственного помещения может оказаться более выгодной, чем его строительство.

Индустриальные площади большого масштаба арендовать не принято, так как велик риск серьезных убытков в случае необходимости перебазировать крупное производство в короткие сроки, если вдруг возникнет конфликт с собственником площадей. Однако под малое и среднее производство можно найти на рынке немало подходящих объектов производственной недвижимости.

Довольно распространена аренда пустующих производственных помещений на территории либо закрытых, либо сильно сокративших объемы производства фабрик и заводов. Они могут быть оборудованы под какое-либо производство, но, как правило, это голые стены.

Спрос на производственные площади в помещениях советской и дореволюционной постройки формируется небольшими компаниями, которые не могут себе позволить строительство помещений для собственных нужд, да и не нуждаются в нем. Он формируется за счет мелких и средних компаний, развивающих следующие производства:

– пищевое производство;

- производство из пластика и резины, начиная с посуды, упаковки, игрушек и заканчивая трубами и пластиковыми листами;
- выпуск различных стройматериалов;
- деревообрабатывающее производство и т. д.

На территориях промзон города после неглубокого ремонта корпусов и реконструкции инженерных коммуникаций размещаются небольшие, реже средние производственные предприятия самых различных профилей: рядом с предприятиями пищевой промышленности могут располагаться производители металлоконструкций, мебели, производители упаковки и т. д.

Спрос на производственные и складские помещения – лакмусовая бумажка уровня развития производящего предпринимательства. Судя по превышению предложений над спросом, предпринимателей-производственников в городе немного.

Производственные площади в таком бывшем промышленном городе, как Орел, найти довольно трудно. Основное требование покупателей и арендаторов – наличие необходимой инфраструктуры. То, что предлагают предприятия на своих территориях, чаще всего уже не соответствует названию «производственные площади»: коммуникации изношены, оборудование отсутствует.

Поэтому найти подходящее помещение для небольшого производства, особенно если необходимо наличие погрузо-разгрузочных механизмов, довольно сложно.

Потенциальные арендаторы и покупатели производственных помещений ищут достаточно небольшие цеха – от 200 до 1000 кв. м и если в аренде еще можно найти подобные площади, то продавцы стремятся отдавать большие площади – от 2000 кв. м.

Небольшой размер запрашиваемых площадей связан с тем, что для размещения мелких и средних производств обычно подходят помещения площадью как раз от 200 до 500 кв. м. Маленькие площади наиболее актуальны в аренде, так как мелкие производители редко могут позволить себе купить помещение под производство. Основной объем предлагаемых на рынке производственных помещений не удовлетворяет требованиям потенциальных покупателей и арендаторов. Они отвечают запросам средних и небольших компаний, не имеющих финансовых возможностей для строительства. Спрос в основном удовлетворяется за счет старых производственных помещений.

Основные требования арендаторов к производственным помещениям:

- хорошее техническое состояние;
- высокие потолки;
- желательно первый этаж, при этажах выше – надежные перекрытия;
- необходимая под производство электрическая мощность;
- наличие удобных подъездных путей;
- инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение).

Таблица – Диапазон арендных ставок производственно-складских помещений (IV квартал 2017г.)

Местоположение	Диапазон цен предложения к продаже, руб./кв. м		
	Уровень максимальных цен	Уровень минимальных цен	Диапазон средних цен
<i>Отапливаемые помещения</i>			
Город Владимир	230	150	150 - 180
Райцентры с развитой промышленностью (центры административных районов области)	180	100	110 – 130
Мелкие населенные пункты	150	60	90 – 120
<i>Неотапливаемые помещения</i>			
Город Владимир	200	100	120 – 150
Райцентры с развитой промышленностью (центры административных районов области)	120	80	80 – 100
Мелкие населенные пункты	60	30	40 – 50

В отношении производственно-складских помещений административный район расположения оказывает существенно меньшее влияние на стоимость объекта, нежели на стоимость торговых и офисных помещений. Самую высокую стоимость имеют помещения, обеспеченные инженерно-техническими коммуникациями – отопление, электроснабжение, водопровод, канализация, охраной, расположенные рядом с железнодорожным тупиком.

В течение года стоимость производственно-складских помещений практически не изменилась. Арендные ставки за рассматриваемый период также изменились незначительно: прирост составил около 3-5% для отапливаемых площадей. Арендные ставки неотапливаемых производственно-складских помещений возросли на 2-4%. Отсутствие роста стоимости производственно-складской недвижимости обусловлено как специфическими причинами производственно-хозяйственной деятельности, указанными выше, так и неблагоприятной общеэкономической ситуацией в стране, а тем более и в регионе.

Рынок коммерческой недвижимости районных центров Владимирской области

В настоящее время рынок недвижимости районов Орловской области, в том числе и Киржачского района сформирован слабо – малое количество (или даже полное отсутствие) предложений продаж объектов коммерческой недвижимости, концентрация рынка вокруг областного центра (г. Владимир) и городов областного подчинения (Ковров, Муром, Гусь-Хрустальный), отсутствие стабильности в ценообразовании на объекты, сходные по функциональному назначению и масштабу.

Практически отсутствует информация о продаже коммерческой недвижимости в целом и по отдельным ее сегментам на открытом рынке Орловского района. Эпизодически возникающие в печатных рекламных изданиях и Интернет-сайтах с объявлениями о продаже недвижимости в районах области, но 3-5 предложений продажи не могут создать рынок недвижимых объектов коммерческого назначения. В то же время, вероятно, сделки по купле-продаже есть, просто они остаются вне печатных источников, происходят напрямую, без задействования СМИ.

При отсутствии достаточного количества информации для анализа по Киржачскому району, индикатором рынка недвижимости могут служить предложения о продажах аналогичных объектов в других районах области и областном центре.

Источники информации:

<http://www.joneslanglasalle.ru>, <http://www.rg.ru>, <http://www.bmetr.ru>, <http://fasterm-orel.ru>, <http://www.orel57.ru>, <http://home-orel.ru>, <http://www.moyareklama.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.rosrealty.ru>, www.gorodorel1.ru.

9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например; торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Таблица – Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

На ликвидность также влияют следующие факторы.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

Состояние имущества. Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример - компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками,

ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого объекта необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объектов оценки

Назначение объекта	Нежилое здание авиационного ангара с возможным использованием в качестве складского или производственного, в наличии имеются административно-бытовые помещения
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Низкий
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Низкое
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Наличие правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов	Свидетельства о государственной регистрации права собственности, технические паспорта зданий, кадастровый паспорт земельного участка
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

На основании изложенного выше оценщик относит объект оценки к группе низколиквидного имущества.

В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает умеренной степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте.

В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что объект оценки характеризуется низким уровнем ликвидности (со сроком рыночной экспозиции равным не менее 12 месяцев).

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3У},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H – величина накопленного износа, %.

$C_{3У}$ – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объект оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная информация и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i – вес i-го аналога, доли ед.;

k_1, \dots, k_i – относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

k^1, \dots, k^m – абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток в период времени j, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

t_j – период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока,

период времени;

CF_R – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):
 - физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_{з} + C_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_{п} * K_{н} * K_{м} * K_{в} * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- $K_{п}$ - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1, 1-1,2);
- $K_{н}$ - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- $K_{м}$ - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- $K_{в}$ - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из

суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{эд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

строительные работы;

работы по монтажу оборудования (монтажные работы);

затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;

прочие затраты.

Методы расчета затрат. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

– ресурсный;

– ресурсно-индексный;

– базисно-индексный;

– базисно-компенсационный;

– на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов

(элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства. Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических

факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в

стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{ЭВ}{ФЖ} \cdot 100 = \left[\frac{ЭВ}{(ЭВ + ОСФЖ)} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \frac{ХВ}{ФЖ} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$О = ВС \cdot \frac{И}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на

соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым

аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

Расчет рыночной стоимости произведен методом сравнительных единиц на основании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС), так как имеется типовой аналог. В качестве источника информации о восстановительной стоимости послужили данные сборников Ко-Инвест «Общественные здания 2016», «Складские здания и сооружения 2016», «Сооружения городской инфраструктуры 2016», «Магистральные сети и транспорт 2016».

Расчет полной восстановительной стоимости объектов недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Номер сборника и таблицы КО-ИНВЕСТ	Единица измерения: объем, площадь, протяженность, куб. м, кв. м, м	Стоимость замещения 1 куб. м. здания в ценах на 01.01.2016 г., руб.	Корректирующий коэффициент, ед.				Коэффициент удорожания цен на дату оценки, по отношению к ценам на 01.01.2016г., ед.	Прибыль предпринимателя, ед.	Корректировка на НДС, ед.	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.
					несоответствие объема (площади)	несоответствие класса конструктивной системы	несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем	региональный коэффициент				
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38											65 160 152
1.1	авиационный ангар	Сборник "Складские здания и сооружения 2016", таблица ruСЗ.03.000.0519	2 776,0	11 605,00	1,00	1,00	0,78	0,895	1,083	1,08	1,18	31 039 625
1.2	основная пристройка	Сборник "Общественные здания 2016", таблица ruОЗ.03.000.0007	4 298,0	6 767,00	1,00	1,00	1,00	0,850	1,083	1,08	1,18	34 120 527
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	Сборник "Сооружения городской инфраструктуры 2016", таблица ruИЗ.07.045.0001	80,0	16 243,00	1,00	1,00	1,00	0,831	1,083	1,08	1,18	1 490 361

3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	Сборник "Магистральные сети и транспорт 2016", таблица гИМЗ.06.018.0004	1,0	540 376,00	1,00	1,00	1,00	0,895	1,083	1,08	1,18	667 503
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	Сборник "Магистральные сети и транспорт 2016", таблица гИМЗ.04.028.0003	643,0	490,41	1,00	1,00	1,00	0,795	1,083	1,08	1,18	345 996

Информация об источниках стоимости строительства в ценах на 01.01.2016 представлена в Приложении к отчету об оценке.

Описание поправочных коэффициентов

Корректировка на несоответствие объемов рассчитывается по методическим рекомендациям Ко-Инвест как отношение объема оцениваемого здания к объему объекта-аналога из справочника, и сопоставляется с данными корректировочной таблицы.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочника V_{спр}, S_{спр}) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _о
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

Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

Корректирующий коэффициент доначислений (K_{до}) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

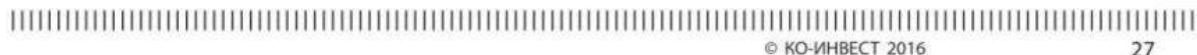
$$K_{до} = \frac{P_o}{P_{спр}},$$

где:

P_{спр} — усредненная величина доначислений, охарактеризованная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочниках. Численное значение P_{спр} приведено в разделе «Особенности применения справочника».

P_о — сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Форма для расчета этого показателя приведена ниже:

Рекомендации по использованию



В данном расчете корректировка не применялась.

Региональный коэффициент (перевод цен региона Московской области в регион Владимирская область) в данном расчете установлен по данным Раздела 5 справочника Ко-Инвест.

5.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, край, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	1,004	1,299	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,361	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,257	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,263	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,883	0,912	0,838	0,853	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,753	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761

Экономические районы, край, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северный район								
Республика Карелия *	0,905	1,004	0,954	1,014	0,911	1,081	0,949	0,846
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,006	1,091	0,972	1,096	1,031	1,109	1,026	0,948
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,226	1,330	1,185	1,337	1,257	1,352	1,251	1,155
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,984	1,069	0,990	1,017	0,986	1,145	1,004	0,960
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,198	1,301	1,205	1,238	1,200	1,394	1,222	1,168
Вологодская область	0,817	0,901	0,792	0,906	0,821	0,867	0,817	0,788
Мурманская область *	1,321	1,327	1,243	1,197	1,197	1,326	1,313	1,234
Северо-Западный район								
г. Санкт-Петербург	0,973	1,018	0,967	1,051	0,983	1,018	1,083	1,020
Ленинградская область	1,079	1,087	1,046	1,127	1,079	1,084	1,193	1,151
Новгородская область	0,869	0,996	0,839	0,982	0,896	0,903	0,891	0,822
Псковская область	0,756	0,867	0,728	0,909	0,775	0,834	0,724	0,662
Центральный район								
Брянская область	0,758	0,812	0,738	0,847	0,770	0,755	0,730	0,674
Владимирская область	0,739	0,842	0,793	0,895	0,831	0,870	0,795	0,703
Ивановская область	0,766	0,864	0,790	0,906	0,832	0,870	0,815	0,708
Калужская область	0,764	0,870	0,813	0,938	0,820	0,862	0,827	0,701
Костромская область	0,722	0,793	0,732	0,815	0,748	0,761	0,715	0,666

Коэффициент удорожания цен на дату оценки по отношению к ценам на 01.01.2016г. установлен по данным Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве. Значение корректировки составит: $11,019 / 9,424 = 1,083$ ед.

Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2017 г. № КЦЦ/2017-12ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2017 года"

1. В целях ориентировки участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на ДЕКАБРЬ 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).

2. Индексы (в зависимости от использованной сметно-нормативной базы) применяются:

- к сметной стоимости на 01.01.2000 г., опосредованной по новым Федеральным единичным расценкам (ФЕР-2001, ФЕРм-2001 и ФЕРр-2001) - строка 1;
- к сметной стоимости 1994 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1994 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 - строка 2.

3. Территориальные индексы предназначены для составления инвестиционных смет, формирования предложений между заказчиками и подрядчиками о цене строительства, планирования и укрупненного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиками и подрядчиками по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).

4. Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен на строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексные показатели, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.

5. Расчеты за выполненные работы рекомендуется производить с применением индексов к отдельным элементам прямых затрат (графы 3, 4 и 5) к стоимости соответствующих видов работ с последующим начислением накладных расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.

6. Координационным центром выкладываются [индексы пересчета сметной стоимости строительства](#) к базисным ценам 1984 (для местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87) и 2000 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра
П.В. Горюхин

Приложение к письму КЦЦС от 14.12.2017 г. № КЦЦ/2017-12ти

Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на декабрь 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ п/п	Наименование федерального округа и региона (первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1994 года по ЕРЕР-84 региона)	Территориальные коэффициенты к элементам прямых затрат (без НДС)				Итого
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	общий стоимости СМР (без НДС)	
1	2	3	4	5	6	
1	Центральный федеральный округ, в среднем	20,922	12,760	7,193	10,439	
		321,90	262,80	171,58	198,78	
1	Белгородская область	18,036	13,180	7,812	10,418	
		277,50	254,73	164,04	193,73	
2	Брянская область	21,884	13,461	7,632	11,020	
		270,10	230,34	162,15	179,75	
3	Владимирская область	18,036	13,741	8,530	11,019	
		277,50	266,57	179,12	198,02	
4	Воронежская область	21,544	10,516	6,465	9,857	
		321,90	257,44	167,81	193,56	
5	Ивановская область	18,036	12,059	7,722	10,270	
		307,10	262,02	173,47	195,37	
6	Калужская область	21,163	16,144	6,644	10,227	
		325,60	262,02	156,50	185,05	
7	Костромская область	21,163	10,516	6,644	9,907	
		303,40	262,80	164,04	188,13	
8	Курская область	18,758	11,217	6,465	9,363	
		307,10	262,02	181,01	201,21	
9	Липецкая область	23,567	11,498	6,465	10,286	
		284,90	252,02	164,04	184,70	
10	Московская область	24,529	14,583	6,914	11,032	
		361,80	273,70	179,12	207,74	
11	Орловская область	21,544	11,217	6,465	9,905	
		321,90	241,18	154,61	182,41	
12	Рязанская область	21,884	12,059	6,644	10,149	
		270,10	262,80	167,81	185,98	
		21,644	12,000	7,193	10,684	

Ссылка на источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docsm/3050-index-kcsn-smetnoy-stoimosti-december17.html>

Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. № КЦ/2016-01ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на Январь 2016 года"

1. В целях ориентировки участников инвестиционно-строительного процесса в строительстве на территории Российской Федерации. Координационный центр по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве устанавливает на ЯНВАРЬ 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (Приложение).

2. Индексы (в зависимости от использованной сметно-нормативной базы) применяются:

- к сметной стоимости на 01.01.2000 г., определенной по новым Федеральным единым расценкам (ФЕР-2001, ФЕРм-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРн-2001) - строка 1;
- к сметной стоимости 1984 года - для объектов, имеющих утвержденную сметную документацию в ценах 1984 года, составленную по местным сборникам ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 - строка 2.

3. Территориальные индексы предназначены для составления инвесторских смет, формирования предложений между заказчиками и подрядчиками о цене строительства, планирования и укрупненного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиками и подрядчиками по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов).

4. Для более точного определения сметной стоимости и уровня цен на строительную продукцию в конкретном регионе рекомендуется использовать индексные показатели, формируемые на местах органами, ответственными за ценообразование в строительстве.

5. Расчеты за выполненные работы рекомендуется производить с применением индексов к отдельным элементам прямых затрат (графы 3, 4 и 5) к стоимости соответствующих видов работ с последующим начислением накладных расходов и сметной прибыли по текущим нормативам. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.

6. Координационным центром выпускаются **индексы пересчета сметной стоимости строительства** к базисным ценам 1984 (для местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87) и 2000 гг. (для ФЕР-2001 и местных ТЕР-2001), дифференцированные по видам строительства, объектам, видам и комплексам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ.

Генеральный директор Центра
П.В. Горючин

Приложение к письму Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 января 2016 г. N КЦ/2016-01ти

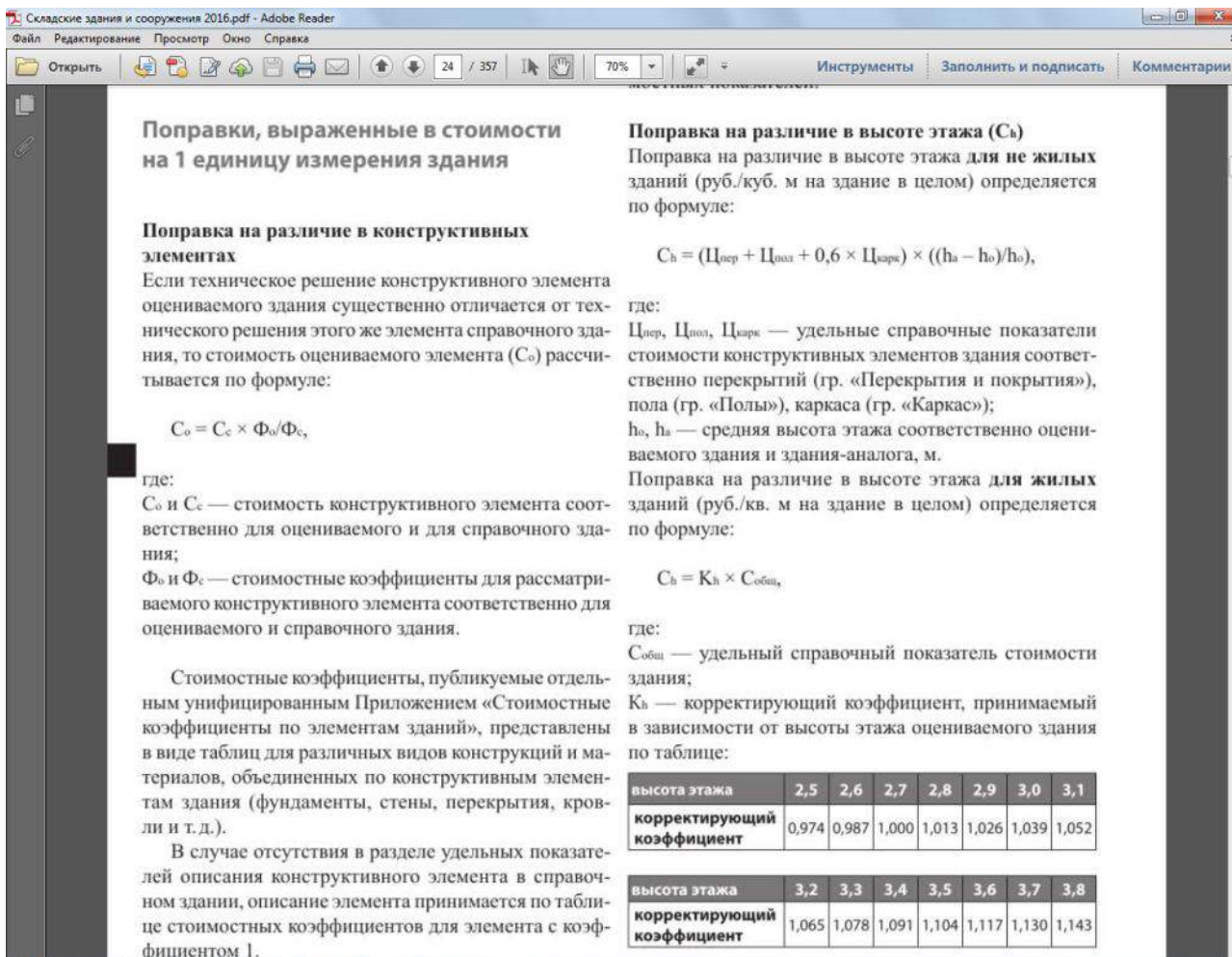
Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на январь 2016 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

N п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1984 года по ВРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты:				к общей стоимости СМР (без НДС)
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	к элементам прямых затрат (без НДС)	
1	2	3	4	5	6	
1	Центральный федеральный округ, в среднем	17,867	11,064	6,135	8,927	
		274,89	227,93	146,33	169,09	
		15,403	11,929	6,672	8,910	
1	Белгородская область	236,98	220,88	139,90	156,94	
2	Волжская область	18,888	11,672	6,519	9,424	
		730,66	493,73	138,29	153,53	
3	Владимирская область	15,403	11,915	7,286	9,424	
		236,98	230,28	152,76	167,44	

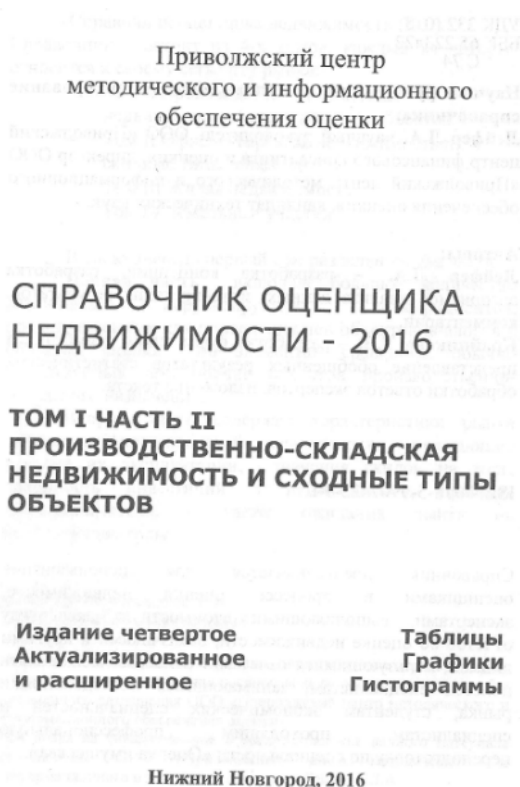
Ссылка на источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2482>

Корректировка на несоответствие конструктивных элементов и инженерных систем определялась на основе наличия или отсутствия конструктивного элемента здания в соответствии с расшифровкой, указанной в справочнике Ко-Инвест. В данном расчете корректировка учитывала излишнюю высоту авиационного ангара. Корректировка рассчитывается по методическим рекомендациям Ко-Инвест:



Удельная стоимость = $(0 + 993,7 + 0,6 \times 4\,487,4) \times ((7,5 - 25) / 25) = -2\,580,298$ руб.
 Корректировка = $1 - 2580,298 / 11\,605$ руб. = 0,78

Прибыль предпринимателя определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Прибыль предпринимателя для аналогичных объектов составляет 8%. В расчетах принято минимальное значение прибыли предпринимателя ввиду неактивности рынка аналогичных объектов недвижимости, а также учета сметной прибыли в справочниках Ко-Инвест.



Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8% 17%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	14%	9% 19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9% 18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7% 16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8% 19%

85

Ввиду того, что в сборниках Ко-Инвест стоимость строительства указана без учета налога на добавленную стоимость, дополнительно введена повышающая корректировка на НДС, составляющая 18%.

Оценка величины накопленного износа

В настоящем отчете накопленный износ для объекта оценки определялся методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий в результате естественного старения или неправильной эксплуатации зданий.

Функциональный износ вызывается несоответствием устройства здания (его планировки, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям.

Внешний износ вызывается изменениями ситуации на рынке, изменением финансовых, законодательных условий и т.п.

Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость здания.

Под исправимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

По результатам технического освидетельствования объекта установлено, что некоторые элементы здания имеют незначительные повреждения, затраты на устранение которых могут быть отнесены к позициям исправимого физического износа.

Степень износа, определяем в процентном отношении от восстановительной стоимости элемента, затраты на устранение повреждения, определялись по правилам оценки физического износа ВСН 53 - 86. Доли конструктивных элементов в общих стоимостях определялись по данным сборника «У крупных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений». Доли поврежденных конструктивных элементов определялись визуально в присутствии Заказчика.

Таблица – Оценочная шкала для ориентировочной оценки физического износа зданий¹

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
0 - 20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.	0-11
21 - 40	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках перемычек.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	12-36
41 - 60	Имеется много следов ремонтов, 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 отклонением от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.	39-90
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 и 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.	93-120
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. Она и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	—

Неисправимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной восстановительной стоимости (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Фактические сроки эксплуатации определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены).

¹ И.А. Синянский, Н.И. Манешина, «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004, стр.240, табл. 8.1.

Нормативные сроки эксплуатации учтены для всех типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания: фундаменты, каркас, наружные стены, железобетонные перекрытия, металлоконструкции. Нормативный срок их эксплуатации совпадает со сроком эксплуатации здания в целом, устанавливаемым, исходя из группы капитальности, на основании данных приведенных выше.

Остальные конструкции и элементы объекта оценки отнесены к короткоживущим, которые за срок общей эксплуатации здания должны неоднократно заменяться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных ниже.

Устранимый функциональный износ определяется исходя из несоответствия оборудования оцениваемого объекта современным рыночным требованиям

Устранимый функциональный износ объекта оценки отсутствует, так как оборудование данного объекта недвижимости, соответствует современным рыночным требованиям.

Функциональный износ оцениваемых объектов недвижимости отсутствует, так как все здания имеют минимальный возраст и соответствуют конструктивно-планировочным требованиям.

Неустраняемый функциональный износ объекта оценки определен исходя из снижения стоимости, связанной с: несоответствием примененных при строительстве конструктивных решений и материалов несущих и ограждающих конструкций современным требованиям и, нерациональным объемно-планировочным решением в соответствии с установленным для него наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешнее устаревание, можно измерять путем капитализации потерь в арендной плате, вызванных этими видами износа. Потери определяются сравнением арендной платы по объекту оценки и объектам-аналогам, расположенным в том же районе.

Суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фун}})(1 - I_{\text{внеш}})$$

Расчет износа и итоговой стоимости объектов недвижимости затратным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет физического износа объекта оценки

*Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38
авиационный ангар*

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес элемента по сборнику КО-ИНВЕСТ	Удельный вес элемента в объекте оценки	Стоимость элементов конструкций, и инженерных систем, руб.	Фактический срок службы, годы	Нормативный срок службы, годы	Физический износ по сроку службы, ед.	Физический износ по сроку службы, руб.	Физический износ по результатам обследования, ед.	Физический износ по результатам обследования, руб.
Фундаменты	1,70%	1,70%	527 674	12,00	100	0,12	63 321	0,15	79 151
Каркас	40,58%	40,58%	12 595 880	12,00	50	0,24	3 023 011	0,15	1 889 382
Полы	48,35%	48,35%	15 007 659	12,00	40	0,30	4 502 298	0,20	3 001 532
Электроснабжение и освещение	8,99%	8,99%	2 790 462	12,00	20	0,60	1 674 277	0,20	558 092
Прочие работы	0,38%	0,38%	117 951	12,00	20	0,60	70 771	0,20	23 590
ИТОГО	100,00%	100,00%	31 039 626				9 333 677		5 551 746

Таблица – Расчет физического износа объекта оценки

основная пристройка

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес элемента по сборнику КО-ИНВЕСТ	Удельный вес элемента в объекте оценки	Стоимость элементов конструкций, и инженерных систем, руб.	Фактический срок службы, годы	Нормативный срок службы, годы	Физический износ по сроку службы, ед.	Физический износ по сроку службы, руб.	Физический износ по результатам обследования, ед.	Физический износ по результатам обследования, руб.
Фундаменты (подземная часть)	5,02%	5,02%	1 712 850	11,00	100	0,11	188 414	0,15	256 928
Стены наружные	18,99%	18,99%	6 479 488	11,00	50	0,22	1 425 487	0,15	971 923
Стены внутренние, перегородки	5,02%	5,02%	1 712 850	11,00	50	0,22	376 827	0,15	256 928
Перекрытия и покрытие	8,99%	8,99%	3 067 435	11,00	50	0,22	674 836	0,15	460 115
Кровли	5,99%	5,99%	2 043 820	11,00	40	0,28	572 270	0,15	306 573
Проемы	11,01%	11,01%	3 756 670	11,00	40	0,28	1 051 868	0,15	563 501
Полы	10,00%	10,00%	3 412 053	11,00	40	0,28	955 375	0,15	511 808
Внутренняя отделка	8,01%	8,01%	2 733 054	11,00	20	0,55	1 503 180	0,20	546 611
Прочие конструкции	5,02%	5,02%	1 712 850	11,00	20	0,55	942 068	0,20	342 570
Особостроительные работы	9,29%	9,29%	3 169 797	11,00	20	0,55	1 743 388	0,20	633 959
Отопление, вентиляция	7,11%	7,11%	2 425 969	11,00	20	0,55	1 334 283	0,20	485 194

и кондиционирование									
Водоснабжение и канализация	1,05%	1,05%	358 266	11,00	20	0,55	197 046	0,20	71 653
Электроснабжение и освещение	3,75%	3,75%	1 279 520	11,00	20	0,55	703 736	0,20	255 904
Слаботочные системы	0,75%	0,75%	255 904	11,00	20	0,55	140 747	0,20	51 181
ИТОГО	100,00%	100,00%	34 120 526				11 809 524		5 714 847

Таблица – Расчет физического износа объектов оценки

Наименование объекта	Удельный вес элемента по сборнику КО-ИНВЕСТ	Удельный вес элемента в объекте оценки	Стоимость элементов конструкций, и инженерных систем, руб.	Фактический срок службы, годы	Нормативный срок службы, годы	Физический износ по сроку службы, ед.	Физический износ по сроку службы, руб.	Физический износ по результатам обследования, ед.	Физический износ по результатам обследования, руб.
Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I	100,00%	100,00%	1 490 361	10,00	30	0,33	491 819	0,15	223 554
КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000	100,00%	100,00%	667 503	10,00	30	0,33	220 276	0,15	100 125
Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000	100,00%	100,00%	345 996	10,00	30	0,33	114 179	0,15	51 899

Таблица – Расчет стоимости улучшений земельных участков затратным подходом (без учета стоимости прав на земельный участок)

№ п/п	Наименование объекта	Полная восстановительная стоимость объекта, руб.	Физический износ по сроку службы, руб.	Физический износ по результатам обследования, руб.	Среднее значение физического износа, руб.	Физический износ, ед.	Функциональный износ, ед.	Внешний износ, ед.	Совокупный износ, ед.	Полная восстановительная стоимость за вычетом износа, руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	65 160 152	21 143 201	11 266 593	16 204 897	0,25	0,00	0,00	0,25	48 870 000
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	1 490 361	491 819	223 554	357 687	0,24	0,00	0,00	0,24	1 133 000
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	667 503	220 276	100 125	160 201	0,24	0,00	0,00	0,24	507 000
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	345 996	114 179	51 899	83 039	0,24	0,00	0,00	0,24	263 000
	ИТОГО	67 664 012			16 805 824					50 773 000

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения

метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность расчета рыночной стоимости земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении. В случае если оцениваемый объект имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот. По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Расчет сравнительным подходом стоимости права аренды земельного участка представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет рыночной стоимости прав аренды земельного участка сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	140 000	82 500	35 000	99 900
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lakinsk-196785230	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-petushki-181878411	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-strunino-171824091
Цена предложения, руб.		25 000 000	9 200 000	20 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		303	263	200
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	право аренды	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб.		258	224	170
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		258	224	170
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		258	224	170
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2018 г.	январь 2018 г.	декабрь 2017 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		258	224	170
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,814	0,814	0,814
Скорректированная цена, руб.		210	182	138
<i>Местоположение</i>	Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная	Владимирская обл., г. Лакинск, ул. Мира	Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Леоново	Владимирская обл., Александровский р-н, д. Площево
Корректирующий коэффициент		1,00	1,16	1,16
Скорректированная цена, руб.		210	211	160
<i>Площадь, кв. м</i>	140 000	82 500	35 000	99 900
Корректирующий коэффициент		0,94	0,88	0,97
Скорректированная цена, руб.		197	186	155
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		197	186	155
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		197	186	155
<i>Разрешенное использование</i>	производственное	производственное	производственное	производственное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		197	186	155
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		197	186	155
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		65	61	51
Скорректированная средняя цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб./кв. м		177		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		24 780 000		

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

25 000 000 РУБ. Промземли на продажу
ул. Мира, Лакинск, Владимирская область
Лакинск

Включить автопоиск
В избранное
Открыть другие объекты в аренду: 29
Всего за 3 месяца: 927
Показать номер

Однокомнатные квартиры в новом доме
orelstroy.ru

КАК СКУПАТЬ АВТОМОБИЛИ, КВАРТИРЫ И ДОМА НА ТОРГАХ ПО БАНКРОТСТВУ
СО СКИДКОЙ 50-90%?
ПОДРОБНЕЕ
TORGANALYSIS.RU

Участок 8.25 га (промназначения)
Продается земельный участок пром. 8.25 Га (825 соток) в г. Лакинск Собинского р-на Владимирской обл. (30 км от г. Владимир, 150 км от МКАД). Участок расположен по адресу ул. Мира, д. 87 - это территория бывшего кирпичного завода. Имеется своя артезианская скважина.

Связаться с владельцем 8 915 761-60-81

Информация о предложении
Цена: 25 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 30 303 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли
Площадь: 825 Соток
Дата обновления объявления: 12/01/2018
Дата публикации объявления: 11/12/2017
Номер в каталоге: 196785230

Аналог №2

Открой бесплатно счет в Тинькофф Банке и получи до 78 000 Р

9 200 000 РУБ. Промземли на продажу
Владимирская область, Петушинский район, деревня Леоново,
Петушки Владимирская область
Петушки

Расчитать ипотеку
В избранное
Получать похожие объявления

Агентство недвижимости «Подмосковные вечера»
Размещает объявления: 7 лет
Открыть другие объекты на продажу: 1000+
Открыть другие объекты в аренду: 444
Всего за 3 месяца: 970
Показать номер
Написать владельцу объявления

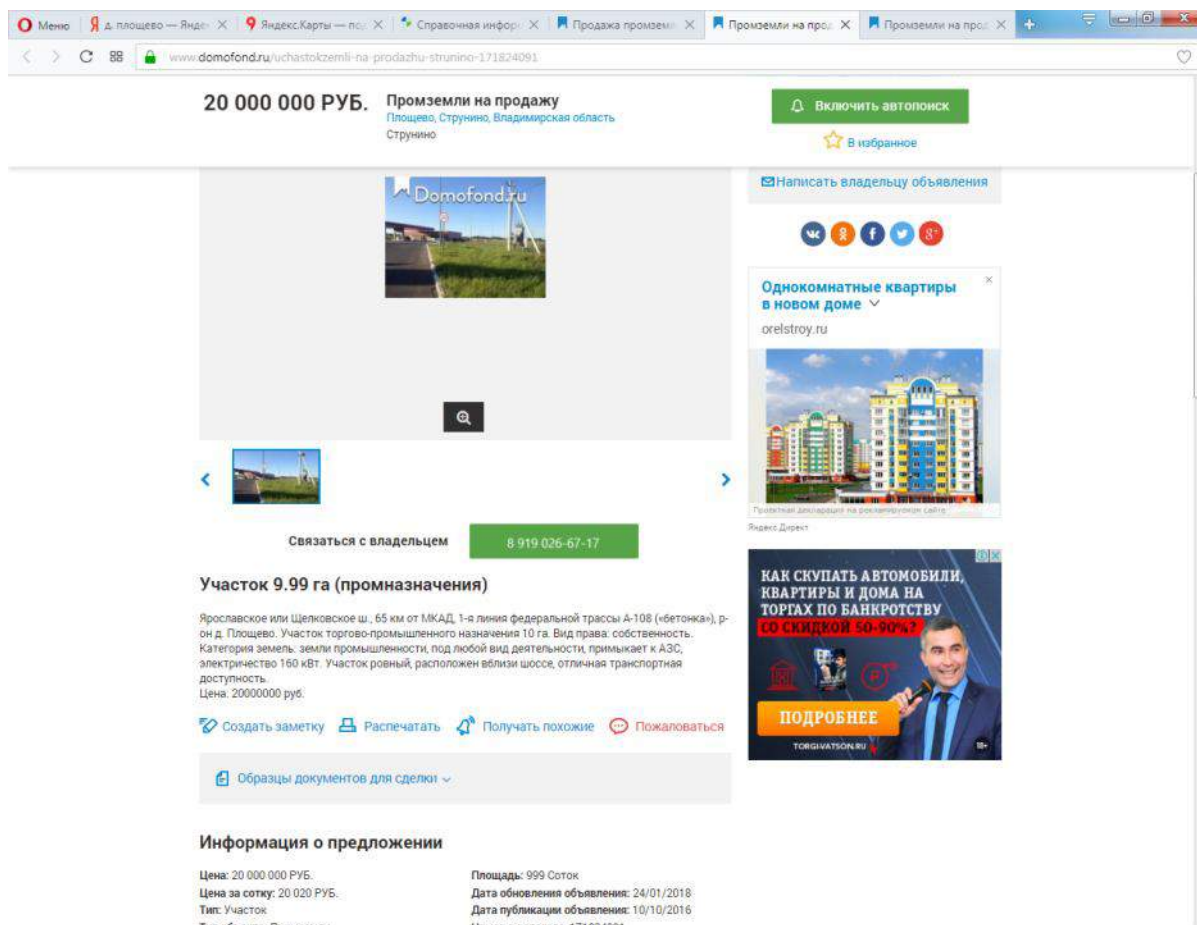
Аналог умного дома! Кситал GSM!
ksytal.ru

КАК СКУПАТЬ АВТОМОБИЛИ, КВАРТИРЫ И ДОМА НА ТОРГАХ ПО БАНКРОТСТВУ
СО СКИДКОЙ 50-90%?

Участок 3.5 га (промназначения)
Горьковское шоссе 99 км от МКАД, деревня Леоново, вблизи г. Петушки. Участок 3.5 га, под размещение технопарка. Участок 3.5 га / для строительства зданий и сооружений. Вторая линия с интенсивными движениями на магистрали, расстояние до ближайшего населенного пункта д. Леоново 500м, рельеф ровный, обремененный нет, газ проходит по территории, Электричество ЛЭП 10кв в

Связаться с владельцем 8 916 530-61-02

Аналог №3



Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на состав передаваемых прав. Правовой статус объекта оценки – право аренды, а объектов-аналогов – собственность. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А. Корректировка составляет 0,85 ед.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2016

ТОМ III ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы
Графики
Гистограммы

Нижний Новгород 2016

5. Передаваемые имущественные права

Предварительные замечания

В этом разделе приведены поправочные коэффициенты (корректировки), используемые в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки видом передаваемых имущественных прав.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов⁴

Таблица 4.1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,76

⁴ Права аренды и права собственности от НДС не очищались

Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки / под ред. Л.А. Лейфера. – Ниж. Новгород – 2016. Скидка на торг составит 18,6%.

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

292

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. Корректировка на местоположение определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки / под ред. Л.А. Лейфера. – Ниж. Новгород – 2016.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 12

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,66
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,59
Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,68	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,56
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,78	0,69	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,61	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,47	0,64
Прочие населенные пункты	0,44	0,34	0,54

53

Таблица – Расчет корректировки на местоположение земельных участков

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная	Владимирская обл., г. Лакинск, ул. Мира	Владимирская обл., Петушинский р-н, д. Леоново	Владимирская обл., Александровский р-н, д. Площево
Отношение цены согласно Справочника, ед.	0,57	0,57	0,49	0,49
Корректирующий коэффициент на местоположение (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,00	1,16	1,16

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не вносилась, так как площадь объекта оценки и площади объектов-аналогов сопоставимы. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков / под ред. Л.А. Лейфера. – Ниж. Новгород – 2014г.:



Рис. 107
Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)
178

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	140 000	82 500	35 000	99 900
Стоимость 1 кв. м рассчитанная по уравнению, руб.	0,29	0,31	0,33	0,30
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,94	0,88	0,97

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход к автодороге (состояние подъездных путей хорошее).

Корректировка на назначение и использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Рассматриваемые объекты-аналоги и объект оценки имеют идентичное назначение и текущее использование. Корректировка не применялась.

Корректировки на наличие коммуникаций. Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, в связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли-продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и земельные участки. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод выделения (распределения) для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

Затратный подход.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Доходный подход.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли) и, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения методов доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего расчета.

10.2.3 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном отчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (далее – рыночный подход) заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

Этап 2. Проверка информации о сделках.

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках

объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Виды поправок

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.*

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.

3. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.*

4. Время. *Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*

5. Местоположение. *Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие*

месторасположению недвижимости:

- 5.1. Экологическая привлекательность.
- 5.2. Доступ к оживленным магистралям.
- 5.3. Коммуникации.
- 5.4. Престижность.
6. Физические характеристики. *Поправка учитывает следующие параметры:*
 - 6.1. Физические параметры.
 - 6.2. Качество строительства и эксплуатации.
 - 6.3. Удобства.
 - 6.4. Функциональная пригодность.

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. Общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Согласование результатов метода сопоставимых продаж.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т.д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как среднее значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки (здания и сооружения) сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/168384421/	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7400_m_612528032	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/168384346/	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/166879270/
Цена предложения, руб.		55 000 000	150 000 000	68 000 000	70 000 000
Общая площадь здания, кв. м	3 772,7	2 827,0	7 400,0	3 300,0	3 012,0
Площадь земельного участка, кв. м	140 000,0	3 000,0	19 000,0	4 000,0	10 000,0
Цена продажи за единицу общей площади улучшений, руб./кв. м		19 152	19 536	20 313	22 291
<i>Корректировки</i>					
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19 152	19 536	20 313	22 291
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19 152	19 536	20 313	22 291
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19 152	19 536	20 313	22 291
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		19 152	19 536	20 313	22 291
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена, руб.		15 705	16 020	16 657	18 279
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		15 705	16 020	16 657	18 279
<i>Местоположение</i>	Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Производственная	Владимирская обл., г. Владимир, ш-се Московское	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Полины Осипенко	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Полины Осипенко
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена, руб.		11 465	11 695	12 160	13 344
<i>Площадь, кв. м</i>	3 772,7	2 827	7 400	3 300	3 012

Корректирующий коэффициент		0,97	1,06	0,99	0,97
Скорректированная цена, руб.		11 121	12 397	12 038	12 944
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		11 121	12 397	12 038	12 944
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		11 121	12 397	12 038	12 944
<i>Материал стен</i>	металлопрофиль, кирпич	кирпич	металлопрофиль, кирпич	кирпич	металлопрофиль
Корректирующий коэффициент		0,86	1,04	0,86	1,06
Скорректированная цена, руб.		9 564	12 893	10 353	13 721
<i>Назначение помещений</i>	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное	производственно-складское, административное
Корректирующий коэффициент		1,04	1,08	1,00	1,08
Скорректированная цена, руб.		9 947	13 924	10 353	14 819
<i>Наличие грузоподъемных механизмов</i>	отсутствуют	отсутствуют	имеются	имеются	имеются
Корректирующий коэффициент		1,00	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, руб.		9 947	12 392	9 214	13 189
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		9 947	12 392	9 214	13 189
Доля объекта-аналога, ед.		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля объекта-аналога, руб.		2 487	3 098	2 304	3 297
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		11 186			
Стоимость улучшений земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.		42 201 000			

Рыночная стоимость каждого отдельного здания (сооружения) рассчитывалась исходя из доли стоимости объекта в общей стоимости, полученной затратным подходом к оценке (без учета стоимости прав на земельный участок).

Таблица – Итог определения стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость в рамках затратного подхода к оценке, руб.	Доля объекта в общей стоимости, %	Стоимость в рамках сравнительного подхода к оценке, руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	48 870 000	96,25%	40 618 463
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	1 133 000	2,23%	941 082
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	507 000	1,00%	422 010
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	263 000	0,52%	219 445
	ИТОГО		50 773 000	100,00%	42 201 000

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Склад, 2 827 м²
Владимирская область, Владимир, р-н Ленинский, Производственная ул. На карте

55 000 000 Р

Ковчег
Агентство недвижимости
519 объявлений

Показать телефон

Ограждения из ДПК. Купить со скидкой!
Экономия 1700 руб. с каждого М2! Монтаж под ключ. Успей заказать со скидкой. Звоните! deskpage.ru

Площадь: 2 827 м² | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно

Продается производственно-складское помещение 2827 кв.м, удобный подъезд для фур, высокие потолки, парковка, все коммуникации подведены, есть офисная часть, земля в собственности.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Аналог №2

Производство 7400 м²
№ 612528032, размещено 12 января в 11:49 | 142 (+4)

150 000 000 Р
Купить в ипотеку

8 930 224-07-05
Написать сообщение

«СП Консалт» коммерческая недвижимость
Агентство
На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Илья
Адрес: Владимирская область, Владимир, Московское шоссе

«СП Консалт» коммерческая недвижимость
Компания «СП Консалт» – один из лидеров рынка коммерческой недвижимости Владимира и Владимирской области.

74 объявления агентства

Площадь: 7400 м²
Адрес: Владимир, р-н Ленинский, Московское шоссе | Посмотреть карту

Продам отапливаемый производственно-складской комплекс в промзоне г. Владимира, площадью 7400 кв.м. включая склады материалов и готовой продукции оборудованных кран-балками на 5 тонн. Электрическая мощность 650 кВт с возможным увеличением. В помещении разведен воздух, подведен газ. Современная и эффективна я система отопления от своей газовой котельной. Высота потолка в комплексе 7 метров, есть 3 входа и хорошим подъездом грузового транспорта. Земля в собственности 1.9 Га. Огороженная охраняемая территория, своя большая парковка.

Аналог №3

Склад, 3 300 м²
Владимирская область, Владимир, р-н Октябрьский, ул. Полины Осипенко

68 000 000 ₪

Ковчег
Агентство недвижимости
519 объявлений

Показать телефон

Ограждения из ДПК. Купить со скидкой!
Экономия 1700 руб. с каждого 1м2! Монтаж под ключ, успеи заказать со скидкой. Звоните! deckmayer.ru

Площадь: 3 300 м² | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно

Продается производственный комплекс 3300 кв.м, производственно-складские площади 2700 кв.м и офисная часть 600 кв.м, удобный подъезд для фур, территория огорожена, высокие потолки, собственная котельная, 150 КВТ электричества, есть кранбалки, земля в аренде на 49 лет.

Аналог №4

Производство, 3 012 м²
Владимирская область, Владимир, р-н Октябрьский, ул. Полины Осипенко

70 000 000 ₪

СП Консалт
Агентство недвижимости
963 объявления

Показать телефон

60% скидка

Площадь: 3 012 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Продается производственно-складское здание на улице Полины Осипенко общей площадью 3000 кв.м. Потолки 11 метров, двое ворот 3,5*5 метра, мостовой кран на 16 тонн, высотой 7 м. Земельный участок в собственности, удобный асфальтированный подъезд для грузового транспорта, охраняемая территория, ж/д ветка. Объект 549171

Компания "СП Консалт".
Коммерческая недвижимость Владимира и Владимирской области.
Номер объекта: 1/549171/161

Обоснование корректирующих коэффициентов.

На начальном этапе из стоимости единого объекта недвижимости (земельные участки и улучшения) исключалась стоимость земельного участка. Стоимость земельного участка для каждого объекта определялась с учетом площади участка и удельной стоимости участка.

Таблица – Расчет удельной цены предложения улучшений

№ п/п	Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь улучшений земельного участка, кв. м	2 827,0	7 400,0	3 300,0	3 012,0
2	Общая площадь земельного участка, кв. м	3 000,0	19 000,0	4 000,0	10 000,0
3	Удельная базовая стоимость земельного участка, руб./кв. м*	177	177	177	177
4	Корректировка на местоположение, ед.**	1,37	1,37	1,37	1,37
5	Корректировка на состав передаваемых прав земельного участка, ед.***	1,18	1,18	1,00	1,18
6	Стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости (п. 3 х п. 4 х п. 5), руб./кв. м	286	286	242	286
7	Стоимость земельного участка (п. 2 х п. 6), руб.	858 000	5 434 000	968 000	2 860 000
8	Цена предложения единого объекта недвижимости, руб.	55 000 000	150 000 000	68 000 000	70 000 000
9	Цена предложения улучшений земельного участка (п. 8 - п. 7), руб.	54 142 000	144 566 000	67 032 000	67 140 000
10	Цена предложения улучшений земельного участка (п. 9 / п. 1), руб./кв. м	19 152	19 536	20 313	22 291

* Расчет удельной стоимости права аренды на земельный участок представлен в п. 10.2.2 настоящего Отчета

** Расчет корректировки на местоположение представлен ниже в описательной части сравнительного подхода

*** Расчет корректировки представлен в 10.2.2 настоящего Отчета

На следующем этапе был проанализирован каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произведены необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

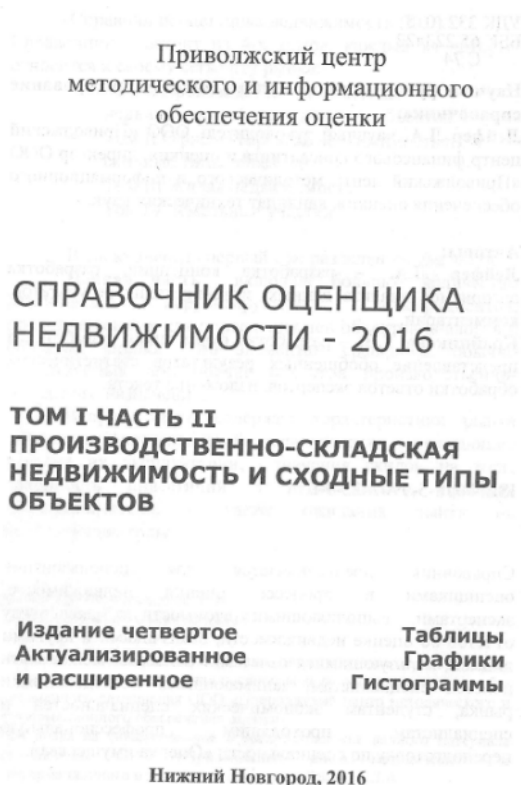
Корректировка на условия финансирования. Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги представлены на открытом рынке в течение периода, равного стандартному сроку экспозиции, корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Учитывалась скидка на торг, представленная в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть

1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг для аналогичных объектов составляет 18%.



9.1.2. Неактивный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высокочлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высокочлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

Корректировка на вид использования. Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилое.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2016**

**ТОМ I ЧАСТЬ I
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ**

Издание четвертое
Актуализированное
и расширенное

Таблицы.
Графики.
Гистограммы.

Нижний Новгород 2016

74

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 18

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,47	0,68
Прочие населенные пункты	0,46	0,36	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,72	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58

Таблица – Расчет корректировки на местоположение объекта недвижимости

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Производствен ная	Владимирская обл., г. Владимир, ш- се Московское	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Полины Осипенко	Владимирская обл., г. Владимир, ул. Полины Осипенко
Отношение согласно ед. Справочника,	0,73	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,73	0,73	0,73	0,73

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

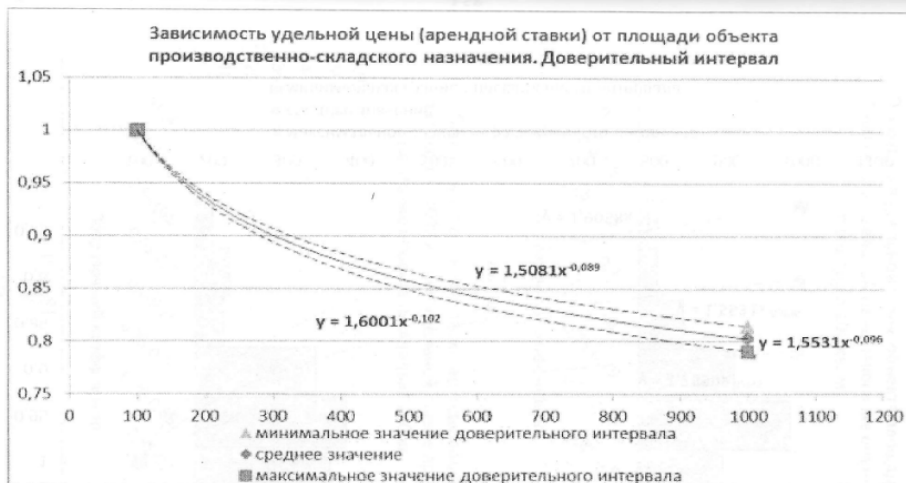


Рис. 78.⁵

⁵ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

157

На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м	3 772,70	2 827,00	7 400,00	3 300,00	3 012,00
Условная стоимость, рассчитанная по уравнению, ед.	0,70	0,72	0,66	0,71	0,72
Корректирующий коэффициент на площадь (условная стоимость объекта оценки / условная стоимость аналога), ед.		0,97	1,06	0,99	0,97

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. в данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на физическое (техническое) состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. В данном расчете корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен (капитальность). Корректировка учитывает разную группу капитальности и материал основных конструктивных элементов (стен) объектов недвижимости, который влияет на срок службы объекта. Величина корректировки установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А.

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- степень заглубленности помещения;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом.

5.7. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74

203

Таблица – Расчет корректировки на материал стен

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь, кв. м	3 772,7	2 827,0	7 400,0	3 300,0	3 012,0
2	Площадь помещений с кирпичными стенами	996,9	2 827,0	700,0	3 300,0	0,0
3	Площадь помещений со стенами из сэндвич-панелей (профлиста), кв. м	2 775,8	0,0	6 700,0	0,0	3 012,0
4	Доля помещений с кирпичными стенами, ед.	0,26	1,00	0,09	1,00	0,00
5	Доля помещений со стенами из сэндвич-панелей (профлиста), ед.	0,74	0,00	0,91	0,00	1,00
6	Отношение стоимости помещений со стенами из сэндвич-панелей (профлиста) к стоимости помещений с кирпичными стенами, ед.	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
7	Удельная стоимость объекта (п. 4 + п. 5 х п. 6, ед.	0,86	1,00	0,83	1,00	0,81
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей, ед. (п. 7 объекта оценки / п. 7 объекта-аналога		0,86	1,04	0,86	1,06

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Поправка на соотношение стоимости административной и производственной площади определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Корректировка составит 1,54 ед.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

243

Таблица – Расчет корректировки на назначение площадей.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общая площадь, кв. м	3 772,7	2 827,0	7 400,0	3 300,0	3 012,0
2	Площадь административных помещений, кв. м	725,0	327,0	200,0	600,0	100,0
3	Площадь производственно-складских помещений, кв. м	3 047,7	2 500,0	7 200,0	2 700,0	2 912,0
4	Доля административных помещений, ед.	0,19	0,12	0,03	0,18	0,03
5	Доля производственно-складских помещений, ед.	0,81	0,88	0,97	0,82	0,97
6	Отношение удельной цены административной части к производственно-складской, ед.	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54
7	Удельная стоимость объекта (доля административных х 1,54 + доля производственно-складских), ед.	1,10	1,06	1,02	1,10	1,02
8	Корректирующий коэффициент на назначение площадей, ед. (удельная стоимость объекта оценки / удельная стоимость объекта-аналога), ед.		1,04	1,08	1,00	1,08

Корректировки на наличие грузоподъемных механизмов. Наличие грузоподъемных механизмов (кран-балок, козлового крана, грузоподъемного лифта и т.д.) оказывает влияние на стоимость производственно-складских помещений. Отдельные объекты-аналоги имеют грузоподъемные механизмы, в отличие от оцениваемого объекта. Величина корректировки установлена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, 2016г., под ред. Лейфера Л.А. Корректировка составит 0,89 ед.

**Дополнительные факторы
 влияющие на выбор конкретного значения
 корректировки внутри расширенного интервала**

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

**5.8. Элемент сравнения – наличие
 грузоподъемных механизмов**

Значения корректировок, усредненные по городам
 России, и доверительный интервал.

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

211

Корректировка на наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций.

Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. В данном расчете корректировка не применялась.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

10.2.4 Доходный подход

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

Доходный подход является наиболее предпочтительным для оценки объектов, способных приносить доход, особенно при оценке коммерческой недвижимости с развитым рынком аренды. Применяется для расчета стоимости в пользовании, то есть для конкретного собственника или инвестора, а также для расчета инвестиционной стоимости, так как оценивает показатели доходности и вложенного капитала за весь инвестиционный период.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества (недвижимое имущество: зданий и сооружения) доходным подходом предполагает наличие развитого рынка аренды зданий, помещений, сооружений, земельных участков. Рынок аренды аналогичных объектов во Владимирской области развит слабо. В связи с этим возникают сложности в определении наиболее вероятной арендной ставки и ставки дисконтирования (капитализации). Подбор аналогичных объектов из других регионов может привести к существенному искажению информации, так как рынок аренды (в отличие от рынка продажи) более специфичен и зависит от общеэкономического развития района или города.

Сложность расчета ставок капитализации (дисконтирования) связана также с неустойчивым макроэкономическим фоном и непредсказуемостью финансового и валютного рынков.

При этом денежные потоки, получаемые от сдачи в аренду недвижимости приходятся не только на строение но и на земельный участок. Разграничение денежных потоков, приходящихся на земельный участок и улучшения ввиду отсутствия точных сведений о планах финансирования на прогнозируемый период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки, препятствуют достоверному расчету стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Исходя из этого, оценщик счел целесообразным отказаться от использования в расчетах доходного подхода к оценке.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Для оценки имущества применялись два подхода к оценке. Следовательно, для определения итоговой рыночной стоимости необходимо согласование стоимостей, полученных различными подходами.

Итоговая оценка стоимости движимого имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_C + d_D} + V_C \cdot \frac{d_C}{d_3 + d_C + d_D} + V_D \cdot \frac{d_D}{d_3 + d_C + d_D};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_C – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_D – стоимость, полученная доходным подходом;

d_3 – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_C – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

d_D – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

Расчет весовых коэффициентов

Первым этапом применения метода анализа иерархий (МАИ) является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратной симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность

проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:
какой из них важнее или имеет большее воздействие;
какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора (покупателя) (А);
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ (Б);
- способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания рынка (В);
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность и т.д.) (Г).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	2,00	4,00	1,81	0,44
Б	0,75	1,00	1,50	0,75	0,96	0,23
В	0,50	0,67	1,00	2,00	0,90	0,22
Г	0,25	0,33	0,50	1,00	0,45	0,11
С учетом округления					4,12	1,00

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования.

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Затратный	1,00	0,14	0,38	0,13
Сравнительный	7,00	1,00	2,65	0,88
Сумма			3,02	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Затратный	1,00	0,20	0,45	0,17
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Затратный	1,00	0,14	0,38	0,13
Сравнительный	7,00	1,00	2,65	0,88
Сумма			3,02	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Затратный	1,00	0,14	0,38	0,13
Сравнительный	7,00	1,00	2,65	0,88
Сумма			3,02	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Веса
Вес критерия	0,44	0,23	0,22	0,11	
Затратный	0,13	0,17	0,13	0,13	0,10
Сравнительный	0,88	0,83	0,88	0,88	0,90
Сумма					1,00

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного затратным подходом, составляет 0,1, сравнительным – 0,9 ед.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Согласование результатов расчетов

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость в рамках подхода к оценке, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.
			Затратный	Сравнительный	Затратный	Затратный	Сравнительный	Затратный	
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	48 870 000	40 618 463	не применяется	0,1	0,9	41 444 000	
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	1 133 000	941 082		0,1	0,9	960 000	
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	507 000	422 010		0,1	0,9	431 000	
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	263 000	219 445		0,1	0,9	224 000	
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55	не применялся	24 780 000		-	1,0	24 780 000	
ИТОГО								67 839 000	

Сведем результаты расчетов рыночной стоимости в нижеследующую таблицу.

Таблица – Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	41 444 000	6 321 966	35 122 034
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	960 000	146 441	813 559
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	431 000	65 746	365 254
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	224 000	34 169	189 831
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55	24 780 000	НДС не облагается	24 780 000
ИТОГО			67 839 000	6 568 322	61 270 678

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 10 настоящего отчета, принадлежащего ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь» на праве собственности, по состоянию на 26 января 2018 года составляет с учетом округления:

67 839 000 руб. 00 коп.

Шестьдесят семь миллионов восемьсот тридцать девять тысяч рублей 00 коп.

** Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.*

12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выступая залоговым обеспечением кредита, оцениваемое имущество в целях минимизации кредитных рисков банка должно быть дополнительно оценено по стандарту ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 8 ФСО №2)

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является закладываемое имущество.

Ликвидационная стоимость объекта оценки связана с его рыночной стоимостью, причем всегда ниже последней. Различие значений этих величин обусловлено, в основном, двумя факторами:

- фактором времени – различием периодов экспозиции объекта на рынке, соответствующих его рыночной и ликвидационной стоимости;
- фактором ликвидности, учитывающим текущую конъюнктуру рынка и уровень полезности объекта.

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

$$K_{\text{эксп}} = \frac{I}{\left[1 + \left(\frac{i}{m}\right)\right]^{n \times m}}$$

где:

- n – разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости;
- m – количество периодов начисления процентов в течение года;
- i – годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности *i* принимается ставка рефинансирования Центробанка РФ, составившая на дату оценки 7,75%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

Сроки реализации оцениваемых объектов по рыночной стоимости ($t_{\text{рын}}$) и ликвидационной стоимости ($t_{\text{ликв}}$) принимаются в соответствии с рыночными данными по продажам имущества и стандартными требованиями продавцов при вынужденной ликвидации имущества.

Определение ликвидационной стоимости в настоящем Отчете осуществляется исходя из срока экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, который не должен превышать 270 (двести семьдесят) дней.

Для учета фактора ликвидности коэффициент определяется в зависимости от назначения оцениваемых объектов в размере от 0,7 до 0,9:

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

Группа ликвидности	Тип оборудования	Коэффициент ликвидности
1	Электронная техника	0,95 – 0,90
2	Электрическая бытовая техника	0,95 – 0,85
3	Предметы интерьера, мебель	0,90 – 0,80
4	Строительные материалы	0,90 – 0,70
5	Автотранспорт	0,95 – 0,70
6	Объекты недвижимости	0,95 – 0,70
7	Предметы производства	0,95 – 0,70

Расчет совокупного понижающего коэффициента с учетом времени экспозиции, а

также коэффициента ликвидности, соответствующего оцениваемому имуществу, представлен в следующей таблице.

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, мес.	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, мес.	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	9	9	1,00	0,75	0,75
- специального назначения	12	9	0,98	0,65	0,64
- производственно-складского назначения	12	9	0,98	0,60	0,59
- торгово-административного	12	9	0,98	0,65	0,64
-земельные участки	12	9	0,98	0,60	0,59
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	9	0,98	0,75	0,74
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	12	9	0,98	0,80	0,78
Автотранспорт:					
- с/х техника	9	9	1,00	0,70	0,70
- грузовой, автобусы	9	9	1,00	0,70	0,70
- легковой	9	9	1,00	0,90	0,90

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	41 444 000	0,59	24 452 000	3 729 966	20 722 034
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	960 000	0,59	566 000	86 339	479 661
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	431 000	0,59	254 000	38 746	215 254
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	224 000	0,59	132 000	20 136	111 864
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55	24 780 000	0,59	14 620 000	НДС не облагается	14 620 000
	ИТОГО		67 839 000		40 024 000	3 875 187	36 148 813

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

40 024 000 руб. 00 коп.

Сорок миллионов двадцать четыре тысячи рублей 00 коп.*

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше ликвидационная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 на стр. 10 настоящего отчета, принадлежащего ЗАО «Воздухоплавательный центр «Авгурь» на праве собственности, по состоянию на 26 января 2018 года составляет с учетом округления:

67 839 000 (шестьдесят семь миллионов восемьсот тридцать девять тысяч) рублей*

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, общая площадь 3772,7 кв. м, инв. №10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:148	41 444 000	6 321 966
2	Сооружение (артезианская скважина), назначение: коммуникационное, глубина 80 м, инв. №10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2	33:02:010123:164	960 000	146 441
3	КТП-10/0,4кВ, назначение: коммуникационное, мощность 400 кВа, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1	33:02:010123:194	431 000	65 746
4	Линия электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв. №10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:124	224 000	34 169
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга, общая площадь 140 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская обл., г. Киржач, ул. Речная, д. 38	33:02:010123:55	24 780 000	НДС не облагается
ИТОГО			67 839 000	6 568 322

* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества включает в себя сумму НДС.

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,

Специалист-оценщик, к.э.н.

Специалист-оценщик, к.т.н.



И.С. Рязанцев

А.Н. Волчков

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Свод стандартов и Правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г.
9. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
10. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
11. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
12. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
13. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
15. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
16. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
17. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
18. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
19. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
20. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.

21. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 254 с.
22. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том I. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 223 с.
23. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, под ред. Л.А. Лейфера. Изд. 4-е, актуализированное и расширенное. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 352 с.
- 24.
25. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
26. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.
27. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Фотографии объекта оценки.**
- 2. Информация, используемая в расчетах.**
- 3. Копии необходимых для оценки документов, предоставленные Заказчиком.**
- 4. Копии документов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность.**

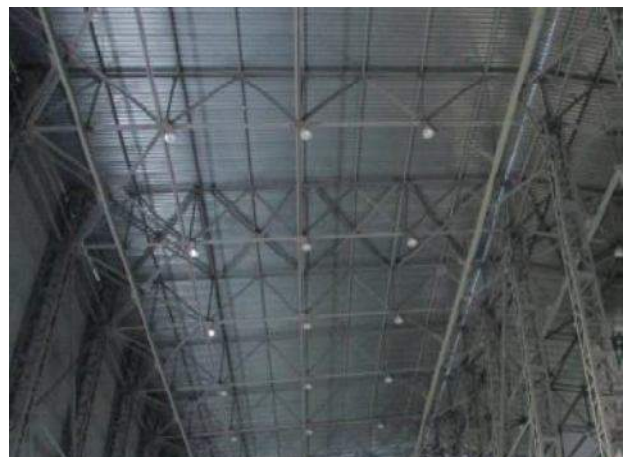
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Авиационный ангар

вид снаружи



внутренние помещения





Сооружение (артезианская скважина)



КТП-10/0,4кВ



Линия электропередач ВЛ-10кВ



АНГАРЫ С ВЕРТИКАЛЬНЫМИ СТЕНАМИ ДЛИНОЙ 120 М НЕУТЕПЛЕННЫЕ										Этажность: 1 - Разной высоты			КС-11					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный КАРКАС — Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмозоная-битумная Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Оцинкованные (профлист зигованный) КРОВЛЯ — Оцинкованная (профлист зигованный) ПОЛЫ — Бетонные								
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC4.03.000.0512										Высота, м: 4,5 6 x 4,5 м	*3240	*720	Еголом	руб. на 1 м²	11 267			
ruC4.03.000.0513										Высота, м: 5,1 8 x 5,1 м	*4896	*960	Еголом	руб. на 1 м²	10 805			
ruC4.03.000.0514										Высота, м: 5,3 12 x 5,3 м	*7632	*1440	Еголом	руб. на 1 м²	10 054			
ruC4.03.000.0515										Высота, м: 5,5 15 x 5,5 м	*9900	*1800	Еголом	руб. на 1 м²	10 140			
ruC4.03.000.0516										Высота, м: 5,8 18 x 5,8 м	*12528	*2160	Еголом	руб. на 1 м²	10 614			
ruC4.03.000.0517										Высота, м: 7 18 x 7 м	*15120	*2160	Еголом	руб. на 1 м²	11 835			
ruC4.03.000.0518										Высота, м: 6,5 24 x 6,5 м	*18720	*2880	Еголом	руб. на 1 м²	9 091			
ruC4.03.000.0519										Высота, м: 7,5 24 x 7,5 м	*21600	*2880	Еголом	руб. на 1 м²	11 059			
ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЗЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРЫШКИ, САНТЕХ. ЗАБАРЫ	ПЕРЕНОСИТЕЛЬНЫЕ	КРОВЛЯ	ДЕСТИЛАЦИОННЫЕ, ЛЮБКИ	ПРОВЛЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ДВЕРЬ	ПРОЧИЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ	ОСЬ ВОЗДУШНОЙ ТЕПЛОТЕПЛОТЫ РАБОТЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОНДИЦИОНЕРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
656,2	3896,5	5678,2						993,7					42,7			11267,4		
5,82%	34,58%	50,40%						8,82%					0,38%			100,00%		
500,0	3825,8	5442,4						993,7					42,7			10804,7		
4,63%	35,41%	50,37%						9,20%					0,40%			100,00%		
343,7	3624,9	5048,9						993,7					42,7			10054,0		
3,42%	36,05%	50,22%						9,88%					0,42%			100,00%		
281,3	3864,4	4958,1						993,7					42,7			10140,2		
2,77%	38,11%	48,90%						9,80%					0,42%			100,00%		
239,6	4213,2	5124,7						993,7					42,7			10613,9		
2,26%	39,70%	48,28%						9,36%					0,40%			100,00%		
239,6	4780,8	5778,3						993,7					42,7			11835,1		
2,02%	40,40%	48,82%						8,40%					0,36%			100,00%		
179,66	3432,01	4443,24						993,73					42,72			9091,36		
1,98%	37,75%	48,87%						10,93%					0,47%			100,00%		
187,5	4487,4	5347,3						993,7					42,7			11058,7		
1,70%	40,58%	48,35%						8,99%					0,39%			100,00%		

Ангары межотраслевого применения

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-7							
ОПИСАНИЕ: Количество этажей: 2 В графе «особообработанные работы» учтено печное отопление											ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные шпательные оштукатуренные					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные утепленные				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.											КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Деревянные				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											КОЛ-ВО	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ru03.03.000.0004											до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	8715					
ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЧНЫЕ БАЛКОНЫ ПОДЪЕМЫ	ПРОБЛЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБРАБОТКА ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМАК-ТОВАРИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И УСТРОЙСТВА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
263,05 3,02%		1916,04 21,98%	522,45 5,99%	870,76 9,99%	611,35 7,01%		870,76 9,99%	1044,92 11,99%	870,76 9,99%	522,45 5,99%	611,35 7,01%		348,30 4,00%	263,05 3,02%		8715,25 100,00%				
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ КОРПУС											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1							
ОПИСАНИЕ: Количество этажей: 2 В графе «особообработанные работы» учтено печное отопление											ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные шпательные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.											КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											КОЛ-ВО	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ru03.03.000.0005											до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	8740					
ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЧНЫЕ БАЛКОНЫ ПОДЪЕМЫ	ПРОБЛЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБРАБОТКА ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМАК-ТОВАРИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И УСТРОЙСТВА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
351,08 4,02%		1573,17 18,00%	438,95 5,02%	962,12 11,01%	698,89 8,00%		874,25 10,00%	874,25 10,00%	1049,98 12,01%	523,18 5,99%	629,19 7,20%	208,39 2,38%	139,04 1,59%	296,25 3,39%	120,90 1,38%		8739,65 100,00%			
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 2 • Высота, м: 4,4		КС-1							
ОПИСАНИЕ: Количество этажей: 2 В графе «особообработанные работы» учтено печное отопление											ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные шпательные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.											КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы					ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											КОЛ-ВО	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ru03.03.000.0006											до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	7466					
ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЧНЫЕ БАЛКОНЫ ПОДЪЕМЫ	ПРОБЛЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБРАБОТКА ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМАК-ТОВАРИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И УСТРОЙСТВА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
673,12 9,02%		1342,62 17,98%	223,28 2,99%	746,46 10,00%	299,87 4,02%		746,46 10,00%	596,15 7,98%	596,15 7,98%	673,12 9,02%	874,25 11,71%	263,22 3,53%	153,57 2,06%	179,35 2,40%	98,74 1,32%		7466,38 100,00%			
АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Этажность: 3 • Высота, м: 4,4		КС-1							
ОПИСАНИЕ: Количество этажей: 3 В графе «особообработанные работы» учтено печное отопление											ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные шпательные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.											КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь					ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											КОЛ-ВО	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ					
ru03.03.000.0007											до 10000		Бюджет	руб. на 1 м³	9767					
ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЪЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАНАЛЫ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЧНЫЕ БАЛКОНЫ ПОДЪЕМЫ	ПРОБЛЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБРАБОТКА ТЕПЛОТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СМАК-ТОВАРИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И УСТРОЙСТВА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
490,14 5,02%		1854,90 18,99%	490,14 5,02%	877,88 8,99%	585,27 5,99%		1075,40 11,01%	976,64 10,00%	782,77 8,01%	490,14 5,02%	907,30 9,29%	694,91 7,11%	102,37 1,05%	365,96 3,75%	73,34 0,75%		9767,14 100,00%			

СЕТИ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ						КС-12
ОПИСАНИЕ:						
Глубина заложения до 4 м						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гИИЗ.07.043.0017	Диаметр труб 50-100 мм			руб. на 1 м	4 017	
гИИЗ.07.043.0018	Диаметр труб 125-200 мм			руб. на 1 м	5 729	
гИИЗ.07.043.0019	Диаметр труб 250-350 мм			руб. на 1 м	9 047	
гИИЗ.07.043.0020	Диаметр труб 400-600 мм			руб. на 1 м	16 243	
гИИЗ.07.043.0021	Диаметр труб 700-900 мм			руб. на 1 м	28 294	
гИИЗ.07.043.0022	Диаметр труб 1000 мм			руб. на 1 м	36 328	
гИИЗ.07.043.0023	Диаметр труб 1100 мм			руб. на 1 м	42 965	
гИИЗ.07.043.0024	Диаметр труб 1200 мм			руб. на 1 м	45 759	

Скважины артезианские

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ						КС-12
ОПИСАНИЕ:						
Глубина до 100 м						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- В грунтах 1-3 групп при удельном весе грунта 3 группы до 5 %						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гИИЗ.07.045.0001	Диаметр труб (начальный/конечный) 250/150 мм			руб. на 1 м глубины скважины	16 243	
гИИЗ.07.045.0002	Диаметр труб (начальный/конечный) 300/200 мм			руб. на 1 м глубины скважины	17 745	
гИИЗ.07.045.0003	Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм			руб. на 1 м глубины скважины	19 212	
гИИЗ.07.045.0004	Диаметр труб (начальный/конечный) 500/300 мм			руб. на 1 м глубины скважины	23 054	

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ						КС-12
ОПИСАНИЕ:						
Глубина до 100 м						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- В грунтах 1-5 групп при удельном весе грунта скальных пород 4-5 групп до 10 %						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гИИЗ.07.045.0005	Диаметр труб (начальный/конечный) 250/150 мм			руб. на 1 м глубины скважины	18 863	
гИИЗ.07.045.0006	Диаметр труб (начальный/конечный) 300/200 мм			руб. на 1 м глубины скважины	19 911	
гИИЗ.07.045.0007	Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм			руб. на 1 м глубины скважины	22 006	
гИИЗ.07.045.0008	Диаметр труб (начальный/конечный) 500/300 мм			руб. на 1 м глубины скважины	25 849	

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ						КС-12
ОПИСАНИЕ:						
Глубина до 200 м						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- В грунтах 1-4 групп при удельном весе грунта скальных пород 4 групп до 3 %						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гИИЗ.07.045.0009	Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм			руб. на 1 м глубины скважины	18 513	
гИИЗ.07.045.0010	Диаметр труб (начальный/конечный) 500/200 мм			руб. на 1 м глубины скважины	22 356	
гИИЗ.07.045.0011	Диаметр труб (начальный/конечный) 600/300 мм			руб. на 1 м глубины скважины	27 945	

СКВАЖИНЫ АРТЕЗИАНСКИЕ						КС-12
ОПИСАНИЕ:						
Глубина до 300 м						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- В грунтах 1-5 групп при удельном весе грунта скальных пород 4-5 групп до 5 %						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гИИЗ.07.045.0012	Диаметр труб (начальный/конечный) 400/200 мм			руб. на 1 м глубины скважины	23 753	
гИИЗ.07.045.0013	Диаметр труб (начальный/конечный) 500/200 мм			руб. на 1 м глубины скважины	26 198	
гИИЗ.07.045.0014	Диаметр труб (начальный/конечный) 600/300 мм			руб. на 1 м глубины скважины	30 390	

Комплектные трансформаторные подстанции

КОМПЛЕКТНАЯ ОДНОТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ КТП					КС-11
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			Распределительные устройства 6-10 кВ приняты из шкафов серии К-VI-V		
При расширении действующей однотрансформаторной подстанции в двухтрансформаторную — стоимость достраиваемой части определяется как разность между стоимостью двух и однотрансформаторной подстанции.			В показателях не учтено сооружение кабельных каналов и дорожек Для корректировки стоимости КТП в части количества отходящих линий 6-10 кВ следует пользоваться стоимостью шкафов КРУН		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.06.018.0001	- 110/6-10 кВ С отделителем и короткозамыкателем на стороне 110 кВ с трансформатором 15000 кА, включая распределительное устройство 35 кВ, состоящее из трех линейных ячеек, ячейки ввода и ячейки трансформаторов напряжения и разрядников, комплектное распределительное устройство наружной установки 6-10 кВ В составе: трех шкафов отходящих линий с выключателями ВМП-10к на 600-1000 А, с пружинным приводом, шкафов ввода с выключателем ВМП-10к на 1000 А, трансформатора собственных нужд, трансформаторов напряжения, разрядников, а также заземление, фундаменты, порталы и ограждение			руб. на 1 шт	1 553 308
ruM3.06.018.0002	- 110/35/6-10 кВ С отделителем и короткозамыкателем на стороне 110 кВ с трансформатором 15000 кА, включая распределительное устройство 35 кВ, состоящее из трех линейных ячеек, ячейки ввода и ячейки трансформаторов напряжения и разрядников, комплектное распределительное устройство наружной установки 6-10 кВ В составе: трех шкафов отходящих линий с выключателями ВМП-10к на 600-1000 А, с пружинным приводом, шкафов ввода с выключателем ВМП-10к на 1000 А, трансформатора собственных нужд, трансформаторов напряжения, разрядников, а также заземление, фундаменты, порталы и ограждение			руб. на 1 шт	2 537 800
ruM3.06.018.0003	- 35/6-10 кВ С предохранителями или с отделителем и короткозамыкателем на стороне 35 кВ с трансформаторами до 15000 кА, включая комплектное распределительное устройство наружной установки 6-10 кВ В составе: четырех шкафов отходящих линий, шкафов ввода трансформатора собственных нужд, трансформатора напряжения, разрядника, а также заземление, фундаменты, порталы и ограждение			руб. на 1 шт	881 667
ruM3.06.018.0004	- 35/6-10 кВ С предохранителями на стороне 35 кВ с трансформатором 3 200 кА, включая комплектное распределительное устройство, наружной установки 6-10 кВ В составе: четырех шкафов отходящих линий, с выключателями ВМГ-133-П, шкафов ввода с выключателем ВМГ-133-П трансформатора собственных нужд, трансформатора напряжения с разрядниками, а также заземление, фундаменты, порталы и ограждение			руб. на 1 шт	540 376
КОМПЛЕКТНАЯ ОДНОТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ КОМПЛЕКТНЫЕ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ УСТРОЙСТВА НАРУЖНОЙ УСТАНОВКИ (КРУН 6-10 кВ)					КС-11
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:			Примечание:		
Из шкафов К-VI-V наружной установки, включая заземление, фундаменты и кабельные линии в пределах РУ			1. В показателях не учтена стоимость сооружения кабельных каналов от КРУН до ОПУ 2. Для корректировки стоимости в части количества отходящих линий надлежит пользоваться стоимостью шкафа К-VI-V отходящей линии или ввода КРУН 6-10 кВ		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruM3.06.018.0005	1 секция с 5 отходящими линиями			руб. на 1 шт	137 829
ruM3.06.018.0006	2 секции с 10 отходящими линиями			руб. на 1 шт	271 252

КОНСОЛИ ОПОР КОНТАКТНОЙ СЕТИ НЕИЗОЛИРОВАННЫЕ						КС-11
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Способ установки — с поля						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гМЗ.04.026.0025	Двухплечные более 150 кг			руб. на 1 консоль	10 851	
гМЗ.04.026.0026	Одноплечные 76–150 кг			руб. на 1 консоль	5 579	
гМЗ.04.026.0027	Одноплечные до 75 кг			руб. на 1 консоль	5 163	
КОНСОЛИ СВЕТОФОРНЫЕ						КС-11
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Железобетонные						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гМЗ.04.028.0028	Металлические, при тепловозной тяге			руб. на 1 шт	702 270	
гМЗ.04.028.0029	Металлические, при электротяге			руб. на 1 шт	719 772	

Лежни

ЛЕЖНИ						КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Железобетонные						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гМЗ.04.027.0001	К опорам типа I			руб. на 1 элемент	2 777	
гМЗ.04.027.0002	К опорам типа II			руб. на 1 элемент	5 663	
гМЗ.04.027.0003	К опорам типа III			руб. на 1 элемент	2 302	
гМЗ.04.027.0004	К опорам типа IV			руб. на 1 элемент	4 859	

Линии электропередач

ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ ПО ОПОРАМ КОНТАКТНОЙ СЕТИ ЛИНИЯ РАДИОСВЯЗИ (ВОЛНОВАЯ) ИЗ ПРОВОЛОКИ БИМЕТАЛЛИЧЕСКОЙ, СТАЛЕМЕДНОЙ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гМЗ.04.028.0001	Диаметр 4 мм			руб. на 1 км линии	93 484	
гМЗ.04.028.0002	Диаметр 6 мм			руб. на 1 км линии	142 142	

ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ ПО ОПОРАМ КОНТАКТНОЙ СЕТИ НАПРЯЖЕНИЕМ 10 КВ ИЗ 3 ПРОВОДОВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гМЗ.04.028.0003	Провод марки АС-25			руб. на 1 км линии	490 410	
гМЗ.04.028.0004	Провод марки АС-35			руб. на 1 км линии	559 374	
гМЗ.04.028.0005	Провод марки АС-50			руб. на 1 км линии	613 072	
гМЗ.04.028.0006	Провод марки АС-70			руб. на 1 км линии	697 302	
гМЗ.04.028.0007	Провод марки ПС-25			руб. на 1 км линии	436 731	
гМЗ.04.028.0008	Провод марки ПС-35			руб. на 1 км линии	452 097	

ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ ПО ОПОРАМ КОНТАКТНОЙ СЕТИ НАПРЯЖЕНИЕМ 27,5 КВ (ДПР), ПРИ ПОДВЕСКЕ НА КРОШТЕЙНЕ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гМЗ.04.028.0009	Одного провода марки АС-35			руб. на 1 км линии	203 060	
гМЗ.04.028.0010	Одного провода марки АС-50			руб. на 1 км линии	221 068	
гМЗ.04.028.0011	Одного провода марки АС-70			руб. на 1 км линии	249 036	
гМЗ.04.028.0012	Двух проводов марки АС-35			руб. на 1 км линии	394 627	
гМЗ.04.028.0013	Двух проводов марки АС-50			руб. на 1 км линии	432 940	
гМЗ.04.028.0014	Двух проводов марки АС-70			руб. на 1 км линии	486 579	

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"09" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества согласно Лота № 1 от
13.07.2013

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воздухоплавательный центр
"АВГУРЬ". ИНН: 7713072709, ОГРН: 1037700009270, дата гос.регистрации: 22.01.1993,
наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская
регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа: Россия, г.Москва, Ленинградский пр-кт, д.68, строен.16

Вид права: Собственность

Объект права: авиационный ангар, назначение: Транспортное, 3 - этажный, общая площадь
3772.7 кв. м, инв.№ 10622:06:0100, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская
область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38

Кадастровый (или условный) номер: 33:02:010123:148

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 33-33-23/017/2013-499

Регистратор

Садовникова О. В.

МП.


(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"05" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 23.08.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воздухоплавательный центр "АВГУРЪ", ИНН: 7713072709, ОГРН: 1037700009270, дата гос. регистрации: 22.01.1993, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Степана Шутова, д.4, строен. 1

Вид права: Собственность

Объект права: артезианская скважина, назначение: Коммуникационное, Глубина 80м., инв. № 10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-07/004/2007-241

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-07/024/2012-127

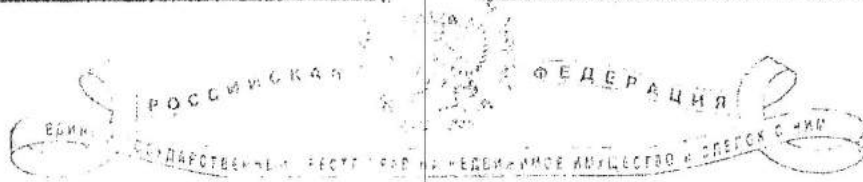
Регистратор

Садовникова О. В.

М.П.



Серия 33 АЛ № 475149



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"05" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 23.08.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воздухоплавательный центр "АВГУРЬ", ИНН: 7713072709, ОГРН: 1037700009270, дата гос.регистрации: 22.01.1993, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул. Степана Шутова, д.4, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: КТП-10/0,4кВ, назначение: Коммуникационное, Мощность 400 кВа, инв.№ 10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-07/004/2007-242

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-07/024/2012-129

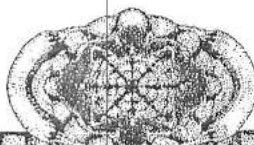
Регистратор

Садовникова О. В.

М.П.

(подпись)

Серия 33 АЛ № 475151



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Владимирской области

Дата выдачи:

"05" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 23.08.2012

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Воздухоплавательный центр "АВГУРЬ", ИНН: 7713072709, ОГРН: 1037700009270, дата гос.регистрации: 22.01.1993, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул. Степана Шутова, д.4, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: линии электропередач ВЛ-10кВ, назначение: коммуникационное, протяженность 0,643 км, инв.№ 10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, установлено относительно ориентира г. Киржач, севернее участка ул.Речная, д.38

Кадастровый (или условный) номер: 33-33-07/004/2007-243


Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-07/024/2012-128

Регистратор

Садовникова О. В.

М.П.


(подпись)

Серия 33 АЛ № 475150

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
имущества согласно Лота №1

КОПИЯ

г. Владимир

«13» июля 2013 года

ЗАО «АэроСкан», в лице конкурсного управляющего Алимova Александра Анатольевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 08.10.2012 г. по делу № А40-118441/11 70-379 «Б», именуемое далее «Продавец»,
и **ЗАО "Воздухоплавательный центр «АвгурЪ»**, в лице Генерального директора Щугарева Сергея Николаевича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. В соответствии с результатами торгов в форме аукциона с открытой формой подачи предложений о цене имущества, информация о которых опубликована в газете «Коммерсантъ» № 88 от 25.05.2013, на стр. 16, сообщение № 77030806940, по продаже имущества, принадлежащего ЗАО «АэроСкан», являющегося предметом залога ЗАО «Воздухоплавательный центр АвгурЪ», оформленными в виде протокола о результатах торгов от 13.07.2013 года, по предложению конкурсного управляющего ЗАО «АэроСкан» в порядке п. 17 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» согласно Порядку и условиям проведения открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества должника, являющегося предметом залога, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Продавец передает в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество:

Лот № 1: в состав которого входят: Недвижимое имущество - Авиационный ангар, назначение: транспортное, площадь 3772,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38, кадастровый (или условный) номер объекта: 33-33-07/012/2006-570, расположенный на земельном участке площадью 140000 кв.м., категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для строительства и организации воздухоплавательной площадки (аэродрома) для целей авиационного мониторинга, кадастровый номер: 33:02:01 01 23:0055, находящегося в государственной собственности, принадлежащем должнику на праве аренды по договору от 18.03.2005 сроком на 49 лет, в отношении права аренды имеется судебный спор по иску КУМИ Администрации Киржачского района Владимирской области о расторжении договора аренды земли (арбитражное дело № А11-1997/2012); движимое имущество, находящееся по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38: - Щебеночная площадка перед АБК ангара 65,0*15,0 м; Щебеночная дорога 77,2м*4,2м слева от ангара; Щебеночная дорога 77,2м*6,0м справа от ангара; Площадка для сбора мусора 7,5м*3,0м; Рулежная дорожка L 128,0м шир 5,0м; Площадка предангарная 77,0м*35,0м; Рулежная дорожка L 168,5м шир 5,0м; Охранная сигнализация периметра авиационного ангара; Кран-балка 18м; Кран-балка 18м; Кран-балка 5,1м; АТС; СДП старто-диспетчерский пункт; Скважина водозаборная 13,6 п.м.; Площадка стояночная S-2466 м (R-28м); Ограждение территории объекта Авиационный ангар; Площадка старта и причаливания S-3487 кв.м. (R-35 м), именуемое далее «Имущество».

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности.

1.3. Имущество расположено по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38.

II. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

2.1. Общая стоимость Имущества определена на основании протокола о результатах торгов от 13.07.2013 г., заявки единственного участника торгов от 10.07.2013 года и составляет 65 844 400 рублей, включая НДС - 18 %. Для целей проведения бухгалтерских операций по снятию с баланса Продавца и постановке на баланс Покупателя стоимость входящего в состав лота имущества определена в нижеследующих размерах:

№ п/п	Наименование имущества	Стоимость, руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, площадь 3772,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38, кадастровый (или условный) номер объекта: 33-33-07/012/2006-570, расположенный на земельном участке площадью 140000 кв.м., категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для строительства и организации воздухоплавательной площадки (аэродрома) для целей авиационного мониторинга, кадастровый номер: 33:02:01 01 23:0055, находящегося в государственной собственности, принадлежащем должнику на праве аренды по договору от 18.03.2005 сроком на 49 лет, в отношении права аренды имеется судебный спор по иску КУМИ Администрации Киржачского	55 930 000

	района Владимирской области о расторжении договора аренды земли (арбитражное дело № А11-1997/2012)	
2	Щебеночная площадка перед АБК ангара 65,0*15,0 м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	293 600
3	Щебеночная дорога 77,2м*4,2м слева от ангара по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	103 500
4	Щебеночная дорога 77,2м*6,0м справа от ангара по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	166 800
5	Площадка для сбора мусора 7,5м*3,0м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	70 800
6	Рулежная дорожка L 128,0м шир 5,0м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	679 600
7	Площадка предангарная 77,0м*35,0м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	438 800
8	Рулежная дорожка L 168,5м шир 5,0м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	248 200
9	Охранная сигнализация периметра авиационного ангара по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	921 600
10	Кран-балка 18м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	248 500
11	Кран-балка 18м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	241 600
12	Кран-балка 5,1м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	168 800
13	АТС по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	85 500
14	СДП старто-диспетчерский пункт по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	318 600
15	Скважина водозаборная 13,6 п.м. по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	10 400
16	Площадка стояночная S-2466 м (R-28м) по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	1 547 100
17	Ограждение территории объекта Авиационный ангар по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	2 707 500
18	Площадка старта и причаливания S-3487 кв.м. (R-35 м) по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	1 663 500

2.2. Задаток в сумме 6 584 440 (шесть миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи четыреста сорок) рублей был перечислен Покупателем платежным поручением № 796 от 09.07.2013 года. Задаток засчитывается в счет оплаты за Имущество. Доплата за приобретаемое имущество составляет 59 259 960 (пятьдесят девять миллионов двести пятьдесят девять тысяч девятьсот шестьдесят) рублей.

2.3. Оплата производится не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора в безналичном порядке путем перечисления указанной в п. 2.1. с учетом п. 2.2. настоящего договора суммы на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем договоре.

2.4. Надлежащим выполнением обязательств Покупателя по оплате Имущества является поступление денежных средств в порядке, сумме и сроки, указанные в п. 2.1.-2.3 настоящего Договора.

2.5. О полном и надлежащем выполнении Покупателем обязанности по оплате Имущества Продавец выдает справку.

III. Передача Имущества

3.1. Имущество передается Покупателю по месту его нахождения.

3.2. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.3. Передача Имущества должна быть осуществлена не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня поступления денежных средств в размере, указанном в п. 2.1. настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

3.4. Принятое Покупателем Имущество возврату не подлежит.

IV. Переход права собственности на Имущество

4.1. Переход права собственности на Имущество к Покупателю происходит в порядке, установленном действующим законодательством.

V. Ответственность сторон

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Протоколом.

5.2. Стороны договорились, что непоступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 2.1.-2.3 настоящего Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору (расторгнуть в одностороннем порядке договор), письменно уведомив Покупателя о прекращении действия настоящего Договора.

Настоящий Договор прекращает свое действие с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия настоящего Договора не требуется.

5.3. В случае уклонения Покупателя от фактического принятия Имущества в установленный в настоящем Договоре срок он уплачивает Продавцу пеню в размере 0,1 % от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки.

VI. Прочие условия

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

- надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств;
- расторжении в предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Договором случаях;
- возникновении иных оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются федеральным законодательством.

6.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе федерального законодательства.

При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном федеральным законодательством.

VII. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества, составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для каждой из Сторон и экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа.

VIII. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:
ЗАО «АэроСкан»
109147, г. Москва,
ул. Марксистская, д. 20, стр. 8
ОГРН 1037739903299
ИНН 7709509369
р/сч № 40702810620063002549
в Филиале №16 АКБ Моссоблбанк ОАО,
г. Владимир к/с 30101810100000000751,
БИК 041708751

Конкурсный управляющий
ЗАО «АэроСкан»



Покупатель:
ЗАО Воздухоплавательный центр «АвгурЪ»
125315 г. Москва, Ленинградский проспект, д.
68, строение 16
7713072709

Генеральный директор
ЗАО Воздухоплавательный
центр «АвгурЪ»



**Акт приема-передачи
к договору купли-продажи недвижимого имущества от «13» июля 2013 г.**

г. Владимир

«13» августа 2013 года

ЗАО «АэроСкан», в лице конкурсного управляющего Алимова Александра Анатольевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 08.10.2012 г. по делу № А40-118441/11 70-379 «Б», именуемое далее «Продавец»,

и ЗАО "Воздухоплавательный центр «АвгурЪ», в лице Генерального директора Щугарева Сергея Николаевича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий акт приема-передачи имущества о нижеследующем:

Во исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества от «13» июля 2013 года Продавец передал, а Покупатель принял следующее имущество:

№ п/п	Наименование имущества	Стоимость, руб.
1	Авиационный ангар, назначение: транспортное, площадь 3772,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38, кадастровый (или условный) номер объекта: 33-33-07/012/2006-570, расположенный на земельном участке площадью 140000 кв.м., категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для строительства и организации воздухоплавательной площадки (аэродрома) для целей авиационного мониторинга, кадастровый номер: 33:02:01 01 23:0055, находящегося в государственной собственности, принадлежащем должнику на праве аренды по договору от 18.03.2005 сроком на 49 лет, в отношении права аренды имеется судебный спор по иску КУМИ Администрации Киржачского района Владимирской области о расторжении договора аренды земли (арбитражное дело № А11-1997/2012)	55 930 000
2	Щебеночная площадка перед АБК ангара 65,0*15,0 м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	293 600
3	Щебеночная дорога 77,2м*4,2м слева от ангара по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	103 500
4	Щебеночная дорога 77,2м*6,0м справа от ангара по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	166 800
5	Площадка для сбора мусора 7,5м*3,0м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	70 800
6	Рулежная дорожка L 128,0м шир 5,0м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	679 600
7	Площадка предангарная 77,0м*35,0м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	438 800
8	Рулежная дорожка L 168,5м шир 5,0м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	248 200
9	Охранная сигнализация периметра авиационного ангара по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	921 600
10	Кран-балка 18м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	248 500
11	Кран-балка 18м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	241 600
12	Кран-балка 5,1м по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	168 800
13	АТС по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	85 500
14	СДП старто-диспетчерский пункт по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	318 600
15	Скважина водозаборная 13,6 п.м. по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	10 400
16	Площадка стояночная S-2466 м (R-28м) по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	1 547 100

17	Ограждение территории объекта Авиационный ангар по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	2 707 500
18	Площадка старта и причаливания S-3487 кв.м. (R-35 м) по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38	1 663 500

Претензий у Покупателя по техническому состоянию Имущества не имеется.

Продавец:

ЗАО «АэроСкан»
109147, г. Москва,
ул. Марксистская, д. 20, стр. 8
ОГРН 1037739903299
ИНН 7709509369
р/сч № 40702810620063002549
в Филиале №16 АКБ Мособлбанк ОАО,
г. Владимир к/с 30101810100000000751,
БИК 041708751

Покупатель:

ЗАО «Воздухоплавательный центр «АвгурЪ»
125315 г. Москва, Ленинградский проспект, д.
68, строение 16
7713072709

Конкурсный управляющий
ЗАО «Аэроскан»

А. А. Алнмов


Генеральный директор

ЗАО «Воздухоплавательный центр «АвгурЪ»

С.Н. Щугарев


ва

Город Москва, Российская Федерация. **22 ОКТ 2013**
Я, Фатыхова Светлана Мисбаховна, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № *1к-6546*
Взыскано по тарифу *120/5*
НОТАРИУС



Щугарев

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ

город Киржач Владимирской области
Двадцать третье августа две тысячи двенадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Вега», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Медведевой Елены Робертовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «Воздухоплавательный центр «Авгурь», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Сергея Николаевича Щугарева, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество (далее по тексту - "Имущество"):

- **Линии электропередач ВЛ-10кВ** (назначение: Коммуникационное, протяженность 0,643 км., инв. № 10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, установлено относительно ориентира г. Киржач, севернее участка ул. Речная, д. 38; кадастровый (или условный) номер: 33-33-07/004/2007/243), именуемое в дальнейшем «Имущество-1»;
- **Артезианская скважина** (назначение: Коммуникационное, Глубина 80 м., инв. № 10622:06:7000, лит. I, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2; кадастровый (или условный) номер: 33-33-07/004/2007-241), именуемое в дальнейшем «Имущество-2» и
- **КТП-10/0,4кВ** (назначение: Коммуникационное, Мощность 400 кВа, инв. № 10622:06:8000, адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1; кадастровый (или условный) номер: 33-33-07/004/2007-242), именуемое в дальнейшем «Имущество-3», а вместе в дальнейшем именуемое «Имущество».

1.2. Указанное в п. 1.1 настоящего Договора Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права:

- **Имущество-1** принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав: серии 33 АЛ № 399795 от 06 июня 2012 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 июня 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-07/005/2012-478;
- **Имущество-2** принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации прав: серии 33 АЛ № 399793 от 06 июня 2012 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирско-

сделок с ним 06 июня 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-07/005/2012-476;

- **Имущество-3** принадлежит **Продавцу** на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 33 АЛ № 399796 от 06 июня 2012 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 июня 2012 года сделана запись регистрации № 33-33-07/005/2012-477.

1.3. Имущество находится по адресу:

- **Имущество-1** по адресу: Владимирская область, установлено относительно ориентира г. Киржач, севернее участка ул. Речная, д. 38;
- **Имущество-2** по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38/2;
- **Имущество-3** по адресу: Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 38/1.

1.4. **Продавец** гарантирует, что продаваемое Имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, на момент заключения настоящего Договора не заложено, не продано, свободно от прав и притязаний третьих лиц, в споре и под запретом (арестом) не состоит.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Согласованная Сторонами стоимость Имущества по настоящему договору составляет:

- 1) Имущество 1 – 118 125,24 рублей, включая НДС;
- 2) Имущество 2 – 111 824,89 рублей, включая НДС;
- 3) Имущество 3 – 141 225,17 рублей, включая НДС.

Общая стоимость Имущества составляет *371 175 (Триста семьдесят одна тысяча сто семьдесят пять) рублей, 30 копеек.*

2.2. Цена Договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, уплачивается **Покупателем** путём перечисления денежных средств на расчётный счёт **Продавца** в течение двух недель после подписания настоящего Договора.

При этом Имущество **не** признается находящимся в залоге у **Продавца** до момента полной оплаты.

2.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество несёт **Покупатель**.

3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

3.1. Имущество передается **Продавцом Покупателю** по передаточному Акту, подписываемому уполномоченными представителями обеих Сторон, в течение трёх дней после подписания Сторонами настоящего Договора.

3.2. До подписания передаточного Акта **Покупатель** обязан произвести осмотр Имущества и, в случае обнаружения недостатков в передаваемом Имуществе, указать об этом в передаточном Акте.

Продавец обязуется в присутствии **Покупателя** проверить исправность систем жизнеобеспечения Имущества, а также ознакомить **Покупателя** с правилами его эксплуатации либо выдать **Покупателю** письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим Имуществом и его системами жизнеобеспечения.

3.3. До передачи Имущества **Покупателю Продавец** обязан предупредить

Покупатели о всех недостатках Имущества и сообщить все сведения и информацию, относящиеся к Имуществу.

3.4. Со дня подписания Сторонами передаточного акта Покупателем ответственность за сохранность Имущества, равно как и риск его случайного повреждения или гибели, несет Покупатель.

3.5. Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законодательством порядке.

3.6. Стороны в трёхдневный срок с момента подписания настоящего Договора представляют в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

3.7. В случае передачи Продавцом Покупателю Имущества, не соответствующего условиям настоящего Договора, если недостатки Имущества не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому передано Имущество ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков Имущества в срок не более трёх месяцев с момента уведомления Продавца;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков Имущества.

3.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Имущества (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение Покупателем срока уплаты цены Договора, указанного в п 2.2. настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,1 % от не уплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.2. За нарушение Продавцом срока передачи Имущества, предусмотренного в п 3.1 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.3. За нарушение Продавцом срока устранения недостатков Имущества, предусмотренного в п 3.7. настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере 0,1%% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему надлежащим образом.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

ООО «Вега»

600901, г. Владимир, мкр. Юрьевец.

ул. Рябиновая, д.51

ИНН 3327847930, КПП 332701001.

ОРГН 1103327001491,

р/с № 40702810510000000456 в

ООО «Владпромбанк»

к/с № 30101810700000000708

БИК 041708708



Р. Медведева

Покупатель:

ЗАО «Воздухоплавательный центр
«Авгурь»

109380, г. Москва, ул. Степана Шутова,

д. 4, стр. 1,

ИНН 7713072709, КПП 772101001.

ОГРН 1037700009270,

р/с 40702810400000003299 в

ОАО «ФОНДСЕРВИСБАНК»

к/с № 30101810200000000904

БИК 044525904



Генеральный директор

С.Н. Щугарев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

Номер регистрационного округа 33

Произведена государственная регистрация права собственности

Дата регистрации 05 сентября 2012

номер регистрации 33-33-07/004/2012-129

регистратор С.В. Каровникова О.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

Номер регистрационного округа 33

Произведена государственная регистрация права собственности

Дата регистрации 05 сентября 2012

номер регистрации 33-33-07/004/2012-128

регистратор С.В. Каровникова О.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области

Номер регистрационного округа 33


Произведена государственная регистрация права собственности

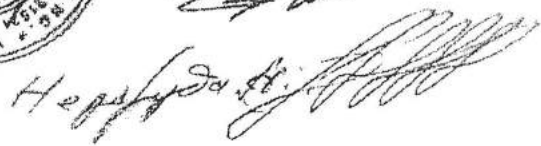
Дата регистрации 05 сентября 2012

номер регистрации 33-33-07/004/2012-129

регистратор С.В. Каровникова О.В.

Промышленно-производственно-складские помещения

С.Н. 

Нерудов Н.И. 



копия

Департамент имущественных и земельных
отношений администрации Владимирской области

Государственное учреждение Владимирской области
«Бюро технической инвентаризации»
Киржачский филиал

Область Владимирская
Район Киржачский
Город (др. поселение) Киржач
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Авиационного ангара
(наименование нежилого строения)

ул. Речная. № 38 (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	10622:06:0100					
Номер в реестре Нежилого фонда						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 21.11.2006 г.
(указывается дата обследования объекта)

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2006 Число этажей 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п. л.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	Износ в %	% износа к строению гр.7 к гр.8 100	из элемента
1	Фундаменты	железобетонные сваи и бетонные балки	дефектов нет	4		4			
2	а) Стены и их наружная отделка	металл (стеновой профилированный лист)		51		51			
	б) Перегородки								
3	перекрытия	чердачные	металл						
		междуэтажные							
		наподвальное							
4	Крыша	металл		5		5			
5	Полы	бетон		20		20			
6	проемы	оконные	одинарные глухие	6		6			
		дверные	металл						
7	Внутренняя отделка								
8	Сан. и электротех. устройства	отопление		7		7			
		водопровод							
		канализация							
		г. водоснабж.							
		ванны							
		электроосвещ.	откр.. проводка						
		радио							
		телефон							
вентиляция									
9	Прочие работы			7		7			
		отмостки							
Итого				100	X	100	X	0	X

% износа, приведенной к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0 \%$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А¹ Год постройки 2006 Число этажей III
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	Износ в %	% износа к строению гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. износ в %		
								элемента	к строению	
1	Фундаменты	железобетонные сваи	дефектов нет	13		13				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные и стеновые панели типа «Сэндвич»		26		26				
	б) Перегородки	кирпичные и панельные		3		3				
3	перекрытия	чердачные		12		12				
		междуэтажные								
		наподвальное								
4	Крыша	рулонные материалы на битумной мастике		4		4				
5	Полы	бетон		8		8				
6	проемы	оконные		12		12				
		дверные								филенчатые
	Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, плитка		6		6				
7	Сам. и электротех. устройства	отопление		14		14				
		водопровод								геотермальное
		канализация								от скважины
		г. водоснабж.								местная
		ванны								
		электроосвещ.								скрытая проводка
		радио								
		телефон								да
вентиляция	принудительная									
	лифты									
	Прочие работы	отмостки		2		2				
			Итого	100	X	100	X	X		

% износа, приведенной к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0\%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.
		поправки				поправки				поправки		
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
% Итого:		100	X		%	100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.	литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.
		поправки				поправки				поправки		
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерен- теля по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:		Стоимость изм. с поправками	Количество объем-м ³ , площадь-м ²	Востанов. стоим. в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	Группы капитальн.					
А	Основное	24	20	м ³	6,0	1,00		11	70278		0	
А	Основная пристройка	24	27	м ³	26,4	1,00			4298		0	

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера __	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.		Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.		литера ____	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.		
		поправки		поправки		поправки		поправки			поправки				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
% Итого:			100	X	100		%	100	X			100	X		

Наименование конструктивных элементов	литера ____	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.		Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.		литера ____	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправк.		
		поправки		поправки		поправки		поправки			поправки				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого:			100	X			100	X				100	X		

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измеренного тела по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:			Стоимость изм. с поправками	Количество объем-м ³ , площадь-м ²	Восстанов. стоим. в рублях	% от осев	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	Группы капиталн.	на:					
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12	13	14	15	
									Итого:				

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, м ²	№ сборника	№ таблицы	Измерит.	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость в рублях
		длина, м	ширина, высота, м									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

Дата	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
	535135	535135					535135	535135
Остаточная балансовая стоимость: 73 954 820, 00 руб.								

ноября 2006 года

исполнил (Е.А. Сафасв)

11 2006 года

проверил (Н.Б. Егорова)

11 2006 года

Директор: (И.В. Стробыкина)

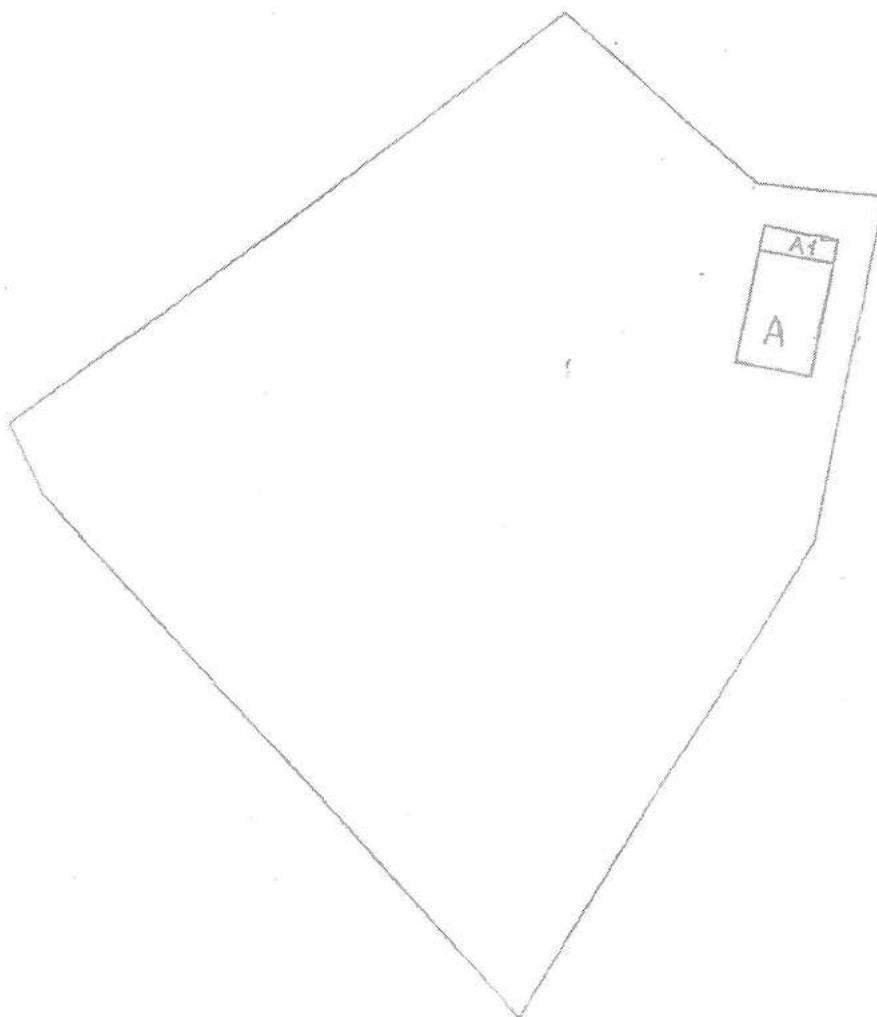


XV. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	« » г.	« » г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
г. Куржач, ул. Речная
дом N 38

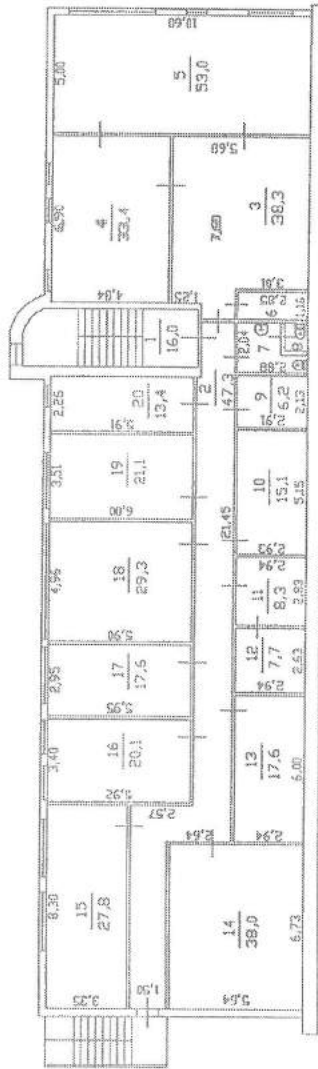
2
1
0



Масштаб 1:1000

21 ноября 2006г.	Работы выполнил	<i>Савельев</i>	Савельев Е.А.
	Проверил Техник-контролер	<i>Егоров</i>	Егоров Н.В.
	Директор Бюро технической инвентаризации	<i>Стрельков</i>	Стрельков И.З.

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 СТРОЕНИЯ ЛИ. А1
 в. Куржач, ул. Речная
 дом. N 38
 Лист "3" из "жжж"



Масштаб 1:200

И. И. ЧЕРНАЯ, ВОДС. Проект архитектора С. С. Савельева, Савельева Л. А.
 Проектно-техническое бюро
 Воронежская область, г. Воронеж, ул. Речная, д. 38

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	I	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"22" декабря 2014 г. № 33/202/14-364116	
Кадастровый номер:	33:02:010123:148
Номер кадастрового квартала:	33:02:010123
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Владимирская область, р-н Киржачский, г Киржач, ул Речная, д 38		
2	Основная характеристика:	площадь	3772.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	3	—	
		количество этажей		количество подземных этажей
5	Материал стен:	Из прочных материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2006		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	89927345		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	10622_05_0100, А, А1		
10	Особые отметки:	Наименование: Авиационный ангар.		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Владимирской области		

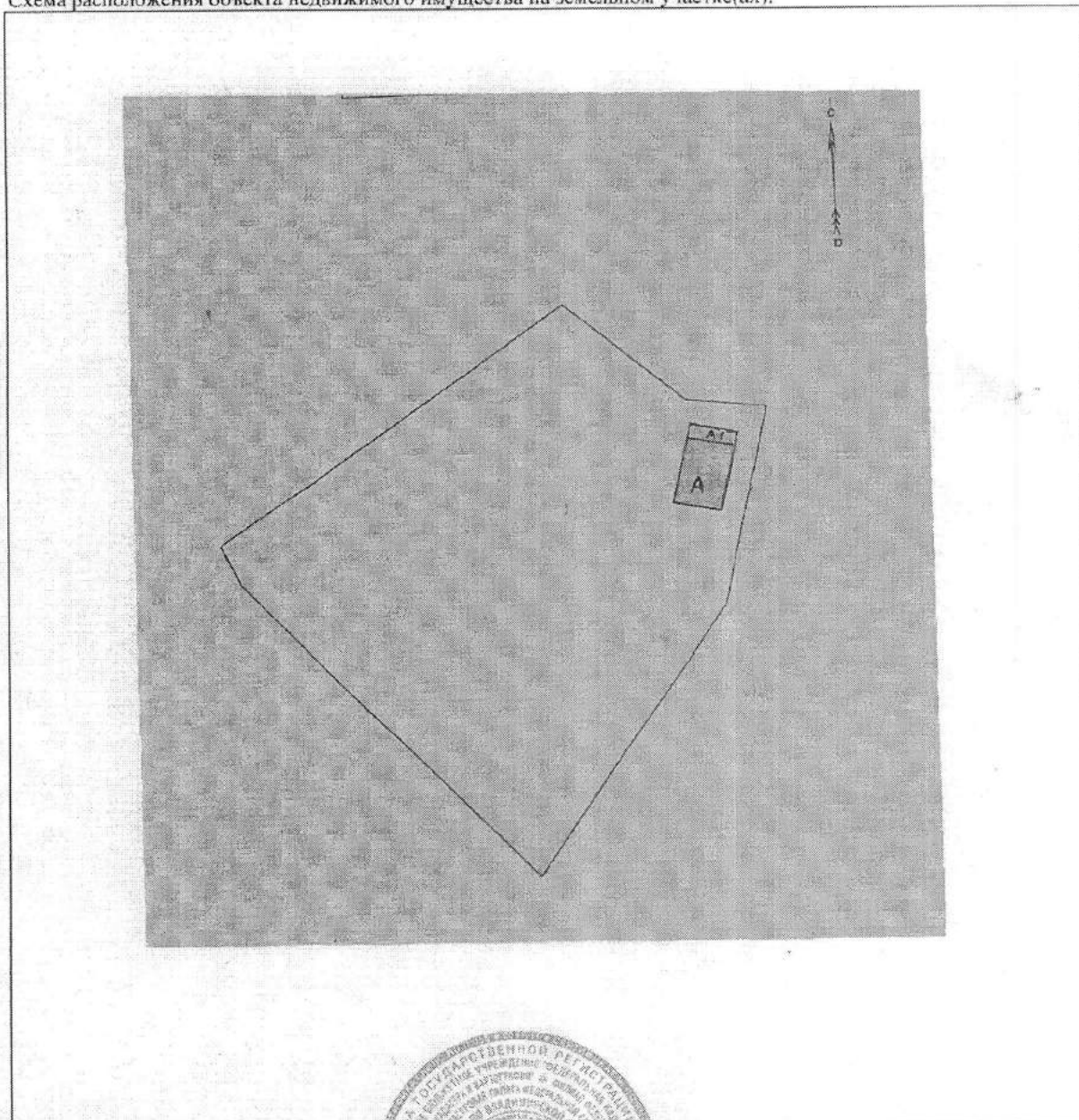
Начальник Киржачского районного отдела		О. Н. Нагардинова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"22" декабря 2014 г. № 33/202/14-364116			
Кадастровый номер:	33:02:010123:148		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Киржачского районного отдела (полное наименование должности)	<i>О. Н. Нагардинова</i> (подпись)	О. Н. Нагардинова (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------	--

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

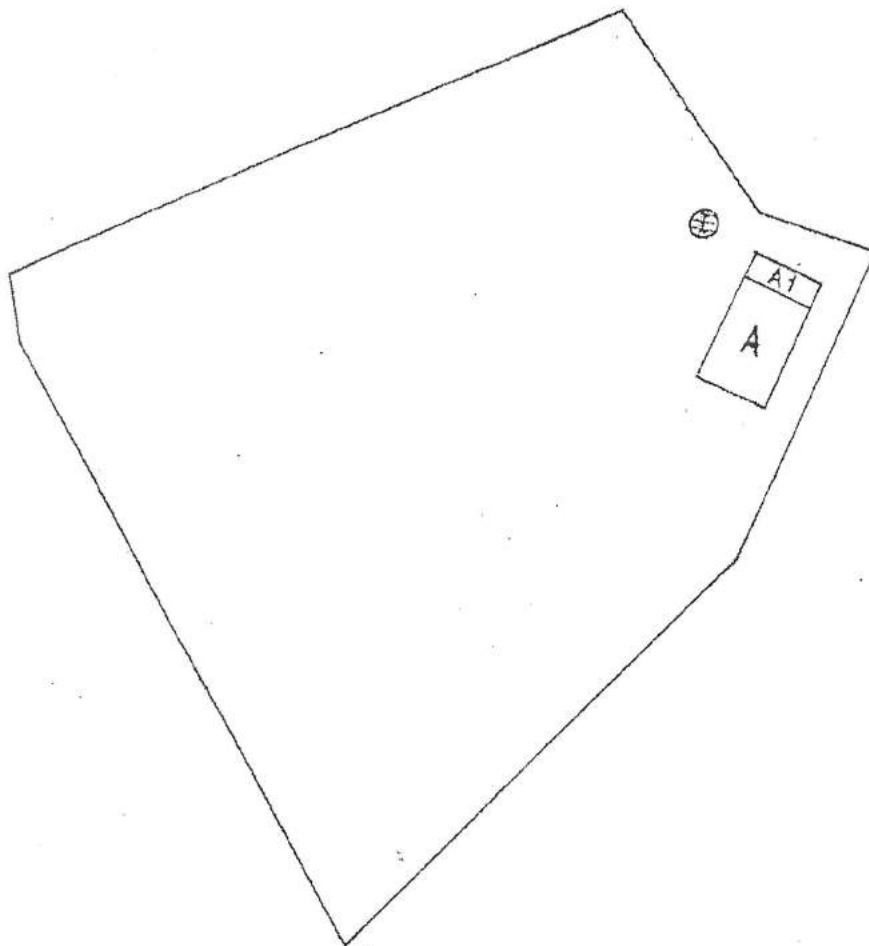
Лист N 2, всего листов 2

Дата 08.10.2012г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер 10622:05:7000
(анее присвоенный учетный номер)

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Директор Киржачского филиала
ГУП Владимирской области "ВТИ"
(полное наименование должности)



И.В. Стрелькина
(подпись) (инициала, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

сооружения _____

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 08.10.2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер 10622:05:8000 _____

(ранее присвоенный учетный номер) _____

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование КТП-10/0,4кВ

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Владимирская область	
Район	Киржачский	
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	город Киржач
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Киржач
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Речная
Номер дома	38/1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Иное описание местоположения		

1.3. Характеристика мощность 400 кВа
(тип характеристики) (значение) (ед.изм.)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение коммуникационное

1.5. Этажность: Количество этажей _____ подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию(завершения строительства) 2007г.

1.7. Кадастровый номер земельного участка(участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта по состоянию на 22.12.2006г

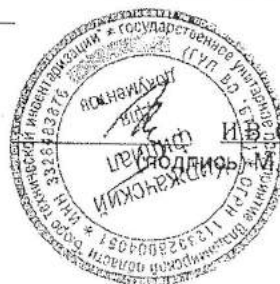
1.10. Государственное унитарное предприятие Владимирской области «Бюро технической инвентаризации» Киржачский филиал. Свидетельство об аккредитации, выданное Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) серия РН-1 № 000055

(наименование органа или организации)

Директор Киржачского филиала

ГУП Владимирской области «БТИ»

(полное наименование должности)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

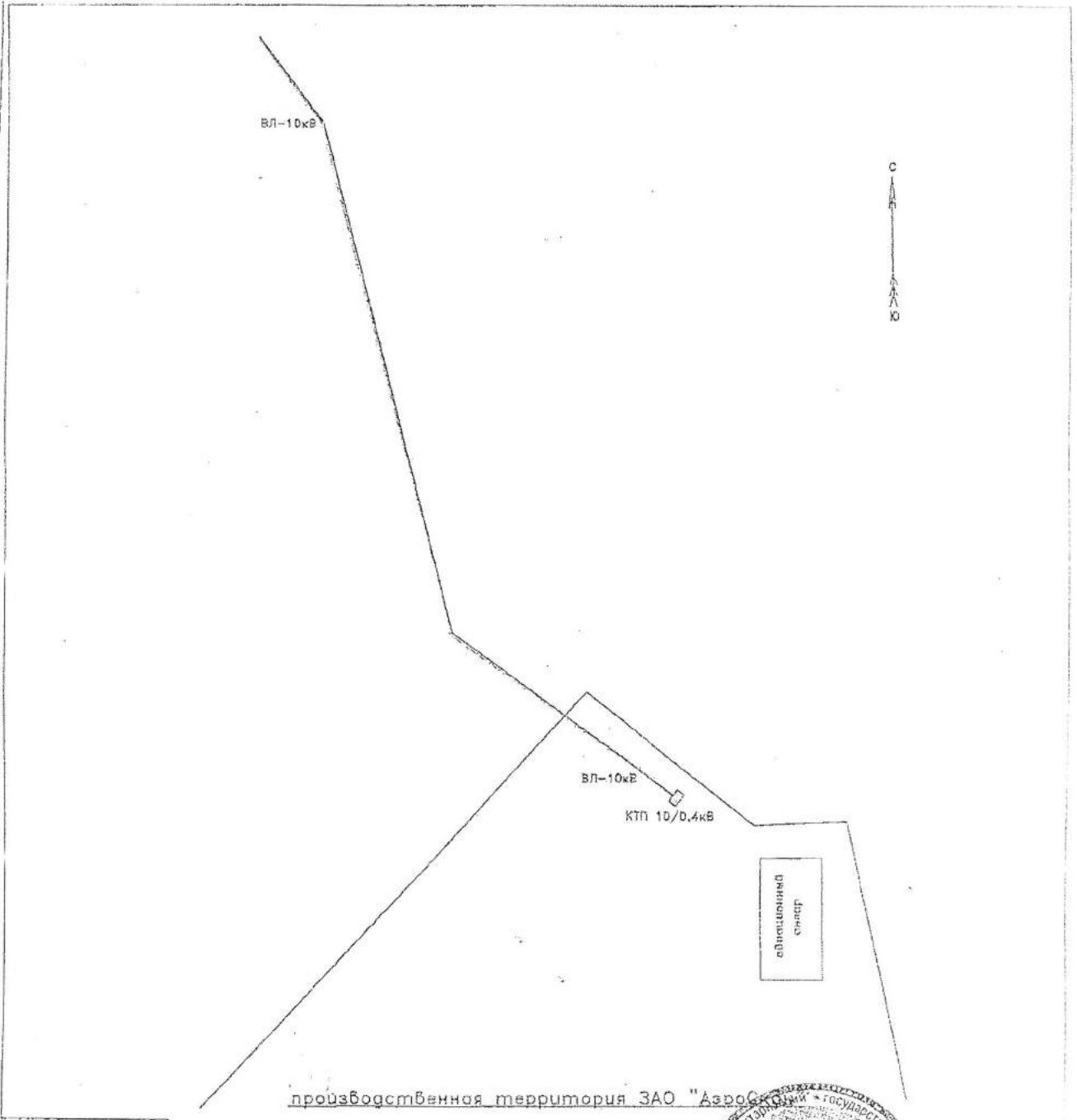
Лист N 2, всего листов 2

Дата 08.10.2012г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер 10622:05:8000
(ранее присвоенный учетный номер)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Директор Киржачского филиала
ГУП Владимирской области "БТИ"
(полное наименование должности)



(подпись) И.И. Стробикина
(Инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

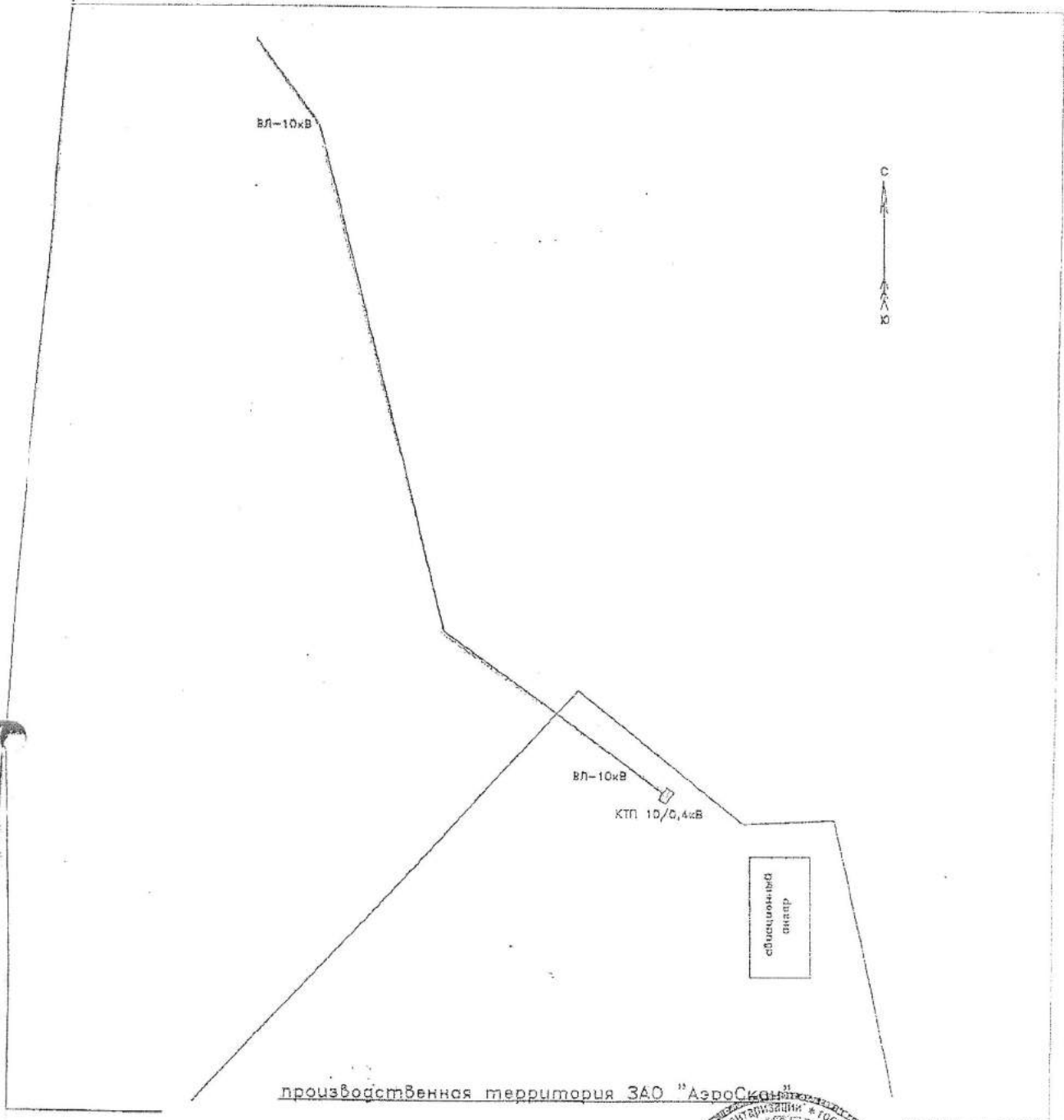
Лист N 2, всего листов 2

Дата 08.10.2012г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер 10622:05:8000
(ее присвоенный учетный номер)

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Директор Киржачского филиала
ГУП Владимирской области "БТИ"
(полное наименование должности)



Стробикина
(подпись, инициалы, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ВЛАДВИМРСКАЯ ОБЛАСТЬ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
АДМИНИСТРАЦИИ КИРЖАНСКОГО РАЙОНА

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 299

Находящегося в государственной собственности земельного участка

г. Киржач

к 189 марта 2005г.

в соответствии с постановлением главы администрации Киржачского района от 05.03.2005г. года №371 комитет по управлению муниципальным имуществом в лице председателя комитета Илларионова Вадима Николаевича, действующего на основании положения о комитете, утвержденного решением Киржачского районного Совета от 18.06.01г. № 43/630, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и Закрытое акционерное общество «АэроСкан», именуемое в дальнейшем «Арендатор», с адресом по адресу: г.Москва, ул.Марксистская, д.20, стр.8, в лице Генерального директора Куликова Игоря Владимировича, 27.07.1963г. рождения, паспорт 46 97 037233 выданный Вторым отделением милиции администрации Киржачского района, Московской обл, 13.03.1998г. код подразделения 502-069, проживающий по адресу: Московская обл. Дельновский район, Звездный городок, д.61, кв 92, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор» и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Предмет Договора

Арендодатель предлагает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель - поселений с кадастровым номером - 33:02:01 01 23:0055 находящийся по адресу: г.Киржач, ул.Речная, д.38(Далее - Участок), предназначенный для использования в целях, для строительства и организации воздушной площадки (аэродрома) для авиационного мониторинга, в границах, указанных в кадастровом плане Участка, прилагаемом к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, общей площадью 1,40000кв.м.

2.Срок Договора

Договор заключен сроком на 49 лет
Срок аренды Участка устанавливается с 18.03.2005г. по 18.03.2054г.

3.Размер и условия внесения арендной платы

Величина суммы ежегодной арендной платы на период строительства установлена с 18.03.2005г. в размере земельного налога в 2005году - 1535800 руб. 00коп. (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч восемьсот рублей 00коп.).
Арендная плата вносится Арендатором равными долями или частями до 25июня за первое полугодие и до 25 ноября за второе полугодие текущего года, путем перечисления на счет Федерального казначейства суммами, указанными в приложении №1 расчета арендной платы.

Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка.
Начисление обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на расчетный счет, в соответствии с реквизитами банка, указанных в приложении №1 к договору аренды.
Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в год при условии базовой ставки арендной платы, в соответствии с действующим законодательством.

4. Права и обязанности Сторон

Арендодатель имеет право:
- требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению;
- при использовании способами, приводящими к его порче; при не внесении арендной платы более чем в 3 раза;
- при нарушении других условий Договора
- беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:
- соблюдать в полном объеме все условия договора
- передать Арендатору Участок по акту приема-передачи
- своевременно производить перерасчет арендной платы
Арендатор имеет право:
- беспрепятственно использовать Участок на условиях, установленных Договором.
- по истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не менее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

Арендатор обязан:
- соблюдать в полном объеме все условия Договора.
- использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.
- возмещать в размере и на условиях, установленных договором, арендную плату.
- предоставлять Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного надзора доступ на Участок по их требованию.

КОПИЯ ВЕРНА
Зав. юр. отделом
администрации
Киржачского района
Илларионов В.Н.
18.03.2005г.

**Дополнительное Соглашение
(о замене стороны в договоре)
к Договору аренды № 299 от «18» марта 2005 г.
находящегося в государственной собственности земельного участка**

г. Владимир

«17» июля 2013 г.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Киржачского района, Владимирской области, г. Киржач, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности председателя Комитета Феногеновой Ольги Владимировны, действующего на основании Положения о Комитете и распоряжения администрации Киржачского района Владимирской области от 09.07.2013 №81-рк, с одной стороны,

Закрытое акционерное общество «АэроСкан», именуемое в дальнейшем «Прежний Арендатор» в лице конкурсного управляющего Алимова Александра Анатольевича, назначенного Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-118441/11 о признании ЗАО «АэроСкан» несостоятельным (банкротом), со второй стороны,

Закрытое акционерное общество «Воздухоплавательный центр «Авгурь», в лице Генерального директора Щугарева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с третьей стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее трёхстороннее Соглашение о нижеследующем.

1.1. Основания заключения настоящего Соглашения:

- Договор аренды № 299, заключенный «18» марта 2005 г. (далее – Договор аренды), по которому Арендодатель предоставил Прежнему Арендатору в аренду земельный участок, имеющий характеристики: объект недвижимости: земельный участок общей площадью 140 000 кв.м., расположен по адресу: г. Киржач, ул. Речная, д. 38, кадастровый номер 33:02:01 01 23:0055, из категории земли поселений (далее – Участок);
- Договор субаренды земельного участка № 010513-1, заключенный «01» мая 2013 г., по которому Прежний Арендатор с согласия Арендодателя предоставил Арендатору в субаренду земельный участок, имеющий характеристики: объект недвижимости: земельный участок общей площадью 140 000 кв.м., расположен по адресу: г. Киржач, ул. Речная, д. 38, кадастровый номер 33:02:01 01 23:0055, из категории: земли поселений;
- Протокол № 2-ОАОФ/2 от «13» июля 2013 г. о результатах открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества Прежнего Арендатора в г. Киржач Владимирской области, в состав которого входит авиационный ангар, права аренды земельного участка № 010513-1 и вспомогательные сооружения;
- Договор купли-продажи имущества согласно Лота №1 от «15» июля 2013 года, в состав которого входит авиационный ангар, права аренды земельного участка № 010513-1 и вспомогательные сооружения;
- Договор уступки требования (цессии), заключенного «15» июля 2013 года между Арендодателем и Арендатором, по которому Арендодатель уступил Арендатору право требовать погашения задолженности Прежнего Арендатора по Договору аренды № 299 от «18» марта 2005 г. за 2010-2011 гг. в размере 4 624 120 (Четыре миллиона шестьсот двадцать четыре тысячи сто двадцать) рублей, 80 коп. и пени в размере 1 321 293 (Один миллион триста двадцать одна тысяча двести девяносто три) рубля, 08 коп. на основании вступившего в силу постановленного к взысканию решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-33775/12 от 24.07.2012г.;

• Право собственности Арендатора на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке № 010513-1; кадастровые (условные) номера 33-33-07/004/2007-243, 33-33-07/004/2007-242, 33-33-07/004/2007-241.

1.2. Все три Стороны пришли к соглашению о замене стороны по Договору аренды на условиях, установленных в настоящем Соглашении.

1.3. Прежний Арендатор передает права и обязанности по исполнению Договора аренды Арендатору в полном объеме.

1.4. Арендатор принимает права и обязанности по исполнению Договора аренды от Прежнего Арендатора в полном объеме с даты государственной регистрации настоящего Соглашения в государственном органе регистрации сделок с недвижимостью.

1.5. Арендодатель выражает согласие на замену стороны в Договоре аренды с Прежнего Арендатора на Арендатора с сохранением всех условий Договора аренды, включая срок действия и ставку.

1.6. Стороны исходят из факта наличия у Арендатора интереса на сохранение действующего Договора на указанных в нём условиях, основанного на наличии в собственности Арендатора объектов недвижимости на территории арендуемого земельного участка.

1.7. Арендатор выплачивает Арендодателю не позднее «31» декабря 2013 года сумму текущей задолженности Арендатора по арендной плате в сумме 2 503 784 (Два миллиона пятьсот три тысячи семьсот восемьдесят четыре) рубля, 02 коп., образовавшейся за 2012 год.




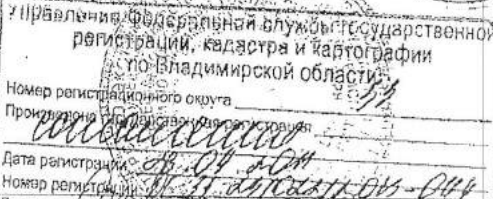
1.8. Арендодатель согласен на замену стороны по Договору аренды на прежних условиях, установленных Договором на момент заключения данного Соглашения и оформляет замену Прежнего Арендатора на Арендатора в государственном органе регистрации сделок с недвижимостью.

1.9. Прежний Арендатор обязуется передать Арендатору в момент вступления в силу настоящего Соглашения всю документацию, необходимую для исполнения Договора аренды.

1.10. Условия настоящего Соглашения не противоречат действующему законодательству РФ, не нарушают прав и законных интересов Сторон и третьих лиц.

1.11. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды № 299 от «18» марта 2005 года, устанавливающим факт замены стороны по Договору аренды с Прежнего Арендатора на Арендатора.

1.12. Настоящее Соглашение составлено в четырёх подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (Киржачский отдел).

<p>Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации района, Владимирской области, г. Киржач (КУМИ) И.О. Председателя О.В. Феофанова</p> 	<p>Закрытое акционерное общество «Воздухоплавательный центр «Авгурь» (ЗАО «ВЦ «Авгурь») Генеральный директор С.Н. Щугарёв</p> 
<p>ЗАО «АэроСкан» Конкурсный управляющий А.А. Алимов</p> 	<p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области И.О. Регистратора С.И.О.</p> 



г. Москва, Российская Федерация 22 ОКТ 2013
Светлана Мисбахова, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных несоборенных исправлений или каких-либо особенностей нет.
Зарегистрировано в реестре за № 1к-6546
Взыскано по тарифу
НОТАРИУС

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Владимирской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" октября 2013 г. № 33/202/13-244296

КВ.1

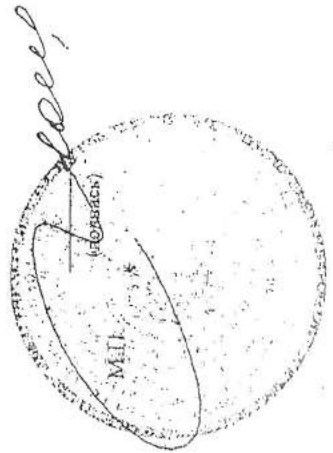
1	Кадастровый номер: 33:02:010123:55	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 33:02:010123				
Общие сведения					
5	Предельные номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.06.2005		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Владимирская обл., Киржачский р-н., МО город Киржач (городское поселение), г. Киржач, ул. Речная, дом 38				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для строительства и организации посадочной площадки для целей авиационного мониторинга				
11	Площадь: 140000+/75 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 107753800				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

Начальник Киржачского районного отдела

(наименование должности)

О. Н. Нагардинова

(инициалы, фамилия)

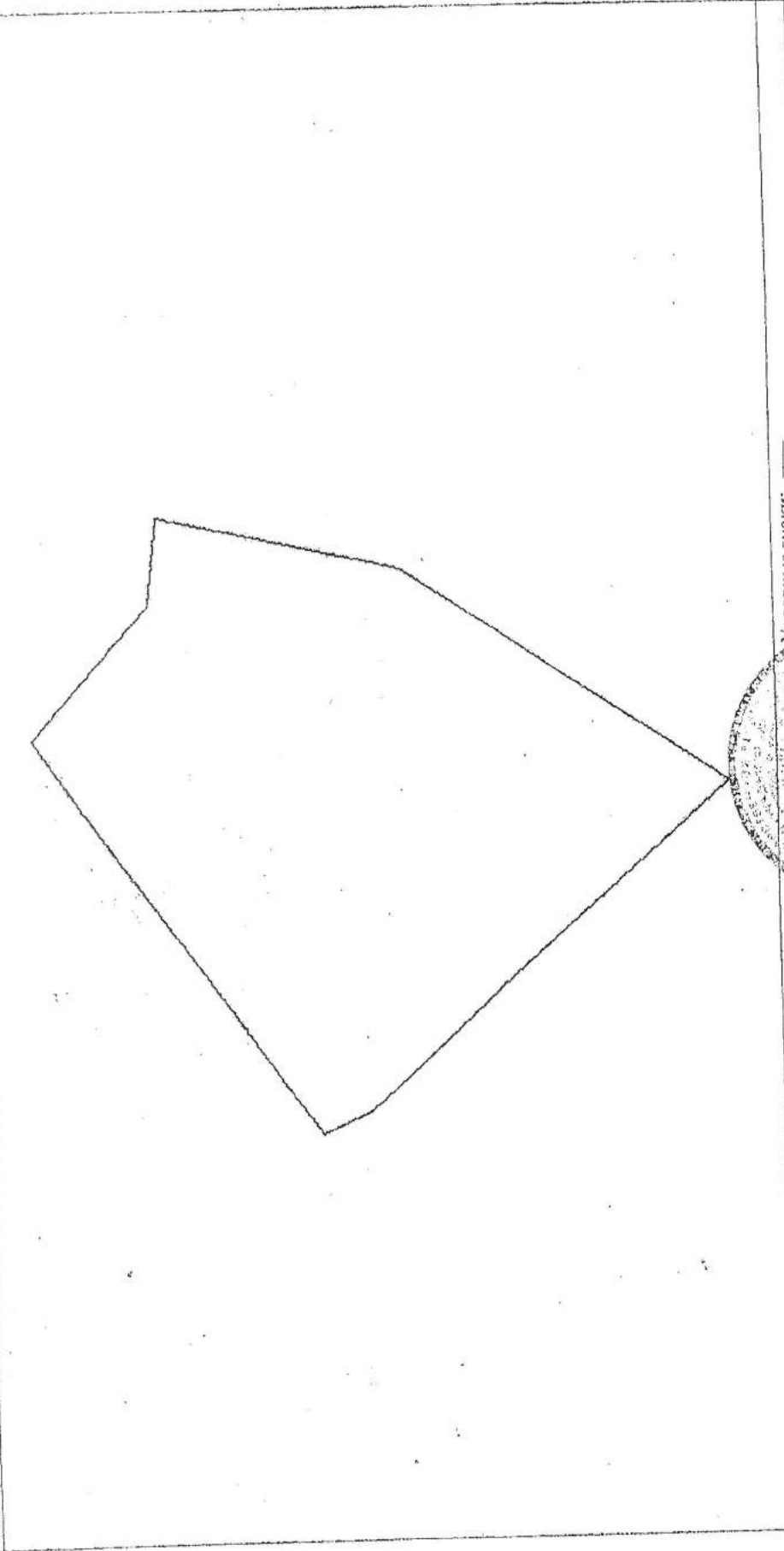


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"22" октября 2013 г. № 33/29/13-244296

2 Лист № 2 3 Всего листов: 3

1 Кадастровый номер: 33-02-010123-55

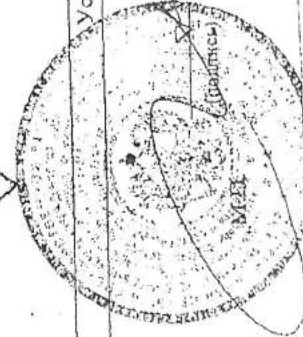
2 План (чертеж, схема) земельного участка



4

Условные знаки: —

5 Масштаб 1:5000



О. Н. Нагардинова
(инициалы, фамилия)

Начальник Кырджачского районного отдела
(наименование должности)

3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

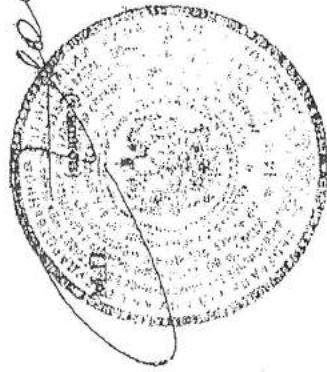
"22" октября 2013 г. № 33/02/03-244296

1 Кадастровый номер: 33:02:040123:55

Сведения о частях земельного участка и обременениях		Лист № 2		Всего листов: 5	
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	
			4	5	
1	2	3	Занята объектом недвижимости: Часть земельного участка	—	
1	1	3451.17	Занята объектом недвижимости: Занята объектом нежилой застройки (ангар)	—	
2	2	3200.02	Ипотека	Закрытое акционерное общество "Воздухоплавательный центр "АВГУРЬ"	
3	—	весь	Аренда	Закрытое акционерное общество "Воздухоплавательный центр "АВГУРЬ"	
4	—	весь	Аренда	Закрытое акционерное общество "Воздухоплавательный центр "АВГУРЬ"	
5	—	весь	Аренда	Закрытое акционерное общество "Воздухоплавательный центр "АВГУРЬ"	

Начальник Квиржачского районного отдела
(подпись и должность)

Handwritten signature



О. Н. Нагаршнова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"22" октября 2013 г. № 33/202/13-244296

Всего листов: 5

3

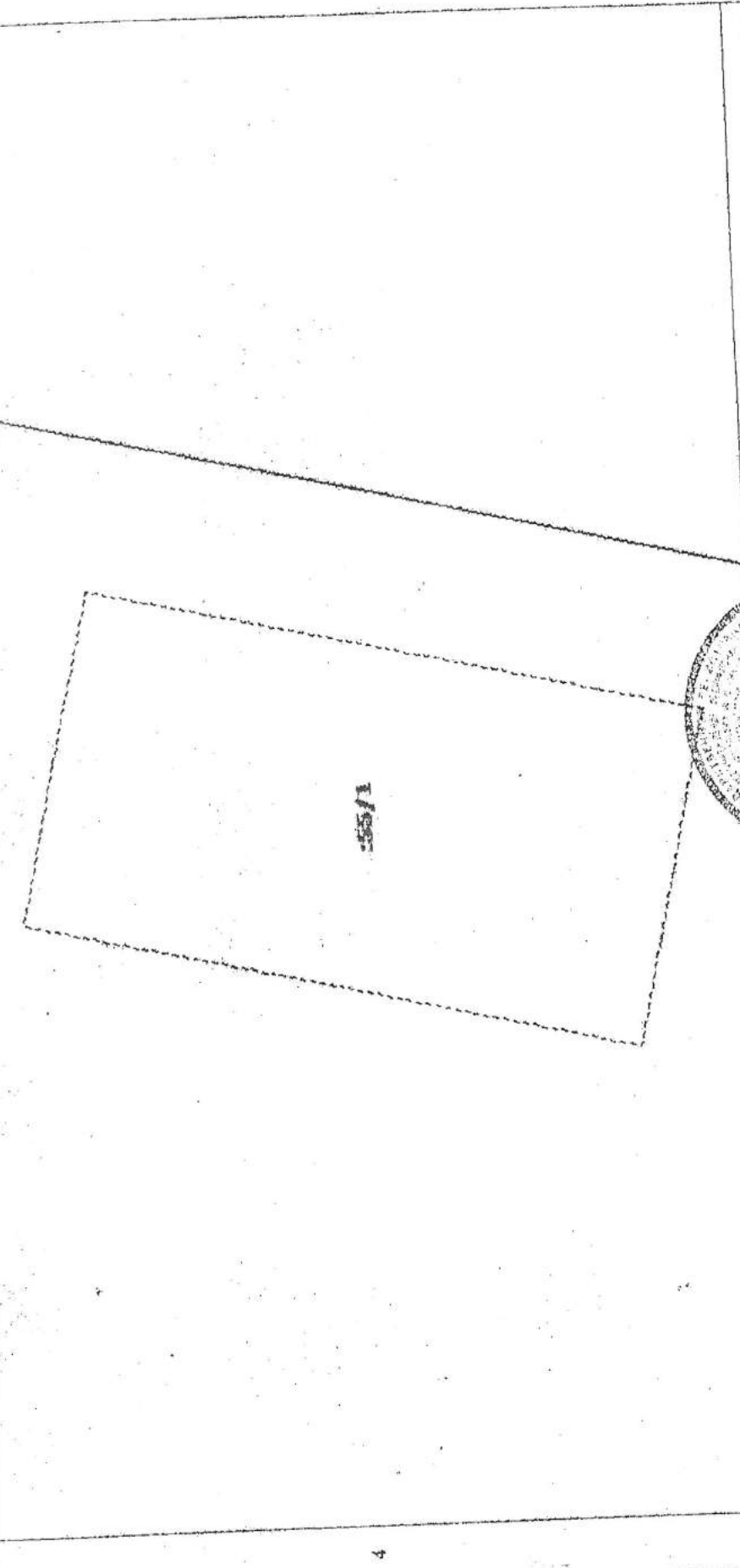
Лист № 4

2

Учетный номер участка: 33-02-010123-55/1

1 Кадастровый номер: 33-02-010123-55

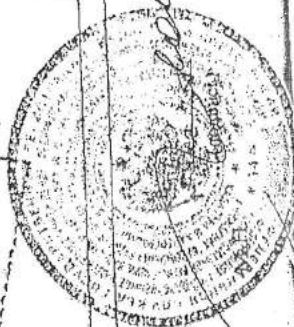
Или (через, через) кадастровый номер участка



55/1

4

5 Масштаб 1:800



Начальник Кировградского районного отдела
(подпись и наименование должности)

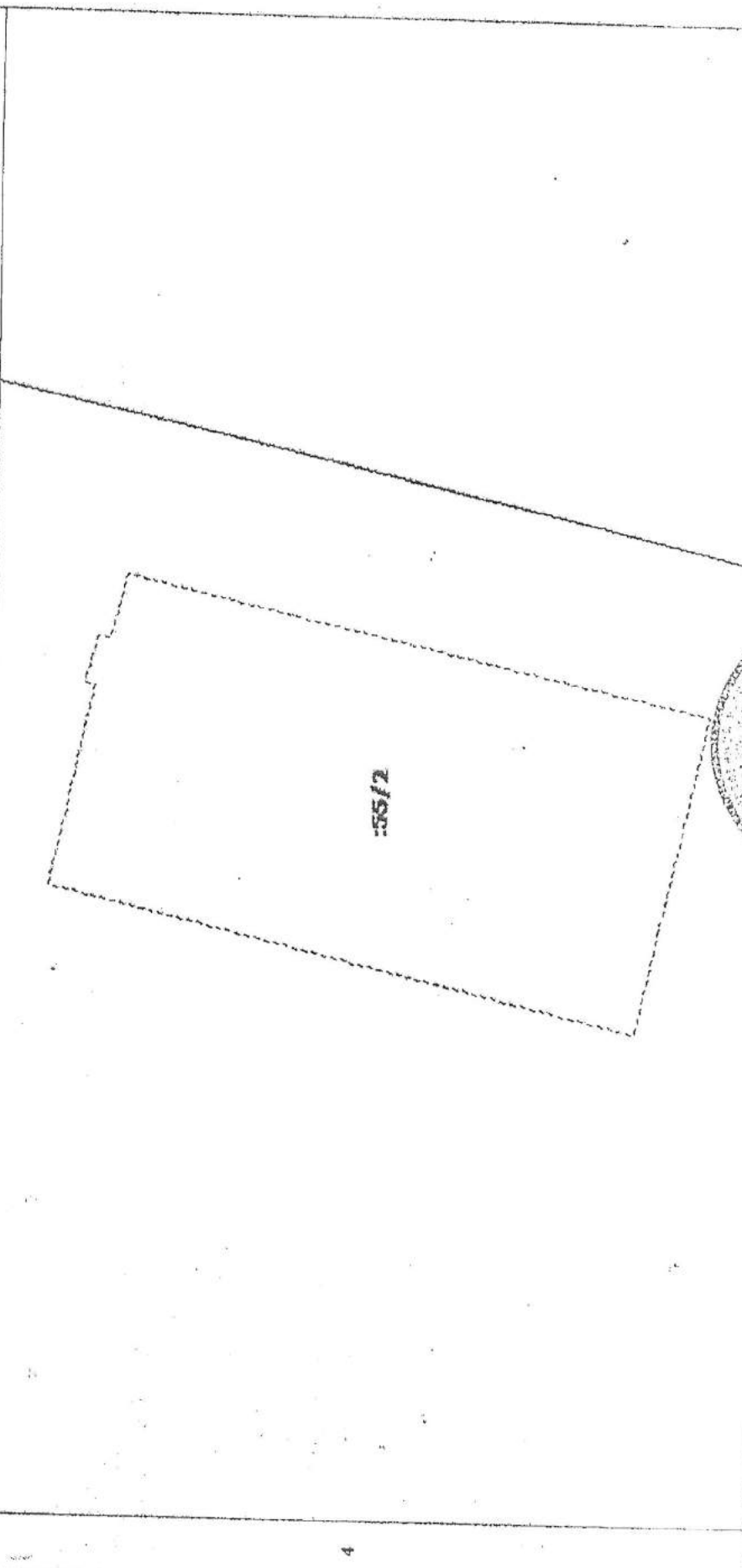
О. Н. Нагардинова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 22 октября 2013 г. № 33/02/13-244296

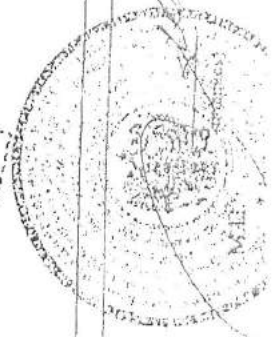
КП.4

1	Кадастровый номер: 33-02-010123-55 Иван (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
---	---	---	----------	---	-----------------

Учетный номер части: 33-02-010123-55/2



4
5 Масштаб 1:800



Начальник Кызылординского районного отдела
(Иванович Иван Иванович)

О.Н. Назардинова
(Иванович Иван Иванович)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ИЮ
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 21.06.2017

№ 57-00-4001/5001/2017-4384

На основании запроса от 17.06.2017, поступившего на рассмотрение 17.06.2017, сообщаем, что правообладателю

ЗАО "Воздухоплавательный центр "Авгурь", ИНН: 7713072709, ОГРН: 1037700009270, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Моеква, пр-кт Ленинградский, д. 68, стр. 16 в период с 01.01.2013 по 17.06.2017 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.1.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	33-03-010123-148
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Владимирская область, р-н Киржачский, г Киржач, ул Речная, д 38
Площадь:	3772,7 кв. м
1.2. Вид права, даты в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	26.09.2013
номер государственной регистрации:	33-33-23/017/2013-499
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества согласно № от 3 от 13.07.2013

дата государственной
регистрации прекращения
права:

1.3. Ограничение прав и
обременение объекта
недвижимости:

1.3.1. вид: Ипотека

номер государственной
регистрации: 33-33/021-33/021/002/2015-1136/1

1.3.2. вид: Прочие ограничения (обременения). Запрет на
совершение регистрационных действий, регистрации
ограничений и обременений

номер государственной
регистрации: 33-33/001-33/001/009/2016-4482/2

1.3.3. вид: Прочие ограничения (обременения). Запрет на
совершение регистрационных действий, регистрации
ограничений и обременений в отношении имущества

номер государственной
регистрации: 33:02:010123:148-33/001/2017-1

2. 2.1. Вид объекта Сооружение
недвижимости:

Кадастровый номер: 33:02:010123:124

Назначение объекта ВЛ-10кВ с КТП-10/04кВ
недвижимости:

Виды разрешенного использования объекта данные отсутствуют
недвижимости:

Адрес: Владимирская область, р-н Киржачский, г. Киржач,
Речная, д. 38

Площадь:	Протяженность 1 м
2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	05.09.2012
номер государственной регистрации:	33-33-07/024/2012-128
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 23.08.2012
дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	33-33/021-33/021/002/2015-1138/1
2.3.2. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, регистрационные ограничений и обременений
номер государственной регистрации:	33-33/001-33/001/009/2016-4482/1
2.3.3. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, регистрационные ограничений и обременений в отношении имущества
номер государственной регистрации:	33:02:010123:124-33/001/2017-1
3. 3.1. Вид объекта:	Сооружение

недвижимости:

Кадастровый номер: 33:02:010123:164

Назначение объекта недвижимости: Артезианская скважина

Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют

Адрес: Владимирская область, р-н Киржачский, г Киржач, д. Речная, д 38/2

Площадь: Глубина 80 м

3.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата государственной регистрации: 05.09.2012

номер государственной регистрации: 33-33-07/024/2012-127

основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 23.08.2012

дата государственной регистрации прекращения права:

3.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

3.3.1. вид: Ипотека

номер государственной регистрации: 33-33/021-33/021/002/2015-1139/1

3.3.2. вид: Прочие ограничения (обременения), запреты на совершение регистрационных действий, регистрационные ограничений и обременений

номер государственной регистрации:	33-33/001-33/001/009/2016-4482/4
------------------------------------	----------------------------------

3.3.3. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, регистрационных ограничений и обременений в отношении имущества
-------------	--

номер государственной регистрации:	33:02:010123:164-33/001/2017-1
------------------------------------	--------------------------------

4.4.1. Вид объекта недвижимости:	Сооружение
----------------------------------	------------

Кадастровый номер:	33:02:010123:194
--------------------	------------------

Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
----------------------------------	---------

Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
---	--------------------

Адрес:	Владимирская область, г. Киржач, ул. Речная, д. 18
--------	--

Площадь:	
----------	--

4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
-------------------------------	---------------

дата государственной регистрации:	05.09.2012
-----------------------------------	------------

номер государственной регистрации:	33-33-07/024/2012-129
------------------------------------	-----------------------

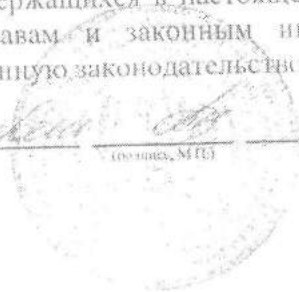
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 23.08.2012
--	-------------------------------------

дата государственной регистрации прекращения права:	
---	--

4.3. Ограничение обременение недвижимости:	прав и объекта	
4.3.1. вид:		Ипотека
номер государственной регистрации:		33-33/021-33/021/002/2015-1140/1
4.3.2. вид:		Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, регистрационных ограничений и обременений
номер государственной регистрации:		33-33/001-33/001/009/2016-4482/3
4.3.3. вид:		Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, регистрационных ограничений и обременений в отношении имущества
номер государственной регистрации:		33:02:010123:194-33/001/2017-1
5. Получатель выписки:		Коган Роман Игоревич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости (ранее - Единый государственный реестр недвижимости, расположенные на территории субъекта) объектов недвижимости, указанные(ого) Вами в заявлении. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами и в целях, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

М.В. Коган
(подпись)



(подпись, ФИО)

М.В. Коган
(подпись, фамилия)

- а) количество тары, упаковки _____ (подпись)
- б) общее количество единиц фактически _____ (подпись)
- в) на сумму фактически _____ (подпись)

Все подсчеты итогов по столбам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

_____ (подпись) _____ (расшифровка)
 Коган Р. И.

Члены комиссии

_____ (подпись) _____ (расшифровка)
 Шугаев С. Н.

_____ (подпись) _____ (расшифровка)
 Смирнов В. М.

_____ (подпись) _____ (расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 4, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, не входящая на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (подпись) _____ (расшифровка)
 В. М. Смирнов

_____ (подпись) _____ (расшифровка)

_____ (подпись) _____ (расшифровка)

15 декабря 2017 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

_____ (подпись) _____ (расшифровка)

г. _____ д. _____ г.

Формы № 1/02-1	03/7001
17/43498	

Заказчик: ООО "Спелто" ИНН 7713072709, 125315, Москва г. Ленинградский пр-т, дом № 68, строение 16, тел. +7 (495) 989-74-25, факс 40-0281040, e-mail: info@spelto.ru
 Банк: АО "ФОНДСЕРВИСБАНК" БИК 44525904, к/с 30101810200000000904

ОП "Спелто" производственная база "Киржач"

(структурное подразделение)

Приказ

Описание для проведения инвентаризации

(ненужное зачеркнуть)

Номер документа	Дата составления
15.12.17-1	15.12.2017

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства находящиеся в залоге у ПАО "СБЕРБАНК" по договору залога №2408

находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение ОП "Спелто"-производственная база "Киржач"

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств.

(должность)

(подпись)

Смирнов Е.М.
 (расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт АВИР"
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ООО "Стандарт АВИР"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

28 июля 2009 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1	0	9	5	7	5	2	0	0	2	3	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инспекция Федеральной налоговой службы России по Заводскому району г. Орла
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа

И.о. Заместитель начальника ИФНС РФ по
Заводскому району г.Орла



М.П.

Олиферова Галина Анатольевна

(подпись, Ф.И.О.)



серия 57 №001192865



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью "Стандарт АВИР"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	9	5	7	5	2	0	0	2	3	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации 28 июля 2009 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекции Федеральной
налоговой службы по Заводскому району г. Орла**

5	7	5	2
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

5	7	5	2	0	5	0	8	2	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

5	7	5	2	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

И.о. заместитель начальника ИФНС РФ
по Заводскому району г.Орла



М.П.

Олиферова Г.А.



серия 57 №001125538

П О Л И С № № S091R/776/00013/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № S091R/776/00013/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВНР»

Юридический адрес: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а, оф. 31

ИНН 5752050825

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: отсутствует

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "30" июля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "29" июля 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или искивые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за

ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «30» июля 2017 г. по «29» июля 2018 г.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. Останкова Ю.С./
На основании доверенности №9202/14 от 25.11.2014 г.



Страхователь: /Волчков А.Н./



Место и дата выдачи полиса:
г. Орел 27.07.2017г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Рязанцев Иван Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5403 № 595758, выдан 21.06.2003г.

Заводским РОВД г. Орла

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«07» июля 2008г., регистрационный № 004688

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «06» июля 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024139 *

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004688 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004688 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Рязанцев Иван Сергеевич**
Паспортные данные: Сер. 5403 №595758 выдан Заводским РОВД г. Орла (код подразделения - 572-001) 21.06.2003
2. **СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССИ С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт нарушения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока истовой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. **РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. **СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. **ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
9. **ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своего обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неплатеже страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Рязанцев Иван Сергеевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»
От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 323142-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «Ингосстрах»)



П О Л И С 091R/776/00011/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № S091R/776/00011/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Рязанцев Иван Сергеевич

Адрес регистрации: 302005, г. Орел, ул. Циолковского, д. 3, кв. 93

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: отсутствует

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "30" июня 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "29" июня 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. *Матовых В.А.*
На основании доверенности №5172/17 от 13.06.2017 г.



Страхователь: *Рязанцев И.С.*

Место и дата выдачи полиса:

г. Орел 26.06.2017 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Орловский государственный университет
имени И.С. Тургенева»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

180000462599

Документ о квалификации

Регистрационный номер

2093

Город

Орел

Дата выдачи

11 мая 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Рязанцев
Иван Сергеевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)
ФГБОУ ВО «Орловский государственный университет
имени И.С. Тургенева»
с «14» апреля 2016г. по «30» апреля 2016г.

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения след(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам
программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Итого	104	

Итоговая работа на тему:



директор

Диплом выдается государственными документами
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на участие в конкурсе
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1808



российская федерация

ДИПЛОМ

о профессиональной подготовке

ППП № 907046

Настоящий диплом выдан

**Рязанцеву
Ивану Сергеевичу**

в том, что он(а) с **14 апреля 2016** по **30 апреля 2016**

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

**«Федеральном государственном научном
образовательном центре «Институт
информатики и информационных
технологий» имени С.С. Бирюкова**

по **академическим дисциплинам**

«Дисциплины по выбору»

Государственная аттестационная комиссия решением от **19 мая 2016**,

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Рязанцеву**

Ивану Сергеевичу

на участие профессионального конкурса в сфере **судоводства**

списке кандидатов на участие в конкурсе

по **«Федеральному государственному научному
образовательному центру «Институт
информатики и информационных
технологий» имени С.С. Бирюкова»**

Город

Орел





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

ГРАМОТА

НАГРАЖДАЕТСЯ

Рязанцев Иван Сергеевич

За большой личный вклад
в развитие оценочной деятельности
в Российской Федерации
и активное участие в работе
Российского общества оценщиков.

Президент Общероссийской
общественной организации
«Российское общество оценщиков»


С.А. Табакова

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ДОКУМЕНТОМ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБРАЗЦА

Решением
Высшего аттестационного комиссии
Министерства образования и науки
Российской Федерации
о выдаче диплома

от 18 октября 2009 г. № 270/142

Серия ДКН № 093872 *

г. МОСКВА

Российская Федерация

ДИПЛОМ
КАНДИДАТА НАУК

Решением
диссертационного совета

Филологического факультета
Григорьевского

от 20 июня 2009 г. № 13

Присуждена Улану Сергеевичу

КАНДИДАТА

ПРИСУЖДЕНА УЧЕНАЯ СТЕПЕНЬ



Председатель
диссертационного совета



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Волчков Алексей Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5403 № 791634, выдан 17.04.2004г.

Железнодорожным РОВД г. Орла

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 15 » августа 2007г., регистрационный № 000654

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 04 » июля 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024138 *

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000654 от «07» апреля 2017 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000654 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Волчков Алексей Николаевич**
Паспортные данные: Сер. 5403 №791634 выдан Железнодорожным РОВД г. Орла (код подразделения - 572-002) 17.04.2004
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патническая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССП С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИИН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу денежных средств уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действительным, и Страхователь не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:** 
Волчков Алексей Николаевич
- СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»** 
От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования имущественных и профессиональных рисков Архангельской С.Ю. на основании полномочий № 4325143/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №S091R/776/00015/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Волчков Алексей Николаевич

Адрес регистрации: 302004, Орловская область, г. Орел, ул. 2-я Курская, д.34, кв. 100

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "13" августа 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "12" августа 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие / бездействием оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, а возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование»
Ф.И.О. И.С. Останкова Ю.С./
На основании Акта № 9202/14 от 25.11.2014г.



Страхователь: /Волчков А.Н./

Место и дата выдачи полиса:

г. Орел 09.08.2017 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

ГРАМОТА

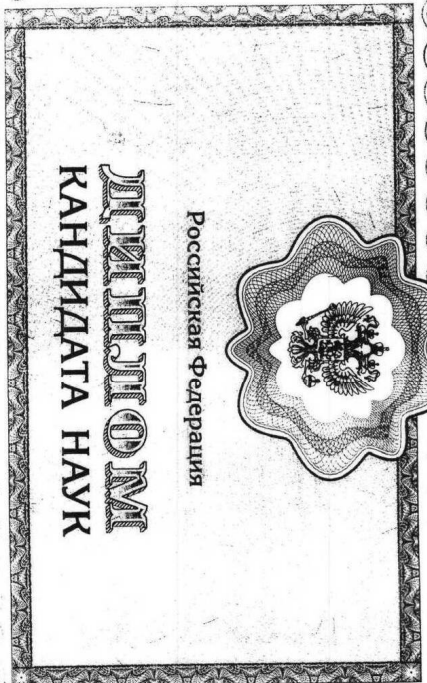
НАГРАЖДАЕТСЯ

Волчков Алексей Николаевич

*За большой личный вклад
в развитие оценочной деятельности
в Российской Федерации
и активное участие в работе
Российского общества оценщиков.*

Президент Общероссийской
общественной организации
«Российское общество оценщиков»

С.А. Табакова



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ДОКУМЕНТОМ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБРАЗЦА

Решением
Высшей аттестационной комиссии
Министерства образования и науки
Российской Федерации
о выдаче диплома

от 2 сентября 2009 г. № 556/84

Серия ДКН № 092924 *
г. МОСКВА

Российская Федерация
**ДИПЛОМ
КАНДИДАТА НАУК**

Решением
диссертационного совета
Воронежской государственной педагогической

от 18 июня 2009 г. № 31

Витольду Викенте Фигуейреду
ПРИСУЖДЕНА УЧЕНАЯ СТЕПЕНЬ
КАНДИДАТА



Витольду Викенте Фигуейреду