



ИП Шлыкова О.А.

СФЕРА

ОТЧЕТ № ИП-011-О-17

об оценке нежилых помещений, машин и оборудования,
принадлежащих ООО ДЦ «Заря» (ИНН 3327321569)

ЗАКАЗЧИК:

**ООО ДЦ «Заря», в лице Конкурсного
управляющего Панина Е.Ф.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП Шлыкова О.А.

ДАТА ОЦЕНКИ:

03 июля 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

05 июля 2017 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
ООО ДЦ «Заря»
г-ну Панину Е.Ф

Уважаемый Евгений Федорович!

На основании Договора №ИП-011-О-17 от 10 января 2017г. Индивидуальный предприниматель Шлыкова О.А. произвел оценку рыночной стоимости нежилых помещений, машин и оборудования, принадлежащих ООО ДЦ «Заря» (ИНН 3327321569).

Оценка проведена по состоянию на 03 июля 2017г. в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ (редакция от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки ФСО №1 – ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10, Сводом стандартов и правил РОО 2015. Дата составления отчета 05 июля 2017г.

Обращаем Ваше внимание, что это сопроводительное письмо не является частью отчета об оценке, а лишь предваряет его.

Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов представлены в расчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Таким образом, в результате проведенного анализа и расчетов, рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, машин и оборудования, принадлежащих ООО ДЦ «Заря» (ИНН 3327321569), по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

109 041 503,0

(Сто девять миллионов сорок одна тысяча пятьсот три) рубля

в том числе:

- нежилые помещения, общей площадью 2316,4кв.м., расположенные по адресу: г. Владимир, ул. Студеная Гора, 36 и являющиеся предметом залога в пользу АО «Россельхозбанк»: **108 222 000,0 (Сто восемь миллионов двести двадцать две тысячи) рублей.**

- машины и оборудование: **819 503,0 (Восемьсот девятнадцать тысяч пятьсот три) рубля.**

Согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11 при продаже в ходе конкурсного производства имущества организаций – плательщиков НДС арбитражные управляющие или привлекаемые ими специализированные компании не являются налоговыми агентами, которые обязаны из вырученных с торгов денег выделять и уплатить сумму НДС.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Индивидуальный
предприниматель

/О.А. Шлыкова/



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	стр. 4
1.1. Основные факты и выводы	стр. 4
1.2. Задание на оценку	стр. 5
1.3. Принятые при проведении оценки допущения	стр. 7
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	стр. 8
1.5. Заявление о соответствии	стр. 9
1.6. Стандарты оценочной деятельности	стр. 10
1.7. Используемая терминология и общие понятия оценки	стр. 10
1.8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	стр. 12
1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	стр. 16
2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 17
2.1. Основные тенденции политического и социально-экономического развития Российской Федерации за январь-апрель 2017г.	стр. 17
2.2. Характеристика региона расположения объекта оценки	стр. 21
2.3. Анализ рынка объекта оценки	стр. 27
2.4. Характеристика объекта оценки	стр. 31
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 37
4. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	стр. 39
4.1. Затратный подход	стр. 39
4.2. Сравнительный подход	стр. 41
4.3. Доходный подход	стр. 48
4.4. Определение итогового значения рыночной стоимости объекта недвижимого имущества	стр. 60
5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ	стр. 61
5.1. Затратный подход	стр. 61
5.2. Сравнительный подход	стр. 69
5.3. Доходный подход	стр. 70
5.4. Определение итогового значения рыночной стоимости машин и оборудования	стр. 70
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр. 72
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	стр. 74
ПРИЛОЖЕНИЕ №1 Документы, используемые Оценщиком	стр. 75
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Сертификаты Оценщика	стр. 122
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 Фотоматериалы	стр. 127

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. Основные факты и выводы.

Основные факты и выводы отчета об оценке, представлены в **Таблице №1**.

Таблица №1

Основание для проведения оценки		Договор на проведение оценки №ИП-011-О-17 от 10 января 2017г.					
Общая информация, идентифицирующая объект оценки		Нежилые помещения, машины и оборудование					
Перечень и идентифицирующие признаки объекта оценки	№ п/п	Наименование	Год постройки/выпуска/приобретения	Инв. №	Балансовая стоимость, руб.	Адрес (местонахождение) объекта	
	1.	Нежилые помещения, общая площадь 2 316,4кв.м.	1963	00000002	9 923 012,56	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	
	2.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	2000	00000015	25 558,0	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а	
	3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000017	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	
	4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000018	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	
	5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000019	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	
	6.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000020	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	
	7.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	Нет данных	00000012	13 109,0	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а	
	8.	Котел КВА-1,0 №1	1999	00000013	1 659 387,96	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а	
	9.	Котел КВА-1,0 №2	1999	00000014	1 719 344,09	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а	
	10.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Нет данных	00000007	13 865,0	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а	
	11.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000009	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	
	12.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000010	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	
	13.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000011	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	
Балансодержатель (собственник) объекта оценки		ООО ДЦ «Заря»					
Адрес (местонахождение) балансодержателя (собственника)		Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная гора, 36					
Реквизиты балансодержателя (собственника)		ИНН		3327321569			
		КПП		332701001			
		ОГРН		1023301290210			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	№ п/п	Наименование объекта		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
	1.	Нежилые помещения, общая площадь 2316,4кв.м.		Не применялся	115 820 000,0	99 356 384,0	
	2.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт		12 502,0	Не применялся	Не применялся	
	3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м		15 686,0	Не применялся	Не применялся	
	4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м		15 686,0	Не применялся	Не применялся	
	5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м		15 686,0	Не применялся	Не применялся	
	6.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м		15 686,0	Не применялся	Не применялся	
	7.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)		9 778,0	Не применялся	Не применялся	
	8.	Котел КВА-1,0 №1		359 168,0	Не применялся	Не применялся	
	9.	Котел КВА-1,0 №2		359 168,0	Не применялся	Не применялся	
	10.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65		12 897,0	Не применялся	Не применялся	
11.	Шкаф для огнетушителей		1 082,0	Не применялся	Не применялся		



ИП Шлыкова О.А.
СФЕРА

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4
тел. 8 927 382 29 66
ИНН 583410253541
ОГРИП 31558350009733

	12.	Шкаф для огнетушителей	1 082,0	Не применялся	Не применялся
	13.	Шкаф для огнетушителей	1 082,0	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	109 041 503,0 (Сто девять миллионов сорок одна тысяча пятьсот три) рубля в том числе: - нежилые помещения, общей площадью 2316,4 кв.м., расположенные по адресу: г. Владимир, ул. Студеная Гора, 36 и являющиеся предметом залога в пользу АО «Россельхозбанк»: 108 222 000,0 (Сто восемь миллионов двести двадцать две тысячи) рублей. - машины и оборудование: 819 503,0 (Восемьсот девятнадцать тысяч пятьсот три) рубля.				
Особые условия	Согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11 при продаже в ходе конкурсного производства имущества организаций – плательщиков НДС арбитражные управляющие или привлекаемые ими специализированные компании не являются налоговыми агентами, которые обязаны из вырученных с торгов денег выделять и уплатить сумму НДС.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая рыночная стоимость предназначена не иначе как для продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО ДЦ «Заря» (согласно Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции)).				

1.2. Задание на оценку.

Основные положения Задания на оценку, представлены в **Таблице №2**.

Таблица №2

Заказчик оценки	ООО ДЦ «Заря» в лице конкурсного управляющего Панина Е.Ф.					
Исполнитель оценки	ИП Шлыкова О.А.					
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки ИП-011-О-17 от 10 января 2017г.					
Объект оценки	Нежилые помещения, машины и оборудование					
Перечень и идентифицирующие признаки объекта оценки	№ п/п	Наименование	Год постройки/выпуска/приобретения	Инв. №	Балансовая стоимость, руб.	Адрес (местонахождение) объекта
	1.	Нежилые помещения, общая площадь 2 316,4 кв.м.	1963	00000002	9 923 012,56	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
	2.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	2000	00000015	25 558,0	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
	3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000017	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
	4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000018	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
	5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000019	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
	6.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000020	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
	7.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	Нет данных	00000012	13 109,0	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
	8.	Котел КВА-1,0 №1	1999	00000013	1 659 387,96	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
	9.	Котел КВА-1,0 №2	1999	00000014	1 719 344,09	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
	10.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Нет данных	00000007	13 865,0	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
	11.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000009	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
	12.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000010	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
	13.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000011	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
Степень детализации работ по осмотру	Полный осмотр					
Права на объект оценки, учитываемый при определении стоимости	Объект оценки	Имущественные права		Документ-основание		
	Нежилые помещения	Права собственности		Свидетельство о государственной регистрации права 33АА №000124		
	Машины и оборудование	Права собственности		Документы, подтверждающие права на объект		



			оценки, на дату оценки, не представлены, кроме как подтвержденное по заявлению Заказчика оценки находением объекта оценки на балансовом счете балансодержателя (собственника) ООО ДЦ «Заря».
Ограничения (обременения) имущественных прав	№ п/п	Наименование	Ограничения (обременения) имущественных прав
	1.	Нежилые помещения, общая площадь 2316,4 кв.м.	Залог в пользу АО «Россельхозбанк»
	2.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	Не выявлено
	3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Не выявлено
	4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Не выявлено
	5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Не выявлено
	6.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл 4м	Не выявлено
	7.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	Не выявлено
	8.	Котел КВА-1,0 №1	Не выявлено
	9.	Котел КВА-1,0 №2	Не выявлено
	10.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Не выявлено
	11.	Шкаф для огнетушителей	Не выявлено
	12.	Шкаф для огнетушителей	Не выявлено
	13.	Шкаф для огнетушителей	Не выявлено
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки		
Вид стоимости	Рыночная стоимость		
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предназначены для продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО ДЦ «Заря» (согласно Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции)).		
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Полученная итоговая рыночная стоимость предназначена не иначе как для продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО ДЦ «Заря» (согласно Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции)). Для иных целей использование результатов оценки, не допускается.		
Дата обследования объекта оценки	29 марта 2017г.		
Дата оценки	По состоянию на 03 июля 2017г.		
Дата составления отчета	05 июля 2017г.		
Срок проведения оценки	с 03 июля по 05 июля 2017г.		
Форма отчета	Полная письменная		
Допущения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для иных целей может привести к неверным выводам. 2. Результаты оценки указываются в рублях Российской Федерации. 3. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки, а также иной информации, предоставленной Заказчиком. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. 6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором о выполнении работ. 7. Для выполнения работ по оценке, Заказчиком могла быть предоставлена информация (документы), являющаяся конфиденциальной. Оценщик считает, что данная информация получена Заказчиком правомерным образом и передана Оценщику с согласия собственника (владельца) этой информации. Возможные претензии третьих лиц об использовании конфиденциальной информации не могут быть предъявлены Оценщику в отношении вышеуказанной информации. 8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не может являться гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 10. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния на стоимость. 		

	<p>11. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком оценки, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</p> <p>12. Описание объекта оценки произведено на основании имеющихся документов, а при их отсутствии, на основании визуального осмотра объекта.</p> <p>13. При оценке объекта оценки, Оценщик исходил из допущения, что с даты обследования объекта оценки до даты оценки, основные конструктивные и физические параметры объекта оценки, не изменились.</p> <p>14. Оценщик оставляет за собой право, включать в состав не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом, Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и представлять их по первому требованию Заказчика оценки, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>17. Прочие допущения и ограничения, возникшие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
--	--

1.3. Принятые при проведении оценки допущения.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета об оценке, ограничивается следующими условиями и допущениями:

Общие условия. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу.

Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон, которые должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия, даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

Положение об ответственности. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за такого рода отчетность несет владелец объекта. Оценщик исходит из того, что предоставленная исходная юридическая, техническая и иная информация об исследуемом объекте являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки (за исключением неточностей, которые можно выявить путем визуального осмотра объекта, а также изучения технической документации).

Освобождение от ответственности. Заказчик оценки принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие использования третьими сторонами результатов настоящей работы, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

Дополнительные работы. Согласно положению настоящего отчета об оценке от Оценщика не требуется проведение каких-либо дополнительных консалтинговых работ или дача показаний в суде в связи с оцениваемым объектом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если не будут заключены иные соглашения.

Описание имущества. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав

удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

Скрытые характеристики и дефекты. Оценщик не несет ответственности за состояние объекта оценки, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической и иной документации.

Проведенный Оценщиком анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих наиболее эффективное использование объекта. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также возможность их удаления. Оценщик не компетентен в определении таких веществ.

Особые условия. Согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11 при продаже в ходе конкурсного производства имущества организаций – плательщиков НДС арбитражные управляющие или привлекаемые ими специализированные компании не являются налоговыми агентами, которые обязаны из вырученных с торгов денег выделять и уплатить сумму НДС.

Использование результатов оценки. В ходе оценки, Оценщиком определена рыночная стоимость объекта оценки. Результаты оценки предназначены не иначе как для продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО ДЦ «Заря» (согласно Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции)).

Заключительные положения. Информация, полученная от сторонних специалистов и из различных источников, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности, поэтому для таких сведений указывается первоисточник.

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Основные сведения о Заказчике оценки, представлены в **Таблице №3**.

Таблица №3

Наименование ОПФ	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью Деловой центр «Заря»
Сокращенное наименование	ООО ДЦ «Заря»
Адрес (местонахождение)	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, 36
ИНН / КПП	3327321569 / 332701001
ОГРН	1023301290210, дата внесения в ЕГРЮЛ записи 18.12.2002
Конкурсный управляющий	Панин Евгений Федорович
Основание	Определение Арбитражного суда Владимирской области от 27 сентября 2016г. Дело №А11-571/2016
Информация о членстве в саморегулируемой организации арбитражных управляющих	Ассоциация «КМ СПО АУ «Единство» - Ассоциация «Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Единство»
Контактная информация	E-mail: ammi_07@inbox.ru

Основные сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора, представлены в **Таблице №4**. Копии образовательных и профессиональных документов Оценщика, представлены в **ПРИЛОЖЕНИИ №2 (Сертификаты Оценщика)** настоящего отчета.

Таблица №4

Фамилия, Имя, Отчество	Воронянский Юрий Александрович
Адрес местонахождения	Пензенская область, г. Пенза, ул. Советская, 4, офис 29Г
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Контактная информация	E-mail: bussuyuri@yandex.ru

Документы о профессиональном образовании	Диплом Пензенского завода ВТУЗ при заводе ВЭМ, филиал Пензенского Политехнического Института. Серия РВ № 247427, дата выдачи 7 июня 1988года.
	Диплом о профессиональной переподготовке Института Профессиональной Оценки (г. Москва) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Серия ПП №926587 от 22 декабря 2005г.
	Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценочная деятельность». Регистрационный № 0230 от 11.07.2009г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21, стр.1), за регистрационным №02175. Дата включения в реестр оценщиков 24 декабря 2007г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №6091R/776/00115/7. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия Договора страхования: с 21 июня 2017г. по 20 июня 2018г.

Основные сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор, представлен в **Таблице №5**.

Таблица №5

Наименование ОПФ	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Шлыкова Ольга Александровна
Сокращенное наименование	ИП Шлыкова О.А.
Адрес местонахождения	Пензенская область, г. Пенза, ул. Зеленая, дом 14А, кв.1
ИНН	583410253541
ОГРН	315583500009733
Дата присвоение ОГРН	10 декабря 2015г.
Банковские реквизиты	Филиал ББР Банка (АО) г. Нижний Новгород, р/с 40802810300150000053, БИК 042202707
Сведения о страховании гражданской ответственности	ООО «Страховое общество «Помощь». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №КР153737-25-16 от 21 сентября 2016г. Страховая сумма 5 000 000 рублей. Срок действия Договора страхования с 21 сентября 2016г по 20 сентября 2017г.
Контактная информация	E-mail: codau58@mail.ru

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, представлена в **Таблице №6**.

Таблица №6

Привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях	Не привлекались
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Не привлекались

1.5. Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик гарантирует, что по отношению к Заказчику не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
4. Наше вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами, выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Оценка проведена в соответствии с кодексом этики и поведения общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
6. Образование Оценщика соответствует требованиям, предъявляемым к специалистам, работающим в области оценочной деятельности.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Оценщик обследовал объект оценки лично.
9. В процессе подготовки отчета, ни одно лицо, кроме указанных в отчете, не оказывало профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный отчет.

1.6. Стандарты оценочной деятельности.

Настоящая оценка проведена в соответствии с положениями следующих документов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015г. №328
- Свод стандартов и правил РОО 2015г. Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015г.

Протокол №07-Р.

В соответствии с требованием Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 №135-ФЗ (статья 20), стандарты оценочной деятельности определяют требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности, и подразделяются на федеральные стандарты и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки, разработаны с учетом международных стандартов оценки, и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Свод стандартов и правил РОО 2015г.) разработаны при участии Национального совета по оценочной деятельности в Российской Федерации, не противоречат федеральным стандартам оценки и предназначены для применения в Российской Федерации. Их применение целесообразно, исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Свод стандартов и правил РОО 2015г.) являются обязательными к применению для действительных членов Российского общества оценщиков (РОО).

1.7. Используемая терминология и общие понятия оценки.

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Оценка является сочетанием

математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется заданием на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки

Недвижимое имущество (недвижимость) – участок территории с природными ресурсами, а также с находящимися на нем зданиями и сооружениями.

Здания и сооружения – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения.

Нежилые помещения – помещения здания, которые используются для любых целей, кроме проживания в них физических лиц.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории, определенного в юридическом описании данной недвижимости.

Улучшения – все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования.

Движимое имущество – это физический объект, который возможно переместить без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Машина – устройство, выполняющее механические движения для преобразования энергии, материалов и информации, с целью замены или облегчения физического и умственного труда.

Оборудование – совокупность средств технологического оснащения, в которых для выполнения определенной части технологического процесса размещаются материалы или заготовки, средства воздействия на них, а также технологическая оснастка.

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предполагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершаемой или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки ФСО №2.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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.

Восстановительная стоимость – стоимость объекта, не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Восстановительная стоимость может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Стоимость балансовая – стоимость основных фондов, учитываемая в балансе основных фондов по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании различных подходов и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

Износ – уменьшение стоимости объекта в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием.

Физический износ – уменьшение стоимости объекта вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. В случае, если потеря стоимости может быть устранена, в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости объекта вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Функциональное устаревание также может быть устранимым и неустранимым.

Экономическое устаревание – потеря стоимости объекта в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов.

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

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

Поправка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым объектом и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения.

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.

1.8. Описание процесса оценки объекта оценки, в части применения подходов к оценке.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать возможность применения каждого из подходов, а также цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов.

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

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

При применении затратного подхода при оценке недвижимости, Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых или не жилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.

3. Определение прибыли предпринимателя.

4. Определение износа и устареваний.

5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитании их физического износа и устареваний.

6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход, при оценке недвижимости, реализуется в следующих методах:

1. Расчет по цене однородного объекта.

2. Поэлементный расчет.

3. Анализ и индексация затрат.

4. Расчет по укрупненным нормативам.

Обобщенная последовательность оценочных операций при оценке машин и оборудования, затратным подходом, включает следующие этапы:

- сбор информации об изготовителе объекта; сбор исторической документации об условиях приобретения данного объекта, наличии контракта и других сведений об объекте оценки;
- выбор соответствующего метода оценки с учетом полноты и особенностей собранной информации, требований по точности результатов оценки;
- расчет стоимости оцениваемого объекта.

Методы затратного подхода, при оценке машин и оборудования, подразделяются на следующие группы:

1. Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
2. Методы, основанные на расчете себестоимости:
 - метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога);
 - метод поагрегатного (позлементного) расчета.
3. Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа:
 - метод расчета по удельным затратным показателям;
 - метод расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей.

Методы затратного подхода достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки, хотя и не отражают рыночную ситуацию и влияние фактора спроса на оцениваемые объекты.

Сравнительный подход. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости 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 применяют различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов аналогов, так и методы, основанные на статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, Оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
 - в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;
 - при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;
 - для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
 - в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с

объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При применении сравнительного подхода к оценке машин и оборудования, Оценщик учитывает следующие положения:

- при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.
- недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Методы оценки машин и оборудования, при оценке сравнительным подходом:

1. Метод прямого сравнения с аналогичным объектом (метод сравнительного анализа продаж).
2. Метод направленных качественных характеристик.
3. Расчет по корреляционно-регрессионным моделям полезного типа.

Методы сравнительного подхода базируются на реальных рыночных данных и отражают конъюнктуру рынка.

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

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

При применении доходного подхода при оценке недвижимости, Оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться следующими методами: методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках доходного подхода при оценке машин и оборудования, применяются следующие методы:

1. Методы оценки, построенные на расчете чистого операционного дохода:
 - метод чистых дисконтированных доходов;
 - метод прямой капитализации дохода.

2. Метод равноэффективного функционального аналога.

Методы доходного подхода дают оценку стоимости объекта с позиций интересов пользователя, однако имеют сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов.

Определение итогового значения стоимости объекта. Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов и определение итогового значения стоимости объекта оценки.

Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта, что является следствием как объективных, так и субъективных причин. На основе анализа полученных результатов, в зависимости от назначения оценки, полноты имеющейся информации и степени ее достоверности определяется итоговое значение стоимости объекта оценки.

В оценочной практике существует несколько методов согласования результатов оценки:

1. Методика ранжированной оценки критериев стоимости.
2. Метод распределения весовых коэффициентов.
3. Метод анализа иерархий.
4. Метод интерполяции.

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

1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Решение Арбитражного суда Владимирской области от 27 сентября 2016г. Дело №А11-571/2016 о признании ООО ДЦ «Заря» (ИНН 3327321569) несостоятельным (банкротом), открытии в отношении него процедуры конкурсного производства.
2. Определение Арбитражного суда Владимирской области от 27 сентября 2016г. Дело №А11-571/2016 об утверждении Конкурсным управляющим ООО ДЦ «Заря» Панина Евгения Федоровича.
3. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц в отношении юридического лица ООО ДЦ «Заря» от 27 октября 2016г.
4. Инвентаризационная опись основных средств №1 от 10.04.2017г.
5. Свидетельство о государственной регистрации права 33 АА №000124.
6. Выписка из ЕГРП от 28.04.2017г. Получатель выписки: АО Россельхозбанк.
7. Выписка из ЕГРП от 11.05.2017г. №33-0-1-70/4002/2017-11314.
8. Выписка из ЕГРП об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.05.2017г. №33-0-1-70/4002/2017-11825.
9. Технический паспорт на нежилое здание. Инвентарный номер 17:401:001:007815770. Паспорт составлен по состоянию на 27 августа 2010г.
10. Паспорт подогревателя водоводяного секционного.
11. Формуляр Кт 15.00.00.000 ФО на котел КВА-1,0-ЭЭ.

Документы представлены в виде копий.

Исходя из анализа достаточности и достоверности использованной информации, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Оценщику были предоставлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Часть информации была получена из сети

ИНТЕРНЕТ, а также в процессе интервью с Заказчиком оценки.

2. Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, Оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

3. Анализ достаточности показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик полагает, что использование дополнительной информации (перечень источников информации, используемых в отчете, представлен в п.7. настоящего отчета), не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки.

4. В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению Оценщика документы, предоставленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

5. Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

6. Используемая информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности, и позволяет пользователю отчета об оценке сделать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принять на этих выводах обоснованные решения.

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. Основные тенденции политического и социально-экономического развития Российской Федерации за январь-апрель 2017г.

Федеральной службой государственной статистики опубликован доклад «Социально-экономическое положение России» за январь-апрель 2017г. Согласно представленным данным индекс промышленного производства в стране в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-апреле 2017г. – 100,7%.



Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,2%, в январе-апреле 2017г. – 101,9%.



Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в январе-апреле 2017г. – 99,6%.



Индекс производства пищевых продуктов в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в январе-апреле 2017г. – 103,1%. Индекс производства напитков в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,7%, в январе-апреле 2017г. – 101,9%.

Индекс производства текстильных изделий в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-апреле 2017г. – 104,2%. Индекс производства одежды в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-апреле 2017г. – 107,4%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-апреле 2017г. – 106,6%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,1%, в январе-апреле 2017г. – 108,7%. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,7%, в январе-апреле 2017г. – 91,3%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-апреле 2017г. – 99,5%. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в январе-апреле 2017г. – 106,9%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в январе-апреле 2017г. – 112,1%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-апреле 2017г. – 104,2%.

Индекс производства металлургического в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-апреле 2017г. – 93,4%. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,7%, в январе-апреле 2017г. – 92,4%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,3%, в январе-апреле 2017г. – 92,7%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-апреле 2017г. – 103,8%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,9%, в январе-апреле 2017г. – 113,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 315,4 млрд. рублей, в январе-апреле 2017г. – 956,2 млрд. рублей.



На 23 мая 2017г., по данным Минсельхоза России, яровые культуры в хозяйствах всех категорий посеяны на площади 37,1 млн. гектаров (на 3,4% меньше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые – на 22,4 млн. гектаров (на 4,9% меньше). На 23 мая 2017г. засеянная площадь яровых зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) составила 69,7 от общей площади этих культур, засеянной хозяйствами всех категорий в 2016г., подсолнечника – 79,7%, сахарной свеклы – 104,9%.

На конец апреля 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн. голов (на 1,5% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 8,3 млн. (на 1,4% меньше), свиней – 23,2 млн. (на 1,3% больше), овец и коз – 26,7 млн. (на 0,7% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,9% поголовья крупного рогатого скота, 15,4% свиней, 46,5% овец и коз (на конец апреля 2016г. – соответственно 44,8%, 16,7%, 46,2%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в апреле 2017г. составил 421,2 млрд. рублей, или 99,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2017г. – 1416,5 млрд. рублей, или 96,9%.



В апреле 2017г. построено 54,2 тыс. новых квартир, в январе-апреле 2017г. – 259,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 6,8 млн. кв. метров, или 39,5% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2017 года.

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, построенных в I квартале 2017г., составила 43503 рубля (в I квартале 2016г. – 42525 рублей).

Оборот розничной торговли в апреле 2017г. составил 2329,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,0% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2017г. – 9064,7 млрд. рублей, или 98,6%.



В апреле 2017г. оборот розничной торговли на 93,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,3% (в апреле 2016г. – 93,0% и 7,0% соответственно). В апреле 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,5%, непродовольственных товаров – 51,5% (в апреле 2016г. – 48,9% и 51,1% соответственно).

В апреле 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в апреле 2017г. составил 100,2%, с начала года – 100,8% (в апреле 2016г. – 100,5%, с начала года – 102,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2017г. составила 3872,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 2,7% (с начала года – на 5,0%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в апреле 2017г. по сравнению с

соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,6%, в январе-апреле 2017г. – на 2,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2017г., по оценке, составила 39253 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,7%, в январе-апреле 2017г. – на 7,0%.

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше. По итогам обследования в апреле 2017г. численность рабочей силы составила 75,9 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 71,9 млн. человек были заняты в экономике и 4,1 млн. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,1%, уровень безработицы – 5,3%. В государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрированы в качестве безработных 0,9 млн. человек.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2017г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 24,0 тыс. человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения. Миграционный прирост на 68,5% компенсировал численные потери населения.

(По информации сети ИНТЕРНЕТ: <http://nangs.org/info/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-za-yanvar-aprel-2017-goda-itogovyj-pdf>; http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_11400_80765391; http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_02/Main.htm).

2.2. Характеристика региона расположения объекта оценки.

Владимирская область – субъект Российской Федерации, входит в Центральный федеральный округ. Площадь территории составляет 29 000 кв.км. Протяжённость с севера на юг 170 км, с запада на восток 280 км. Область граничит: на западе и юго-западе с Московской областью, на севере с Ярославской и Ивановской областями, на юге с Рязанской областью, на востоке – с Нижегородской областью. Областной центр – город Владимир. Расстояние от Владимира до Москвы 178 км.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 389 599 чел. (2017). Плотность населения – 47,78 чел./кв.км. Городское население – 78,07%. Национальный состав: русские – 95,58%, украинцы – 0,93%, татары – 0,54%, армяне – 0,46%, белорусы – 0,29%, другие национальности – 2,2% (всего более 20 национальностей).



Рис.1
Владимирская область

Основными минеральными ресурсами области являются известняки, торф, строительные пески и камни, огнеупорные и кирпичные глины. Основная часть запасов торфа залегает в пределах Мещёрской низменности. Общие залежи известняков составляют 30 млн. тонн и расположены в районе Окско-Цнинского вала, где их толщи достигают 130 метров. Кварцевые пески – чистые, мелкие, почти без примесей, в больших количествах залегают в южных районах области (Гусь-Хрустальный и Меленковский районы). Используются пески для производства стекла и хрусталя. Также в области имеются фосфориты, железная руда, есть небольшие залежи гипса, флюсовых материалов и металлургических доломитов местного значения. На территории области встречаются естественные источники минеральных вод.

Общая гладь поверхностных вод составляет 32,9 тыс. га. Основные реки области Клязьма и Ока. Клязьма впадает в Оку на юго-восточной окраине по границе с Нижегородской областью. Река Ока в пределах области судоходна на всем протяжении (157 км). Всего по территории области протекают сотни больших и малых рек, общей протяжённостью более 8,6 тыс. км (их количество вместе с ручьями доходит до 560). Насчитывается около 300 озёр общей площадью в пять тысяч гектар. Озера во Владимирской области в основном небольшие пойменные. Большинство из них мелкие, бессточные, многие зарастают торфяным слоем.

Центральное место в экономике Владимирской области занимает промышленность. В структуре промышленности основную роль играют машиностроение и металлообработка, создающие до 40% промышленного продукта, существенное значение имеет пищевая промышленность (до 17% промышленного продукта), электроэнергетика (10%), стекольная (до 7%) и лёгкая (около 5%) промышленности.

Сельское хозяйство специализируется на растениеводстве, молочно-мясном скотоводстве и птицеводстве. Ведущая отрасль сельского хозяйства – животноводство молочно-мясного направления. Разводят крупный рогатый скот, свиней, овец, коз. Площадь сельхозугодий – 866,1 тыс. га, в том числе пашня – 64,5%. Посевные площади составляют 331,2

тыс. га, из которых 63,1% занимают кормовые культуры, 25,3% – зерновые. Выращивают пшеницу, рожь, ячмень, овес.

На официальном сайте Администрации Владимирской области опубликованы итоги социально-экономического развития Владимирской области в январе-марте 2017г. Согласно представленных данных объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 471,1 млн. рублей или 91,7% к январю-марту 2016 года. Индекс промышленного производства – 106,1%.

Предприятиями «Обрабатывающих производств» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 83809,7 млн. рублей, что в действующих ценах на 5,9% меньше, чем в январе-марте 2016 года. Индекс промышленного производства составил 102,9%.

В производстве пищевых продуктов индекс производства составил 107,2%. Предприятиями отгружено продовольственной продукции и оказано услуг на 32744,2 млн. рублей, что на 2,1% меньше, чем в январе-марте 2016 года. В производстве напитков объём отгруженных товаров составил 510,1 млн. рублей, что превышает уровень прошлого года на 45,6%. Индекс производства – 95,3%.

Продукции текстильных изделий отгружено на 1396,9 млн. рублей (84,7% к январю-марту 2016 года). Индекс производства – 79,1%. Отрицательная динамика обусловлена уменьшением объемов выпуска продукции в связи с недостатком оборотных средств у предприятий отрасли, а также вследствие снижения потребительского спроса на отечественный текстиль при высокой конкуренции со стороны импортных и контрафактных товаров.

В производстве кожи и изделий из кожи объём отгруженных товаров составил 357,9 млн. рублей или 122,6% к январю-марту 2016 года. Индекс производства – 123,7%.

В полиграфической деятельности и копировании носителей информации отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 295,9 млн. рублей (103,6%), индекс производства – 98,2%. Отрицательная динамика обусловлена сокращением объёмов выпуска издательской и полиграфической продукции в связи с низким покупательским спросом.

В производстве резиновых и пластмассовых изделий объём отгруженных товаров составил 5062,9 млн. рублей (106,7%). Индекс производства - 115,8%.

В производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования индекс составил 141,9%, за счет увеличения в 2,5 раза объёма выпуска радиаторов центрального отопления с неэлектрическим нагревом, а также конструкций и деталей из черных металлов.

В производстве компьютеров, электронных и оптических изделий объём отгруженных товаров собственного производства составил 3816,3 млн. рублей (83,1%). Индекс производства – 66%.

В производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки объём отгруженных товаров в действующих ценах составил 3148,4 млн. рублей (70% к январю-марту 2016 года), индекс производства – 96,1%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов составил 94,3%, что обусловлено снижением объемов производства комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств (90,8%), а также падением спроса на транспортные средства для коммунального хозяйства и содержания дорог (69,7%). Объём отгруженной продукции составил 1390,6 млн. рублей (124,5% к январю-марту 2016 года).

Предприятиями по производству прочих транспортных средств и оборудования отгружено товаров на 1084,9 млн. рублей (182,5% к январю-марту предшествующего года). Индекс производства – 140,3%, что обусловлено увеличением объемов производства крестовин, скреплений широкой колеи (135%), переводов стрелочных широкой колеи (116,1%).

В текущем году посевные площади сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий составят 329,4 тыс. га (что соответствует уровню 2016 года), в том числе в сельхозорганизациях – 275,4 тыс. га, крестьянских (фермерских) хозяйствах – 22,6 тыс. га, личных подсобных хозяйствах – 30,7 тыс. га. Предстоит посеять 96 тыс. га зерновых и зернобобовых культур, 34 тыс. га картофеля и овощей, кормовых и масленичных культур – соответственно 193,4 тыс. га и 6 тыс. га.

В хозяйствах всех категорий по состоянию на 1 апреля 2017г. поголовье крупного рогатого скота составило 132,1 тыс. голов (на 2,3% меньше аналогичной даты предыдущего года), в том числе коров – 56,9 тыс. (97%), свиней – 98,1 тыс. (64,1%), овец и коз – 24,7 тыс. (99,5%), птицы – 4183,5 тыс. голов (102,5%). В сельскохозяйственных организациях численность крупного рогатого скота сократилась на 2,7%, коров – 3,5%, свиней – на 33,8%, овец и коз – на 5,7%, птицы – увеличилась на 4,7%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2017 года составил 4295,2 млн. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-марта 2016 года на 7,2%. Организаниями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построено 1009 квартир общей площадью 98 тыс. кв. метров (87% к январю-марту 2016 года). Населением за счёт собственных и заёмных средств введено в эксплуатацию 70,9 тыс. кв. метров жилья (507 квартир), что на 3% меньше, чем в предыдущем году. Доля этих домов в общем объёме введённого жилья составила 72,4%. Средняя стоимость 1 кв. метра общей площади жилья в I квартале 2017 года составила на первичном рынке 35166 рублей (в I квартале 2016 года – 38047 рублей), вторичном – 40365 рублей (44374 рубля).

Оборот розничной торговли в январе-марте 2017 года уменьшился на 1,6% и составил 47835,8 млн. рублей. Основная его часть (94,7%) формировалась торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. При этом объём их продаж сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,6%, на рынках и ярмарках – на 2%. В структуре оборота розничной торговли доля пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составила 52,3%, непродовольственных товаров – 47,7% (в январе-марте 2016 года соответственно 52,9% и 47,1%).

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области индекс потребительских цен на товары и услуги в марте 2017 года к декабрю 2016 года составил 100,8% против 101,8% в аналогичном месяце 2016 года. Продовольственные товары подорожали на 0,8% (1,9%), непродовольственные – 0,9% (2,6%), платные услуги населению – 0,8% (0,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчёте на месяц в среднем по области в конце марта 2017 года составила 3593,2 рубля, по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,4% (с начала года – на 2,3%).

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по сравнению с январем-февралем 2016 года снизились на 1%. Денежные доходы населения (в среднем на душу в месяц), по предварительной оценке, сложились в сумме 20683,5 рубля.

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-феврале 2017 года увеличилась на 6,4% и составила 25032,9 рубля.

Уровень безработицы, рассчитанный как отношение численности зарегистрированных безработных к численности трудоспособного населения в трудоспособном возрасте, составил в целом по области 1,1%.

В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Владимирской области всего образовано 127 муниципальных образований:



- 5 городских округов;
- 16 муниципальных районов;
- 26 городских поселений;
- 80 сельских поселений.



Рис.2
Карта административного деления Владимирской области

Муниципальные районы

№ п/п	Муниципальный район	Административный центр	Площадь, кв.км	№ п/п	Муниципальный район	Административный центр	Площадь, кв.км.
1.	Александровский	г. Александров	1 834	9.	Меленковский	г. Меленки	2 221
2.	Вязниковский	г. Вязники	2 252	10.	Муромский	г. Муром	1 050
3.	Гороховецкий	г. Гороховец	1 487	11.	Петушинский	г. Петушки	1 692
4.	Гусь-Хрустальный	г. Гусь-Хрустальный	4 370	12.	Селивановский	пгт Красная Горбатка	1 388
5.	Камешковский	г. Камешково	1 090	13.	Собинский	г. Собинка	1 524
6.	Киржачский	г. Киржач	1 135	14.	Судогодский	г. Судогда	2 300
7.	Ковровский	г. Ковров	1 817	15.	Суздальский	г. Суздаль	1 479
8.	Кольчугинский	г. Кольчугино	1 148	16.	Юрьев-Польский	г. Юрьев-Поль	1 910

Города областного значения

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.км.	Население, чел.
1.	город Владимир	308,0	355 500
2.	город Гусь-Хрустальный	43,0	58 903
3.	город Ковров	57,4	139 280
4.	город Муром (округ Муром)	43,8	119 093
5.	город Радужный (ЗАТО)	113,2	18 432

Владимир – город в России, административный центр Владимирской области. Расположен преимущественно на левом берегу реки Клязьмы, в 178 км к востоку от Москвы. Транспортный узел на автомобильной (М7 «Волга») и железнодорожной (Нижегородский ход Транссиба) магистралях.

Город Владимир вместе с подчинёнными сельскими населёнными пунктами образует Муниципальное образование город Владимир (площадь территории 30,8 тыс. га., население – 355 500 человек на 01.01.2017 г.) и разделён на три административных района:

1. Ленинский район. Занимает территории, расположенные к западу и юго-западу от исторического ядра города. Включает в себя микрорайоны Юрьевец, Энергетик, Мостострой, Спасское, Немцово, Мосино, Оборино, Пиганово.

2. Октябрьский район. Включает в себя историческое ядро города, районы, расположенные к северу от исторического ядра, жилые массивы на северо-западе и западе города, а также Пригородный микрорайон (посёлки Коммунар, Заклязьменский, Лунёво, Шепелево и др.).

3. Фрунзенский район. Занимает восточную часть Владимира. Включает в себя микрорайоны Оргтруд и Лесной

Владимир – крупный промышленный центр Центральной России. Выпуск продукции осуществляют 74 крупных и средних промышленных организации и 4 организации сельского хозяйства.

На официальном сайте органов местного самоуправления города Владимира, опубликованы итоги социально-экономического развития города за I квартал 2017г. Согласно представленных данных промышленными организациями за январь-март 2017г. отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по крупным и средним организациям на сумму 22,9 млрд. руб., темп роста к соответствующему периоду предыдущего года в действующих ценах составил 106,8%.

Доля объёма отгруженных товаров собственного производства предприятий города, составила 26,6% от объёма отгруженной продукции в целом по области.

Предприятиями «обрабатывающих производств» за январь-март 2017г. отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 14739,9 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду предыдущего года в действующих ценах – 104,8%.

В структуре отгруженной продукции «обрабатывающих производств» производство пищевых продуктов занимает первое место по объёмам отгруженных товаров (55,6%), на втором месте – производство резиновых и пластмассовых изделий (10,6%), далее производство химических веществ и химических продуктов (10,5%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (3,2%), производство электрического оборудования (3,0%). Суммарный объём отгруженных товаров организаций этих видов составил 82,9% общего объёма «обрабатывающих производств».

Предприятиями по производству пищевых продуктов за январь-март 2017г. отгружено продовольственной продукции и оказано услуг на 8201,3 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду предыдущего года в действующих ценах составил 107,0%.

В производстве резиновых и пластмассовых изделий объём отгруженных товаров составил 1568,9 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду предыдущего года в действующих ценах – 100,7%. Базовыми организациями данного вида деятельности являются: ПАО «ВХЗ», ООО «Грайнер Пэкэджин», ООО «Аптар Владимир».

Предприятиями по производству химических веществ и химических продуктов отгружено товаров на сумму 1549,9 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду предыдущего года в действующих ценах – 90,8%. Базовыми организациями данного вида деятельности являются: ООО «Дау Изолан», ООО «Акрилан», ЗАО «Полицелл», АО «РМ Нанотех».

Предприятиями по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 478,9 млн. руб. или 135,2% к соответствующему периоду прошлого года в

действующих ценах. Базовыми организациями данного вида деятельности являются: ООО «ВМТЗ», ООО «ЗИП «КТЗ».

В производстве электрического оборудования объем отгруженных товаров собственного производства составил 440,6 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду предыдущего года в действующих ценах – 119,5%. Базовыми организациями данного вида деятельности являются ООО ГК «ВЭМЗ», ПАО НПО «Магнетон».

Аграрным сектором города в январе-марте 2017г. произведено сельскохозяйственной продукции на сумму 699,8 млн. руб. (81,9% к соответствующему периоду 2016 года в действующих ценах), в том числе продукции растениеводства – 58,6 млн. руб., животноводства – 641,2 млн. руб. Рост объема производства наблюдался в ЗАО «Юрьевоцкая птицефабрика». Произведено мяса (скот и птица в живом весе) – 7,5 тыс. тонн, в том числе птицы – 6,4 тыс. тонн и свиней – 1,1 тыс. тонн. Произведено овощей – 0,5 тыс. тонн.

Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» по крупным и средним организациям составил 109,1%.

Оборот розничной торговли за I квартал 2017г. составил 23,6 млрд. руб. или 98,7% к соответствующему периоду 2016 года. В обороте розничной торговли Владимирской области доля города составляет более 48,0%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (без учета субъектов малого предпринимательства) за январь-февраль 2017г. сложилась в размере 29611,1 руб. и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 5,2%. При этом сохраняется существенная дифференциация в заработной плате между различными видами экономической деятельности.

По данным ГКУ ВО «Центр занятости населения города Владимира» численность безработных по состоянию на 26.04.2017 составила 2120 чел. Количество вакансий 3438 единиц. Уровень зарегистрированной безработицы составил 1,0%.

Транспортное обслуживание пассажиров обеспечивают 93 троллейбуса по 8 маршрутам и 239 автобусов по 31 маршруту, в т.ч. на 15 городских автобусных маршрутах – 86 российских автобусов на газомоторном топливе. Перевозку пассажиров осуществляют 8 перевозчиков различных форм собственности.

Город Владимир – это общепризнанный культурно-исторический и туристический центр, жемчужина главного туристического маршрута Золотого Кольца. Он является одним из самых древних городов России. В первую очередь Владимир – это город-музей. Город обладает уникальными историко-архитектурными памятниками 12 века: Успенский собор, Дмитриевский собор и Золотые ворота включены в список мирового наследия ЮНЕСКО.

(По информации портала органов государственной власти Владимирской области, а также информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ: https://ru.wikipedia.org/wiki/%Владимирская_область; <http://avo.ru/itogi-social-no-ekonomiceskogo-razvitia>; <http://avo.ru/razvitie-agropromyslennogo-kompleksa>; http://vladimirstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/vladimirstat/ru/statistics/; [https://ru.wikipedia.org/wiki/Владимир_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Владимир_(город)); <http://www.vladimir-city.ru/economics/>; <http://www.vladimir-city.ru/economics/economics/totals.php> [http://www.vladimir-city.ru/upload/static/economics/target/МОНИТОРИНГ Владимир за 1 квартал 2017года.pdf](http://www.vladimir-city.ru/upload/static/economics/target/МОНИТОРИНГ_Владимир_за_1_квартал_2017года.pdf))

2.3. Анализ рынка объекта оценки.

Недвижимое имущество. Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке.

По статусу, объекты недвижимости подразделяют:

- земельные участки;

- жилая недвижимость (жилые здания и помещения);
- коммерческая недвижимость (нежилые здания, помещения, строения, сооружения);

Коммерческую недвижимость можно подразделить:

- магазины, торговые центры;
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, склады и складские помещения;
- гаражи и паркинги.

Один из востребованных видов коммерческой недвижимости во Владимире – офисные помещения, которые предназначаются для обустройства рабочего пространства предприятия, и могут быть заняты в любой сфере деятельности (торговля, производство, услуги и прочее). На территории города представлено достаточное количество объектов, которые могут использоваться в качестве офисных. Часть помещений выставляется на продажу и их можно купить в свою полную собственность. Однако это, безусловно, предполагает относительно большие вложения. Другая часть офисов сдается в аренду.

Спрос на офисные помещения в городе Владимире, в основном, был удовлетворен 5-6 лет назад. Сейчас всю офисную недвижимость можно разделить на три основные группы:

1. Реконструированный жилой фонд – достаточно распространенная группа объектов подобного рода.
2. Административные здания промышленных предприятий, бывших НИИ и гостиницы.
3. Современные офисные центры, с помещениями класса «А».

В настоящее время наступил период конкуренции между различными объектами офисной недвижимости. При этом ставки арендной платы и цены на объекты офисной недвижимости во Владимире растут медленными темпами, не намного опережая инфляцию.

Стоимость офисного помещения находится в диапазоне от 20000 до 86000 руб./кв.м. Наиболее дорогие офисные помещения расположены в Октябрьском и Ленинском районах города.

Наиболее ликвидными являются офисные помещения площадью от 50 до 250 кв.м. Средняя цена такого офиса составляет от 28000 до 75000руб./кв.м.

Средняя цена офисных помещений площадью от 500 кв.м., находится в диапазоне от 22000 до 70000 рублей/кв.м., и во многом зависит от таких параметров, как: местоположение, качество отделки помещений, наличие/отсутствие парковки и др.

Некоторые предложения к продаже офисных помещений в г. Владимир в июне-июле 2017г. представлены в **Таблице №7**.

Таблица №7

Адрес местонахождение	Общая площадь, кв.м.	Цена предложение, рублей	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата оферты	Источник информации
г. Владимир, проспект Ленина, 42	1140	80 000 000	70 175	02.07.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/nezhiloe-pomeschenie-1140-kv-m-pr-kt-lenina-advert637252255.html
г. Владимир, Октябрьский проспект, 27	1100	40 150 000	36 500	03.07.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/prodazha-pomescheniya-1100-kv-m-oktyabr-skiy-pr-kt-advert637252257.html
г. Владимир, ул. Мира	1200	78 000 000	65 000	03.07.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-s-otdel-nym-yhodom-1200-kv-m-advert637251289.html
г. Владимир, ул. Мира, 15В	653,7	32 650 000	49 946	03.07.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/ofis-654-kv-m-na-ul-mira-advert637251298.html
г. Владимир, ул. Студеная Гора, 36	614	27 700 000	45 114	03.07.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodazha-ofisa-ul-studenaya-gora-advert637251313.html

г. Владимир, ул. Разина	823	31 500 000	38 275	03.07.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodazha-ofisa-823-kv-m-advert637251501.html
г. Владимир, проспект Ленина	1161	44 118 000	38 000	03.07.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodazha-ofisa-1161-kv-m-pr-kt-lenina-advert637251818.html
г. Владимир, ул. Разина	1400	75 000 000	53 571	03.07.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodayu-ofis-razina-ul-advert658178490.html
г. Владимир, проспект Ленина, 62	1525,8	34 300 000	22 480	21.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1525.8_m_1052420427
г. Владимир, Октябрьский проспект	1100	44 000 000	40 000	12.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1100_m_1145618054
г. Владимир, Большая Нижегородская улица	1520	78 000 000	51 316	20.06.2017	http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/ofis-vladimir-bolshaya-nizhegorodskaya-ulica-159032820/
г. Владимир, ул. Батурина, 30	1800	99 000 000	55 000	01.07.2017	https://vladimir.move.ru/objects/prodaja_ofisa_1800_kvm_ulbaturina_2280055132/

Диапазон ставок аренды на офисные помещения в г. Владимире, составляет от 313 до 1100 руб./кв.м. При этом, встречаются единичные предложения, как с большей, так и с меньшей ценой предложения. Средний диапазон ставок аренды составляет от 450 до 870 руб.кв.м.

Некоторые предложения по аренде помещений в сегменте объекта оценки в июне-июле 2017г., представлены в **Таблице №8**.

Таблица №8

Адрес местонахождение	Общая площадь, кв.м.	Цена предложение, руб./мес.	Цена предложения, руб./кв.м.	Дата оферты	Источник информации
г. Владимир, ул. Чаковского, 25а	221,2	161 549	730	30.06.2017	http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/offices/ofis-221-2-kv-m-ofisnoe-zdanie-otdel-nyy-vhod-1-ya-advert615861271.html
г. Владимир, ул. Мира	50	25 000	500	30.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_875697071
г. Владимир, ул. Дворянская, 10	86,5	79 357	917	26.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_86.5_m_873120103
г. Владимир, проспект Ленина, 44	181,9	145 520	800	26.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_181.9_m_1194089263
г. Владимир, проспект Строителей, 1	43	40 000	930	03.07.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_43m_na_1_linii_s_otdelnym_vhodom_762803316
г. Владимир, проспект Строителей, 16В	453	271 800	600	03.07.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_453_m_920624488
г. Владимир, ул. Октябрьская, 2	14	12 500	893	29.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/v_samom_tsentre_ofis_1_etazh_14_kv_m_623856325
г. Владимир, ул. Комиссарова, 28	14	10 000	714	28.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_m_231632241
г. Владимир, проспект Ленина, 29Б	44	37 400	850	28.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_44_m_928961740
г. Владимир, ул. Девическая, 2	150	125 000	833	27.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_1148860924
г. Владимир, ул. Горького	38	29 235	769	26.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_38_m_928961740

					kaya nedvizhimost/sdam ofisnoe pomeschenie 38 m 1026897537
г. Владимир, ул. Дворянская	50	37 000	740	26.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_952721034
г. Владимир, ул. Студеная Гора, 34	91	77 350,0	850	26.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_bts_-91_m_tsentr_vladimira_1207002475
г. Владимир, ул. Большая Нижегородская	120	93 000	775	23.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_120_m_1082591400
г. Владимир, проспект Ленина	258	258 000	1 000	23.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_258_m_1064570983
г. Владимир, ул. Комиссарова	106	90 000	849	23.06.2016	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_106_m_1042174610
г. Владимир, ул. Горького	300	165 000	550	23.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_300_m_977691961
г. Владимир, ул. Молодежная	46	40 000	870	23.06.2017	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_46_m_563638447

По результатам анализа рынка офисной недвижимости, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Стоимость офисного помещения находится в диапазоне от 20000 до 86000 руб./кв.м. Наиболее дорогие офисные помещения расположены в Октябрьском и Ленинском районах города.

2. Наиболее ликвидными являются офисные помещения площадью от 50 до 250 кв.м. Средняя цена такого офиса составляет от 28000 до 75000 руб./кв.м.

3. Средняя цена офисных помещений площадью от 500 кв.м., находится в диапазоне от 22000 до 70000 рублей/кв.м., и во многом зависит от таких параметров, как: местоположение, качество отделки помещений, наличие/отсутствие парковки и др.

4. Диапазон ставок аренды на офисные помещения в г. Владимире, составляет от 313 до 1100 руб./кв.м. При этом, встречаются единичные предложения, как с большей, так и с меньшей ценой предложения. Средний диапазон ставок аренды составляет от 450 до 870 руб.кв.м.

Машины и оборудование. Согласно данным экспертов, уже к концу 2017г. спрос на водогрейные котлы в России должен вернуться на докризисный уровень, отыграв потери предыдущих двух лет. Тенденция роста во многом обусловлена острой необходимостью модернизации муниципальных теплосетей, котельных и ТЭЦ, износ оборудования и инфраструктуры которых, по официальным данным, достигает 70%. Значительная часть действующего оборудования котельных, работает еще со времен СССР и требует скорой замены. В некоторых случаях необходима модернизация в связи с переводом с угля и мазута на газ.

Анализ рынка российского котельного оборудования показывает следующие тенденции в производстве котельного оборудования:

- на отечественных предприятиях несколько сократилось производство больших котлов (10 МВт и более);

- возрос объем производства отечественных котлов малой и средней мощности (0,25–3 МВт);

- отмечается тенденция к росту производства бытовых газовых котлов;

- расширилось лицензированное производство, использование импортных комплектующих и западных технологий;

- усилилась конкуренция со стороны поставщиков импортного оборудования.

Котельное оборудование малой и средней мощности в настоящее время выпускается практически всеми российскими котельными заводами. Наряду с традиционными моделями котлов котлопроизводители начали выпускать котлы в содружестве с зарубежными фирмами или на основе используемых ими технологий.

Продукция импортного производства довольно широко распространена на российском рынке отопительного оборудования, хотя и не занимает на нем главенствующие позиции. Всего в России представляют свою продукцию около 40 иностранных фирм-производителей котельного оборудования, в том числе такие известные фирмы, как Protherm; Beretta; Ferroli; Ecoflam; Riello; Ariston; Bosch; Urbas и многих других.

Отечественные производители котельного оборудования: АО «Дорогобужкотломаш»; ОАО «Бийский котельный завод»; ООО «Псковский котельный завод»; ООО «Росэнергопром»

Сегодня на российском рынке можно найти оборудование в различной ценовой категории, в зависимости от необходимых входных параметров. Некоторые предложения к продаже котельного оборудования:

- стоимость водогрейного котла КВа мощностью 1,0 МВт производства ООО Котельный завод «Росэнергопром», в зависимости от типа горелки и автоматики, составляет от 578 200,0 до 1 250 000,0 рублей;
- стоимость агрегата насосного КМ 80-50-200 с двигателем на 15кВт, составляет 23 500,0 – 33 000,0 рублей/единицу;
- средняя цена предложения к продаже подогревателя водоводяного ВВП 08-114x400 (секция латунная трубка), составляет 24 500,0 – 24 800,0 рублей / единицу;
- дымосос ДЗ,5 с двигателем 1500об/мин. и производительностью 3700 куб.м./час, предлагается торговыми организациями по цене от 22 000,0 до 25 000,0 рублей;
- цена предложения на клапан ВН-2 1/2-05К Д65 составляет 29 200,0 – 32 500,0 рублей / единицу.

(По данным сайтов сети ИНТЕРНЕТ: <http://pandia.ru/text/79/575/28889.php>; <http://www.vladimirdaily.ru/news/economics/view/829/>; <http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/>; <http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/>; https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse/ofis?f=1242_772b6949; <http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/prodazha-ofisov-vo-vladimire/?cperiod=3540&sf=700&st=3000>; https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_46_m_56_3638447; <http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/>; https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_mesyats?pmax=1000&pmin=600&f=554_5723-5725; https://www.c-o-k.ru/market_news/rynok-vodogreynyh-kotlov-pereshel-v-fazu-rosta; <https://www.c-o-k.ru/articles/rynok-gazovogo-oborudovaniya-metamorfozy-i-perspektivy>; <http://www.kvzr.ru/downloads/prices/water-boilers-kva-liquid-gaseous-fuels.pdf>; http://www.gem2013.ru/goods/4849018-agregat_nasosny_15kvt; http://www.armatyra.org/product/pv08_114_4_lat/; <http://dobrovent.ru/dymososy/dymosos-d-3-5.html>).

2.4. Характеристика объекта оценки.

Объект оценки: нежилые помещения, машины и оборудование. Перечень объектов оценки получен от Заказчика оценки, и представлен в **Таблице №9**.

Таблица №9

№ п/п	Наименование	Год постройки/выпуска/приобретения	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Адрес местонахождения
1.	Нежилые помещения, общей площадью 2316,4 кв.м.	1963	00000002	9 923 012,56	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
2.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с	2000	00000015	25 558,0	г. Владимир,

	двигателем 15кВт				ул. Студеная гора, 36а
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000017	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000018	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000019	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
6.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000020	20 648,40	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
7.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	Нет данных	00000012	13 109,0	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
8.	Котел КВА-1,0 №1	1999	00000013	1 659 387,96	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
9.	Котел КВА-1,0 №2	1999	00000014	1 719 344,09	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
10.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Нет данных	00000007	13 865,0	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36а
11.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000009	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
12.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000010	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
13.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000011	1 486,80	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36

Балансодержатель (собственник) объекта оценки: ООО ДЦ «Заря».

Адрес (местонахождение) балансодержателя (собственника) объекта оценки:
Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная гора, 36.

Реквизиты балансодержателя (собственника) объекта оценки: ИНН 3327321569; КПП 332701001; ОГРН 1023301290210, дата внесения в ЕГРЮЛ записи: 18.12.2002.

Имущественные права: Права собственности.

Документ основание:

- нежилые помещения: свидетельство о государственной регистрации права 33АА000124;

- машины и оборудование: подтверждающие права на объект оценки, на дату оценки, не представлены, кроме как подтвержденное по заявлению Заказчика нахождением объекта оценки на балансовом счете балансодержателя объекта оценки ООО ДЦ «Заря».

Объект недвижимого имущества представляет собой нежилые помещения общей площадью 2316,4 кв.м., принадлежащие на праве собственности ООО ДЦ «Заря» и находящиеся в бывшем здании гостиницы общей площадью 3623,8 кв.м. В течение последних нескольких лет помещения используются в качестве административно-офисных. Земельно-правовые документы на земельный участок под зданием, в котором находятся оцениваемые нежилые помещения, не оформлялись. Выделенный в натуре земельный участок или доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц, отсутствует.

Основные характеристики объекта оценки получены от Заказчика оценки, а также путем визуального обследования объекта оценки, и представлены в **Таблице №10**. Общий вид объекта оценки, его архитектурное решение и конструктивная система, приведены на фотографиях, представленных в **ПРИЛОЖЕНИИ №3 (Фотоматериалы)** настоящего отчета.

Таблица №10

Наименование	Параметры
Наименование	Нежилые помещения
Описание	Встроенные нежилые помещения, расположенные в подвальном помещении, а также на 1; 2; 3 и 4 этажах здания
Адрес местонахождения	Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная гора, 36
Балансовая стоимость, руб.	9 923 012,56
Балансовая остаточная стоимость, по состоянию на 01.07.2017г., руб.	7 501 742,26



Инвентарный номер		00000002		
Разрешенное использование		Нежилые помещения		
Текущее использование		Административно-офисные помещения		
Общая площадь помещений, кв.м		2316,4		
Высота помещений, м	подвал	2,58		
	1 этаж	3,40		
	2 этаж	2,53		
	3 этаж	2,70		
	4 этаж	2,74		
Распределение площадей по этажам		Отсутствует		
Описание конструктивных элементов объекта оценки	Конструктивный элемент		Наименование элемента	Состояние
	Полы		Плиточные, паркет, рулонные	Удовлетворительное
	Проемы	Оконные	Простые двойные деревянные; стеклопакет	Удовлетворительное
		Дверные	Простые деревянные	Удовлетворительное
	Вид внутренней отделки		Простая	Удовлетворительное
	Санитарно-технические и электротехнические устройства		Канализация, отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение, электроснабжение	Удовлетворительное
Оценка общего технического состояния объекта оценки		Удовлетворительное		
Наличие незаконных перепланировок		Не выявлено		
Земельный участок		Земельно-правовые документы на земельный участок под зданием, в котором находятся оцениваемые нежилые помещения, не оформлялись. Выделенный в натуре земельный участок или доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц, отсутствует.		
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Имущественные права		Права собственности	
	Балансодержатель (собственник)		ООО ДЦ «Заря»	
	Адрес (местоположение) балансодержателя (собственника)		Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, 36	
	Реквизиты		ИНН	3327321569
			КПП	332701001
			ОГРН	1023301290210
Существенные ограничения (обременения) имущественных прав		Залог в пользу АО «Россельхозбанк»		
Описание здания и его конструктивных элементов	Описание		Отдельно стоящее нежилое 5-и этажное здание с подвалом, используемое в качестве административно-офисного здания.	
	Адрес местонахождения		Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, 36	
	Год постройки		1963	
	Площадь застройки, кв.м.		1 019,9	
	Площадь общая, кв.м.		3 623,8	
	Этажность		5 + подвал	
	Высота здания, м		16,05	
	Строительный объем, куб.м.		15 280,0	
	Группа капитальности		I	
	Транспортная доступность		Свободная	
	Фундамент		Железобетонный	
	Стены и перегородки		Кирпичные	
	Перекрытия	Чердачные	Железобетонные	
		Межэтажные	Железобетонные	
	Крыша		Металлическая стропильная	
	Полы		Плиточные, паркет, рулонные	
	Проемы	Оконные	Простые двойные, стеклопакет	
		Дверные	Простые деревянные, металлические, пластиковые	
	Внутренняя отделка		Простая	
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		Канализация, отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, слаботочные устройства, лифт	

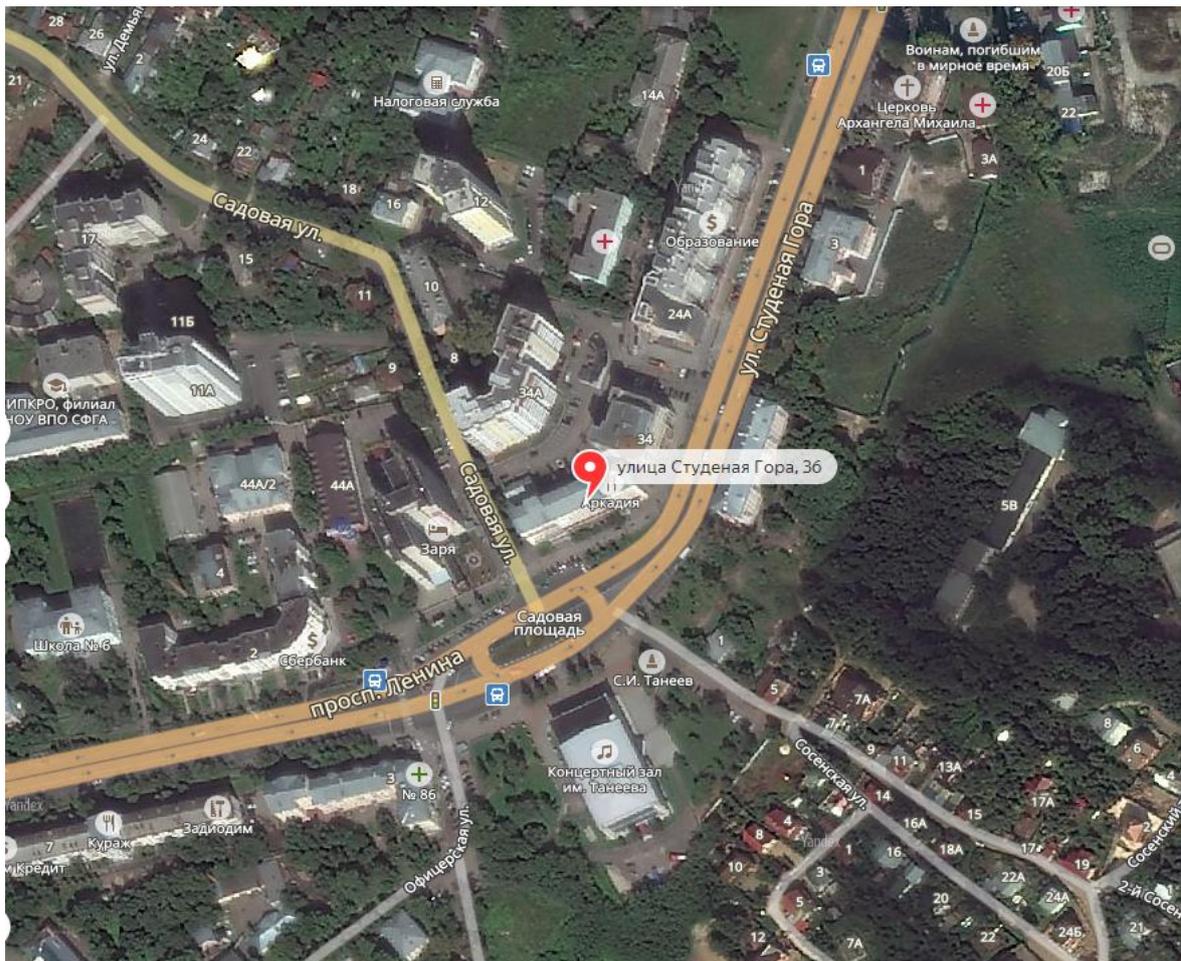


Рис.3
Локальное расположение оцениваемого здания

Основные характеристики машин и оборудования получены от представителя Заказчика оценки, сети ИНТЕРНЕТ, а также путем осмотра объекта оценки, и представлены в **Таблице №11**. Общий вид объектов оценки, приведен на фотографиях, представленных в **ПРИЛОЖЕНИИ №3 (Фотоматериалы)** настоящего отчета. Технические паспорта или иная документация на объекты оценки, на дату оценки, не представлены.

Таблица №11

№ п/п	Объект оценки	Год выпуска / приобретения	Инв. №	Балансовая стоимость, руб.	Параметры	Характеристика состояния	Текущее использование объекта	Обременения
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	2000	00000015	25 558,0	Характеристики: - максимальный напор: 50м; - подача: 50куб.м./час; - потребляемая мощность: 15кВт;	Удовлетворительное	Не используется (на консервации)	Не выявлено
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000017	20 648,40	Характеристики: - материал секции: латунная трубка; - диаметр: 114мм; - длина корпуса: 4000мм; - давление: 10кгс/кв.см.	Хорошее	Используется	Не выявлено
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000018	20 648,40	Характеристики: - материал секции: латунная трубка; - диаметр: 114мм; - длина корпуса: 4000мм; - давление: 10кгс/кв.см.	Хорошее	Используется	Не выявлено
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000019	20 648,40	Характеристики: - материал секции: латунная трубка; - диаметр: 114мм; - длина корпуса: 4000мм; - давление: 10кгс/кв.см.	Хорошее	Используется	Не выявлено
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	00000020	20 648,40	Характеристики: - материал секции: латунная трубка; - диаметр: 114мм; - длина корпуса: 4000мм; - давление: 10кгс/кв.см.	Хорошее	Используется	Не выявлено
6.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	Нет данных	00000012	13 109,0	Характеристики: - частота вращения: 1500 об./мин; - производительность: 3700куб.м./час	Удовлетворительное	Не используется (на консервации)	Не выявлено
7.	Котел КВА-1,0 №1	1999	00000013	1 659 387,96	Характеристики: - индекс: «КВА-1,0-ЭЭ»; - заводской номер: 5; - тип: стальной, водогрейный, для работы на природном газе; - мощность: 1мВт - тип газогорелочного оборудования: ГБ-1,2	Удовлетворительное	Не используется (на консервации)	Не выявлено
8.	Котел КВА-1,0 №2	1999	00000014	1 719 344,09	Характеристики: - индекс: «КВА-1,0-ЭЭ»;	Удовлетворительное	Не используется (на консервации)	Не выявлено

					- заводской номер: 6; - тип: стальной, водогрейный, для работы на природном газе; - мощность: 1мВт - тип газогорелочного оборудования: ГБ-1,2			
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Нет данных	00000007	13 865,0	Характеристики: - диаметр: 65мм; - тип присоединения: фланцевое	Удовлетворительное	Не используется (на консервации)	Не выявлено
10.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000009	1 486,80	Характеристика: - тип: навесной; - исполнение: закрытый, белый.	Хорошее	Используется	Не выявлено
11.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000010	1 486,80	Характеристика: - тип: навесной; - исполнение: закрытый, белый.	Хорошее	Используется	Не выявлено
12.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	00000011	1 486,80	Характеристика: - тип: навесной; - исполнение: закрытый, белый.	Хорошее	Используется	Не выявлено

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- инвентаризационная опись основных средств №1 от 10.04.2017г.;
- свидетельство о государственной регистрации права 33 АА №000124;
- выписка из ЕГРП от 28.04.2017г. Получатель выписки: АО «Россельхозбанк»;
- выписка из ЕГРП от 11.05.2017г. №33-0-1-70/4002/2017-11314;
- выписка из ЕГРП об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.05.2017г. №33-0-1-70/4002/2017-11825;
- технический паспорт на нежилое здание; инвентарный номер 17:401:001:007815770; паспорт составлен по состоянию на 27 августа 2010г.;
- паспорт подогревателя водоводяного секционного;
- формуляр Кт 15.00.00.000 ФО на котел КВА-1,0-ЭЭ.

Особые условия: Решением Арбитражного суда Владимирской области от 27 сентября 2016г. Дело №А11-571/2016 ООО ДЦ «Заря» (ИНН 3327321569) признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыта процедура конкурсного производства.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества проводится в целях адекватной оценки существующего варианта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости.

Наиболее действенным считается такой вид использования объекта оценки, который отвечает четырем критериям:

1. Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательным актом.
2. Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.
4. Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- для участка земли как незастроенного (условно свободного);
- для участка земли с уже существующими улучшениями (как застроенного).

Анализ наиболее эффективного использования участка земли как незастроенного (условно свободного) предполагает рассмотрение вариантов, предусматривающих постройку нового объекта, перепланировку земельного участка (разделение или укрупнение), а также его продажу. Объект оценки – нежилые помещения, являющиеся частью здания. Снос здания, маловероятен. Исходя из этого, анализ на наиболее эффективное использование земельного участка как свободного, не проводился.

Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями (как застроенного), заключается в анализе варианта сохранения назначения объекта, сложившегося на дату оценки, а также планов реконструкции, обеспечивающих восстановление, расширение и перепрофилирование объекта оценки.

Для анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта,

Оценщик счел целесообразным использовать методику качественного анализа возможных вариантов использования объекта, которая базируется на оценке параметров оцениваемого объекта с точки зрения его соответствия возможным вариантам использования.

Поскольку в течение последних нескольких лет оцениваемые помещения используются в качестве административно-офисных, то Оценщик счел возможным рассмотреть следующие виды использования: жилого назначения, торгового назначения, производственно-складского назначения и текущего, т.е. административно-офисного назначения.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, сведены в **Таблице №12.**

Таблица №12

Критерии наиболее эффективного использования	Варианты использования			
	Жилого назначения	Торгового назначения	Производственно-складского назначения	Административно-офисного назначения
Юридическая правомочность	—	+	+	+
Физическая возможность	—	+	—	+
Экономическая приемлемость	—	—	—	+
Максимальная эффективность	—	—	—	+
Итого	0	2	1	4
Вывод о наиболее эффективном использовании объекта	—	—	—	+

Исходя из проведенного анализа и критериев наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Юридическая правомочность. Законодательство накладывает ограничение на использование нежилых помещений в качестве жилых.

2. Физическая возможность. Объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемого объекта накладывают ограничения на его физическое использование.

3. Экономическая приемлемость. Учитывая местоположение объекта оценки и его объемно-планировочные и конструктивные решения, можно сделать вывод, что изменение текущего использования объекта, заведомо приведет к недополучению собственником доходов, что не будет являться экономически приемлемым.

4. Максимальная эффективность использования. Анализируя характеристики объекта и его специфичность, Оценщик сделал вывод о том, что использование оцениваемого объекта по его текущему назначению, т.е. в качестве административно-офисных помещений, является максимально эффективным, и будет приносить максимальный доход.

Анализ наиболее эффективного использования машин и оборудования проводится в целях адекватной оценки существующего варианта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости.

Наиболее действенным считается такой вид использования объекта оценки, который отвечает четырем критериям:

1. Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов использования, которые разрешены законодательным актом.

2. Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

4. Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Исходя из критериев наиболее эффективного использования объекта оценки, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Юридическая правомочность. Оценщик не располагает информацией о наличии, каких либо ограничений текущего использовании оцениваемых машин и оборудования.

2. Физическая возможность. Специфическая особенность объекта оценки делает невозможным использование оцениваемого объекта в другой форме или в иных целях, нежели предусмотренных конструктором-разработчиком.

3. Экономическая приемлемость. Изменение функционального назначения объекта оценки, будет являться экономически не приемлемым.

4. Максимальная эффективность использования. Анализируя характеристики объекта и его специфичность, Оценщик сделал вывод о том, что использование объекта оценки по его функциональному назначению является максимально эффективным.

Таким образом, вариантом, удовлетворяющим требованиям законодательной разрешенности, физической и финансовой осуществимости и максимальной эффективности, является использование машин и оборудования в существующем назначении.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, основными подходами при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа данных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

4.1. Затратный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, затратный подход есть 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.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости («ФСО №7)» (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611), при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Для целей настоящего отчета Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при оценке недвижимого имущества. Это связано с тем, что необходимым условием для использования затратного подхода является достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. При этом, сметой затрат на приобретение земельного участка (собственность или права аренды) и строительство на данном участке здания, Оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам с учетом реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом, приведет к большой погрешности в

вычислениях. Кроме того, затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных для применения сравнительного или доходного подхода. Объект оценки используется в качестве административно-офисной недвижимости, рынок которой достаточно развит и имеет достаточное количество предложений к продаже и совершаемых сделок. Применение в этом случае методов расчета, присущих затратному подходу, приведет скорее к искажению величины итоговой стоимости, нежели к ее уточнению.

4.2. Сравнительный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами.

Сравнительный подход применяется, 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.

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

Согласно Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, Оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки, количественные методы оценки, а также их сочетание.

Исходя из имеющейся в наличии информации, ее достоверности и полноты, Оценщик счел целесообразным расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, произвести методом сравнительного анализа продаж.

Для применения метода сравнительного анализа продаж, Оценщик провел исследование территориального рынка недвижимости в сегменте объекта оценки, с тем, чтобы выявить предложения к продаже с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. В ходе анализа рынка, выявлено, что стоимость офисного помещения находится в диапазоне от 20000 до 86000 рублей за квадратный метр. При этом, наиболее ликвидными являются офисные помещения площадью от 50 до 250 кв.м. Средняя цена такого офиса составляет от 28000 до 75000 рублей за квадратный метр. Средняя цена офисных помещений площадью от 500 кв.м. и более, находится в диапазоне от 22000 до 70000 рублей за квадратный метр, и во многом зависит от таких параметров, как: местоположение, качество отделки помещений, наличие/отсутствие парковки и др.

При анализе использовалась следующая информация:

- информация, опубликованная в открытой печати: еженедельник «Из рук в руки»; газета «Коммерсантъ».

- данные сайтов сети ИНТЕРНЕТ: <http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/>;
https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/za_vse/ofis?f=1242_772b6949;
<http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/prodazha-ofisov-vo-vladimire/?cperiod=3540&sf=700&st=3000>;
<http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-s-otdel-nym-vhodom-1200-kv-m-advert637251289.html>;
<http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodayu-ofis-razina-ul-advert658178490.html>;
<http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/ofis-vladimir-bolshaya-nizhegorodskaya-ulica-159032820/>.

При подборе объектов-аналогов, Оценщик исходил из следующих параметров: нежилые помещения офисного назначения, расположенные в центральной части города, с равным удалением от транспортных магистралей, а также сопоставимость аналогов по площади и уровню отделки помещений. Проанализировав рынок продаж нежилых помещений с учетом вышеперечисленных критериев, Оценщик подобрал три аналога, в наибольшей степени удовлетворяющих всем критериям. В качестве единицы сравнения Оценщик принял 1 кв.м. нежилого помещения. С целью устранения имеющихся различий между объектом оценки и объектами-аналогами, в цены предложения объектов-аналогов, вносились поправки, характеризующие отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта. Поправки вносились на типичные в практике оценки факторы. При этом отрицательная поправка вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходил оцениваемое имущество, а положительная поправка вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступал оцениваемому имуществу.

Основные характеристики объектов-аналогов, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки, представлены в **Таблице №13**.

Таблица №13

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местонахождение) объекта	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	г. Владимир, ул. Мира	г. Владимир, ул. Разина, 21	г. Владимир, Большая Нижегородская улица
Тип объекта	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Назначение	Административно-офисные	Административно-офисное	Офисные	Офисные
Описание	Встроенные нежилые помещения, расположенные в подвальном помещении, а также на 1; 2; 3 и 4 этажах здания	Офисное помещение с отдельным входом. Этаж 1/5. Подведены все коммуникации, выполнена строительная отделка, смонтирована система приточно-вытяжной вентиляции. Собственная парковка.	Продается целый этаж в деловом центре на ул. Разина. Площадь 1400 кв. м. Состояние отличное – современный ремонт. Система вентиляции. Высота 3,15 м. Здание оборудовано 4 лифтами. Парковка перед зданием.	Помещения в строящемся офисном центре, третий этаж, общая площадь 1520 кв.м. Все коммуникации. Парковка на 150 машиномест. Помещения передаются со строительной отделкой и всеми заведенными коммуникациями.
Имущественные права	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Дата оферты	03 июля 2017г.	03 июля 2017г.	03 июля 2017г.	20 июня 2017г.
Предложение / сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Состояние помещений	Удовлетворительное	Строительная отделка	Удовлетворительная	Строительная отделка
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Площадь объекта, кв.м.	2 316,4	1 200	1 400	1 520
Цена предложения объекта, руб.	Определяется	78 000 000	75 000 000,0	78 000 000,0
Цена предложения 1кв.м., руб.	Определяется	65 000,0	53 571,0	51 316,0
Источник информации	Заказчик оценки; визуальный осмотр объекта	Контактный телефон 8-929-029-17-96; http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-s-otdel-nym-vhodom-1200-kv-m-advert637251289.html	Контактный телефон 8-910-777-32-11; http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodayu-ofis-razina-ul-advert658178490.html	Контактный телефон 8- 904-595-88-54; http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/ofis-vladimir-bolshaya-nizhegorodskaya-ulica-159032820/
Цена предложения 1 кв.м., руб.	Определяется	65 000,0	53 571,0	51 316,0
Поправка на торг		0,920	0,920	0,920
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 800,0	49 285,0	47 211,0
Поправка на передаваемые имущественные права		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 800,0	49 285,0	47 211,0
Поправка на условия продажи		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 800,0	49 285,0	47 211,0
Поправка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0

Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 800,0	49 285,0	47 211,0
Поправка на вид использования объекта		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 800,0	49 285,0	47 211,0
Поправка на дату предложения		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 800,0	49 285,0	47 211,0
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 800,0	49 285,0	47 211,0
Поправка на площадь		0,924	0,941	0,951
Скорректированная цена, руб./кв.м.		55 255,0	46 377,0	44 898,0
Поправка на уровень отделки помещений		1,05	1,0	1,05
Скорректированная цена, руб./кв.м.		58 018,0	46 377,0	47 143,0
Поправка на этаж		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		58 018,0	46 377,0	47 143,0
Поправка на инженерную обеспеченность		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		58 018,0	46 377,0	47 143,0
Количество внесенных поправок		3	2	3
Весовой коэффициент		0,3125	0,3750	0,3125
Взвешенный результат, руб./кв.м.	50 254,0	18 131,0	17 391,0	14 732,0
Среднерыночная цена, округленно, руб./кв.м.	50 000,0			
Площадь объекта, кв.м.	2 316,4			
Рыночная стоимость, руб.	115 820 000,0			

Пояснения к поправкам Таблица №13.

Поправка на торг. Поправка на торг учитывает изменение цены предложения в процессе торга.

Указанная цена объектов-аналогов является ценой предложения, которая подразумевает поправку на торг, которая в сложившихся условиях может достигать значительной величины. Применительно к объекту оценки, поправка на торг, для всех аналогов, составляет 8%.

(источник: Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Том 1. Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014, Таблица 6.1.1., стр. 62).

Отсюда, поправка на торг:

$$П_{т} = 1,0 - 8\% \times 1,0 = 1,0 \times (1,0 - 0,08) = 0,920$$

Поправка на передаваемые имущественные права – учитывает имущественные права объекта оценки и объектов-аналогов.

Представленные объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности. Поскольку определялась рыночная стоимость права собственности на оцениваемый объект, поправка по данному фактору, для всех аналогов равна единице.

Поправка на условия продажи – отражает нетипичные для рынка отношения продавца и покупателя.

Поскольку условия продажи объектов оценки соответствуют рыночным (реализация на открытом рынке), Оценщик счел возможным не вводить поправку на условия продажи.

Поправка на условия финансирования сделки – учитывает условия финансовых расчетов при осуществлении сделки купли-продажи.

На каких условиях и за счет каких средств будет осуществляться приобретение прав, неизвестно, но Оценщик исходил из предположения, что сделки будут осуществляться на типичных рыночных условиях, без предоставления существенных рассрочек по оплате или иных подобных льгот. Поправка не вводится.

Поправка на вид использования объекта – учитывает разрешенное использование объекта

Объект оценки, также как и объекты-аналоги – нежилые помещения административно-офисного назначения. Поправка не вводится.

Поправка на дату предложения – учитывает период времени, определяющий изменение рыночной ситуации на рынке недвижимости, а также изменение цен на сопоставимые объекты за период времени от даты предложения сделки с сопоставимым объектом до даты оценки.

Все аналоги выставлены на продажу в июне-июле 2017г., в пределах относительно стабильных цен и типичного срока экспозиции подобных объектов. Поправка не вводится.

Поправка на местоположение – определяет стоимость объекта в зависимости от его конкретного местоположения.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в центральной (деловой) части города, с приблизительно равной удаленностью от основных транспортных магистралей. Кроме того, согласно таблицы территориальной ценности зон города, все объекты расположены в территориальной зоне характеризующейся как «градостроительная зона средней ценности» (<http://docs.cntd.ru/document/440562511>). Исходя из этого, Оценщик счел возможным не вводить поправку на местоположение.

Поправка на площадь – учитывает различие в размерах объекта оценки и объектов-аналогов.

Известно, что между размерами объекта и стоимостью квадратного метра существует обратная связь, т.е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Подтверждают это и исследования регионального рынка

недвижимости. Помимо предпочтений покупателей существуют и объективные причины того, что стоимость единицы сравнения обратно пропорциональна размеру помещения. Это связано с большими относительными затратами на создание единицы сравнения.

При определении поправки на площадь, Оценщиком была использована традиционная методика, основанная на «коэффициенте торможения цены», которая определяется по формуле:

$$K_s = (S_{\text{объекта}} / S_{\text{аналога}})^n, \text{ где}$$

S_{объекта} – площадь объекта оценки, кв.м.;

S_{аналога} – площадь объекта-аналога, кв.м.;

n – коэффициент торможения цены.

Коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади. Значение коэффициента торможения принято в размере -0,12 (среднее значение для офисных помещений).

(источник: Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016г.». Сфера применения: Рекомендуется использовать данные величины при оценке на дату 1 июля 2016г. и последующие даты. <http://docplayer.ru/41379833-Rezultaty-ekspertnyh-ocenok-velichin-znachimyh-parametrov-ispolzuemyh-v-ocenochnoy-deyatelnosti-2-kvartal-2016.html>).

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

Отсюда, поправка на различие в размерах:

- объект-аналог №1: $K_s = (2\ 316,4 / 1\ 200)^{-0,12} = 0,924$;

- объект-аналог №2: $K_s = (2\ 316,4 / 1\ 400)^{-0,12} = 0,941$;

- объект-аналог №3: $K_s = (2\ 316,4 / 1\ 520)^{-0,12} = 0,951$.

Поправка на уровень отделки помещений – учитывает различие объектов в уровне отделки помещений.

Корректировка на различие в состоянии помещений вводится на основании данных Шкалы оценки физического состояния помещений в зависимости от отделки (источник: «Технические задания на проведение оценки рыночно обоснованной величины арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений». Разработаны специалистами Федерального агентства по управлению государственным имуществом (ФАУГИ) от 01.06.2006г.).

Таблица №14

Объект \ Аналог	«Евростандарт»	Упрощенный «Евростандарт»	Отличное	Нормальное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное / черновая	Аварийное
«Евростандарт»	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30
Упрощенный «Евростандарт»	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25
Отличное	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
Нормальное	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
Удовлетворительное	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
Неудовлетворительное / черновая	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
Аварийное	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Исходя из визуального осмотра объекта оценки, а также консультации с представителем Заказчика оценки, уровень отделки помещений объекта оценки характеризуется как «Удовлетворительное».

Исходя из информации, полученной из объявлений, а также от собственников объектов-аналогов (контактная информация Таблица №13), уровень отделки помещений объекта-аналога №1 и №3 характеризуется как «Черновая», а уровень отделки помещений объекта-аналога №2 характеризуется как «Удовлетворительное».

Поправка на этаж – учитывает этаж расположение помещений объекта оценки и объектов-аналогов.

Известно, что на стоимость административно-офисных зданий оказывает влияние этаж расположения помещений. Согласно имеющейся информации, помещения объектов-аналогов располагаются на 1 этаже здания. Помещения объекта оценки расположены в подвальном помещении, а так же на 1, 2, 3, 4 этажах здания. При этом, достоверная информация о распределении помещений по площадям в зависимости от этажа, отсутствует. Исходя из этого, Оценщик счел возможным не вводить поправку на этаж.

Поправка на инженерную обеспеченность – учитывает инженерную обеспеченность объектов. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру. Поправка не вводится.

В результате внесения поправок были получены три значения скорректированной цены предложения квадратного метра (по числу аналогов). Полученные результаты имеют некоторый разброс значений стоимости, что указывает на несбалансированность рынка недвижимости в сегменте объекта оценки в городе Владимире.

Следующим этапом, необходимо полученные результаты свести к одному с помощью весовых коэффициентов. Формула определения весовых коэффициентов:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов

Рыночная стоимость объекта оценки определялась произведением среднерыночной цены 1 кв.м. на площадь соответствующего объекта, по формуле:

$$C_{\text{объекта}} = C_a * S, \text{ где}$$

C_{объекта} – стоимость объекта оценки, руб.;

C_a – среднерыночная цена 1 кв.м., руб.;

S – площадь объекта, кв.м.

Отсюда:

$$C = 50\ 000,0 * 2\ 316,4 = 115\ 820\ 000,0 \text{ рублей}$$

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, общей площадью 2316,4 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **115 820 000,0 (Сто пятнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей.**

4.3. Доходный подход.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Доходный подход исходит из принципа ожидания, т.е. инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества возможно применение одного из двух основных методов:

1. Метод прямой капитализации.
2. Метод анализа дисконтированных денежных потоков.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потока доходов. При использовании метода капитализации доходов в стоимость, преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтирования денежных потоков преобразуется доход от предполагаемого использования недвижимого имущества за ряд лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимого имущества в конце прогнозного периода.

При расчете стоимости объекта недвижимого имущества доходным подходом, Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации. Это связано с тем, что в силу известных обстоятельств отсутствует однозначно понимаемая информация, на основе которой можно достаточно аргументировано обосновать или предположить, какова будет стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества через 3-5 лет. Поэтому расчеты дохода от возможной продажи объекта в конце прогнозного периода могут оказаться недостоверными. При этом, поскольку Оценщик не может прогнозировать изменение ставок арендной платы за объекты недвижимого имущества, он полагает их неизменность в обозримом периоде. То есть, доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на уровне настоящего времени.

Расчет методом капитализации доходов включает следующие этапы:

1. Определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, генерируемого объектом недвижимого имущества при его наиболее эффективном использовании.
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Определение стоимости объекта недвижимого имущества на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Базовая формула расчета стоимости объекта недвижимости методом капитализации доходов имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

C – стоимость объекта недвижимости доходным подходом;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Определение ожидаемого годового дохода.

Расчет ожидаемого годового дохода производится со следующими уровнями дохода:

1. Потенциальный валовой доход (ПВД).

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости, при ее 100% использовании без учета всех потерь и расходов. Основным источником дохода от объекта недвижимости – это доход от сдачи площадей объекта недвижимости, в аренду. Следовательно, ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Формула расчета:

$$\text{ПВД} = S * C_{\text{аренда}}, \text{ где}$$

S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_{аренда} – арендная ставка за 1 м², руб.

В качестве потенциального дохода, практически исключая риски, Оценщиком рассмотрен вариант сдачи в аренду всей площади и получением дохода в виде арендных платежей.

Арендная плата – предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату, во временное владение или пользование.

С целью определения величины арендной платы, Оценщиком был проведен анализ рынка аренды офисных помещений в городе Владимире. В ходе анализа установлено, что диапазон ставок аренды на офисные помещения в г. Владимире, составляет от 313 до 1100 руб./кв.м. Средний диапазон ставок аренды составляет от 450 до 870 руб.кв.м.

При анализе рынка, использовались следующие источники информации:

- информация частных объявлений опубликованных в открытой печати: еженедельник «Из рук в руки»;

- данные сайтов сети ИНТЕРНЕТ: <http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial/>;
https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/za_m2_v_mesyats?pmax=1000&pmin=600&f=554_5723-5725;

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_181.9_m_1194089263;

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_44_m_928961740;

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_17_m_1015869448;

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_bts_-_91_m_tsentr_vladimira_1207002475;

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_120_m_1082591400.

При подборе объекта-аналога Оценщик исходил из следующих параметров: нежилые помещения офисного назначения, расположенные в центральной (деловой) части города, с равным удалением от транспортных магистралей, условия аренды, уровень отделки помещений, наличие коммуникаций.

В качестве единицы сравнения Оценщик принял 1 кв.м. нежилых помещений офисного назначения. С целью устранения имеющихся различий между объектом оценки и объектами-аналогами, в цены предложения объектов-аналогов, вносились поправки, характеризующие отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта. Поправки вносились на типичные в практике оценки факторы. При этом отрицательная поправка вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходил оцениваемое имущество, а положительная поправка вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступал оцениваемому имуществу.

Основные характеристики объектов аналогов, предлагаемых для сдачи в аренду, а также расчет рыночной ставки аренды 1 кв.м. в месяц, представлены в **Таблице №15**.

Таблица №15

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Адрес местонахождения объекта	г. Владимир, ул. Студеная гора, 36	г. Владимир, проспект Ленина, 44	г. Владимир, проспект Ленина, 29Б	г. Владимир, ул. Горького	г. Владимир, ул. Студеная Гора, 34	г. Владимир, ул. Большая Нижегородская
Тип помещений	Нежилые	Нежилые	Нежилые	Нежилые	Нежилые	Нежилые
Назначение	Административно- офисное	Офисные	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Описание	Встроенные нежилые помещения, расположенные в подвальном помещении, а также на 1; 2; 3 и 4 этажах здания	Офисное помещение. Коммунальные расходы включены в стоимость. Ранее помещение занимал банк.	Бизнес центр находится в проходимом месте, первая линия зданий. Хороший ремонт.	Офисное помещение. Прекрасное расположение, качественный ремонт. Хороший подъезд, рядом остановка общественного транспорта, парковка.	Сдается офис из 6 кабинетов. 5 этаж, панорамные окна. Рядом остановка, первая линия. Коммунальные расходы включены в стоимость	Предлагается в аренду офисное помещение в торгово-офисном здании. Первая линия, хороший подъезд, парковка.
Площадь помещения, м ²	2 316,4	181,9	44	17	91	120
Дата предложения	03 июля 2017г.	26 июня 2017г.	28 июня 2017г.	26 июня 2017г.	26 июня 2017г.	23 июня 2017г.
Предложение / сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Обстоятельства совершения сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Уровень отделки помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Нормальное	Удовлетворительное	Нормальное	Удовлетворительное
Ставка аренды, в месяц, руб.	Определяется	145 520,0	37 400,0	13 500,0	77 350,0	93 000,0
Ставка аренды, в месяц, руб./м ²	Определяется	800,0	850,0	794,0	850,0	775,0
Наличие коммунальных платежей	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Источник информации	Заказчик оценки	Контактный телефон 8-926-035-06-79; https://www.avito.ru/vladimir/ kommercheskaya_nedvizhimost_ofisnoe_pomeschenie_181.9_m_1194089263	Контактный телефон 8-904-655-50-31; https://www.avito.ru/vladimir/ kommercheskaya_nedvizhimost_ofisnoe_pomeschenie_44_m_928961740	Контактный телефон 8-900-588-78-46; https://www.avito.ru/vladimir/ sdam_ofisnoe_pomeschenie_17_m_1015869448	Контактный телефон 8-920-920-98-35; https://www.avito.ru/vladimir/ kommercheskaya_nedvizhimost_ofis_v_bts_-91_m_tsentr_vladimira_1207002475	Контактный телефон 8-900-588-78-46; https://www.avito.ru/vladimir/ kommercheskaya_nedvizhimost_ofisnoe_pomeschenie_120_m_1082591400
Ставка аренды, в месяц, руб./м ²		800,0	850,0	794,0	850,0	775,0
Поправка на торг		0,930	0,930	0,930	0,930	0,930
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	791,0	738,0	791,0	721,0
Поправка на условия аренды		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	791,0	738,0	791,0	721,0
Поправка на условия финансирования		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	791,0	738,0	791,0	721,0
Поправка на функциональное		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

назначение						
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	791,0	738,0	791,0	721,0
Поправка по времени		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	791,0	738,0	791,0	721,0
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	791,0	738,0	791,0	721,0
Поправка на размер		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	791,0	738,0	791,0	721,0
Поправка на состояние объектов		1,0	0,950	1,0	0,950	1,0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	751,0	738,0	751,0	721,0
Поправка на этаж		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	751,0	738,0	751,0	721,0
Поправка на наличие инженерных коммуникаций		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная ставка аренды, руб./м ²		744,0	751,0	738,0	751,0	721,0
Количество внесенных поправок		1	2	1	2	1
Весовой коэффициент		0,214	0,179	0,214	0,179	0,214
Взвешенная ставка аренды, руб./м ²		159,2	134,4	157,9	134,4	154,3
Средневзвешенная ставка аренды 1м ² в месяц, руб.	740,2					
Рыночная ставка аренды 1м ² в месяц, округленно, руб.	740,0					

Пояснения к поправкам Таблица №15.

Поправка на торг – учитывает то, что цена аренды аналога, это фактически цена предложения, а не цена фактической аренды, поэтому вводится поправка на торг.

Поволжским центром финансового консалтинга и оценки, было проведено исследование, в котором в числе других параметров рынка недвижимости определена скидка на торг при аренде объектов коммерческого назначения. Применительно к объекту оценки, скидка на торг, составляет 7%.

(источник: Справочник оценщика недвижимости. Том I. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г Нижний Новгород, 2014, Таблица 6.2.1., стр. 72).

Отсюда:

$$Пт = 1,0 - 7\% \times 1,0 = 1,0 \times (1,0 - 0,07) = 0,930$$

Поправка на условия аренды – учитывает условия, на которых сдаются объекты в аренду.

Поправка на условия аренды отсутствует, поскольку как для объекта оценки, так и для принятых аналогов, условия аренды, одинаковы.

Поправка на условия финансирования – учитывает условия финансовых расчетов.

Поправка на условия финансирования отсутствует, поскольку как для объекта оценки, так и для принятых аналогов предлагаются типичные условия финансирования сделки – расчет арендатора с арендодателем ежемесячными платежами, за счет собственных средств и на дату определенную договором аренды.

Поправка на функциональное назначение – учитывает функциональное назначение объектов, при сдаче их в аренду.

Функциональное назначение объектов, при сдаче их в аренду – объекты административно-офисного назначения. Исходя из этого, Оценщик счел возможным не вводить поправку на функциональное назначение объектов.

Поправка по времени учитывает период предложения заключения договора аренды.

По состоянию на дату оценки, все подобранные аналоги предлагаются в аренду. Поправка не вводится.

Поправка на местоположение – определяет стоимость объекта в зависимости от его конкретного местоположения.

Поправка на местоположение не вносилась, так как все объекты-аналоги расположены в центральной части города, приблизительно равно удаленностью от транспортных магистралей, что соответствует расположению объекта оценки. Кроме того, согласно таблицы территориальной ценности зон города, все объекты расположены в территориальной зоне характеризующейся как «градостроительная зона средней ценности» (<http://docs.cntd.ru/document/440562511>).

Поправка на размер – учитывает размер площади сдаваемых в аренду помещений.

Корректировку на размер применяется в рамках сравнительного подхода, ввиду того, что большие по площади объекты сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цены на первые. При сдаче в аренду помещений, такой зависимости не выявлено, поскольку в случае сдачи в аренду помещений большой площади, арендодатель, как правило, рассматривает возможность разбивки помещений на малые площади и их дальнейшей сдачи.

Площади объектов-аналогов отличаются от площади объекта оценки в несколько раз. В данном случае Оценщик считает это допустимым, так как оцениваемые нежилые помещения представляют собой кабинеты небольшой площадью (в среднем, от 5 до 45 кв.м.), и собственник может сдавать их в аренду как отдельные помещения. Исходя из этого, поправка на размер, не вводится.

Поправка на состояния объекта – учитывает различие в уровне отделки помещений.

Корректировка на различие в состоянии помещений вводится на основании данных Шкалы оценки физического состояния помещений в зависимости от отделки (источник: «Технические задания на проведение оценки рыночно обоснованной величины арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений»). Разработаны специалистами Федерального агентства по управлению государственным имуществом (ФАУГИ) от 01.06.2006г.).

Таблица №16

Аналог Объект	«Евростандарт»	Упрощенный «Евростандарт»	Отличное	Нормальное	Удовлетвори тельное	Неудовлетвори тельное	Аварийное
«Евростандарт»	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30
Упрощенный «Евростандарт»	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25
Отличное	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
Нормальное	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
Удовлетворительное	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
Неудовлетворительное	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
Аварийное	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Исходя из визуального осмотра объекта оценки, а также консультации с представителем Заказчика оценки, уровень отделки помещений объекта оценки характеризуется как «Удовлетворительное».

Исходя из информации, полученной из объявлений, а также от собственников объектов-аналогов (контактная информация Таблица №15), уровень отделки помещений объекта-аналога №1; №3 и №5 характеризуется как «Удовлетворительное», а уровень отделки помещений объекта-аналога №2 и №4, характеризуется как «Нормальное».

Поправка на этаж – учитывает этаж расположение помещений объекта оценки и объектов-аналогов.

Поскольку достоверная информация о поэтажном распределении помещений объекта оценки, отсутствует, Оценщик счел возможным не вводить поправку на этаж.

Поправка на наличие инженерных коммуникаций – учитывает наличие / отсутствие необходимых инженерных коммуникаций.

Все объекты обеспечены необходимыми инженерными коммуникациями. Поправка не вводится.

В результате внесения поправок были получены пять значений ставки аренды 1 кв.м. помещения (по числу аналогов). Следующим этапом, необходимо полученные результаты свести к одному. Формула определения весовых коэффициентов:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок рассматриваемого аналога;

p – общее количество аналогов

Таким образом, рыночная ставка аренды 1м² в месяц, округленно, составляет **740,0 (Семьсот сорок) рублей**.

2. Действительный валовой доход (ДВД).

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от простоя площадей, которые не удалось сдать в аренду и задолженности по арендной плате с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта

недвижимости. Потери выражаются в процентном отношении к потенциальному валовому доходу.

В общем виде, действительный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{К}_н) * (1 - \text{К}_п), \text{ где}$$

$\text{К}_н$ – коэффициент от недозагрузки объекта;

$\text{К}_п$ – коэффициент потерь от неуплаты арендной платы.

Коэффициент от недозагрузки принят в размере 10%, что является средним значением недозагрузки универсальных низкокласных офисно-торговых объектов.

(источник: Справочник оценщика недвижимости «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г Нижний Новгород, 2014, стр.19).

По сложившейся практике, арендные платежи вносятся заранее, т.е. авансовым платежом. Поэтому коэффициент потерь от неуплаты арендной платы, не учитывался.

3. Чистый операционный доход (ЧОД).

Чистый операционный доход – рассчитывается как разность действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов (ОР), и не учитывает налоговых выплат и платежей по обслуживанию ипотечного кредита. Формула расчета:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \text{ где}$$

ОР – операционные расходы.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы делятся:

1. Условно-постоянный – это расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и арендной платы за него. К ним относятся налоги на имущество, страховые взносы, и т.д.

2. Условно-переменные – это расходы, зависящие от степени загрузки объекта. К переменным расходам относятся расходы на управление, заключение договоров аренды, коммунальные расходы, уборку помещений, эксплуатацию, ремонт, содержание территории и т. д.

3. Расходы на замещение – это расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно – техническое оборудование), денежные средства, которые резервируются на счете.

Налог на имущество. Согласно статьи 380 Налогового Кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ (редакция от 03.04.2017), а также Закона Владимирской области «О налоге на имущество организаций» (в редакции от 28.10.2015), ставка налога на имущество организаций составляет 2,2% в год от остаточной балансовой стоимости.

Согласно данным Конкурсного управляющего ООО ДЦ «Заря», остаточная балансовая стоимость оцениваемого объекта, по состоянию на 01.07.2017г., составляет 7 501 742,26 рублей. Отсюда, налог на имущество, составит:

$$7\ 501\ 742,26 * 2,2\% = 165\ 038,0 \text{ рублей.}$$

Налог на землю. Поскольку у балансодержателя объекта оценки отсутствует как выделенный в натуре земельный участок, так и доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц, налог на землю в расчетах не учитывался.

Затраты на страхование. Страховая сумма при страховании ограничивается балансовой стоимостью страхуемого имущества и определяется договором между страхователем и страховщиком.

Согласно информации, полученной от сотрудников страховых компаний (Страховая компания «МАКС» (г. Владимир, ул. Б. Московская, 1Б, телефон 8-(4922) 53-37-05, контактное лицо Алеся), страховая компания «РЕСО – гарантия» (г. Владимир, ул. Дворянская, 10А, телефон 8-(4922) 42-02-70, контактное лицо Марина), страховая компания «ВТБ Страхование» (г. Владимир, ул. Мусоргского, д. 1А, телефон 8-(4922) 32-00-88, контактное лицо Наталья), средний страховой тариф при страховании на 12 месяцев зданий, помещений, сооружений, составляет 0,15% от остаточной балансовой стоимости имущества.

Отсюда, затраты на страхование, составят:

$$7\ 501\ 742,26 * 0,15\% = 11\ 253,0 \text{ рубля}$$

Затраты на управление. По данным компаний МИЭЛЬ, Colliers и др., затраты на управление составляют 2,5% – 10% в зависимости от объекта. Для населенных пунктов типа Владимир, подобных исследований никто не проводил, поскольку сам бизнес «управление объектами недвижимости» с привлечением сторонней управляющей компании в «глубинке» отсутствует. Поэтому, Оценщиком сделано допущение, что пропорции и структура затрат в данном бизнесе одинакова, как для больших мегаполисов, так и для объектов недвижимости, расположенных в средних по размерам населенных пунктах. Разными будут величины доходов и затрат от объекта недвижимости, но их структура будет примерно одинакова в обоих случаях. Таким образом, исходя из объекта оценки и его месторасположения, величина затрат на управление объектом принята в размере 3% от годового ДВД.

Отсюда, затраты на управление, составят:

$$18\ 512\ 669,0 * 0,03 = 555\ 380,0 \text{ рублей}$$

Резерв на замещение. Резерв на замещение – это расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений.

Формула расчета:

$$P_z = C_{\text{бал.}} * R_{\text{б/р}} / ((1 + R_{\text{б/р}})^n), \text{ где}$$

P_z – резерв на замещение;

$C_{\text{ср}}$ – балансовая стоимость объекта, руб.;

$R_{\text{б/р}}$ – безрисковая ставка;

n – периодичность проведения ремонта.

Согласно информации Конкурсного управляющего ООО ДЦ «Заря», первоначальная балансовая стоимость объекта оценки, составляет 9 923 012,56 рублей.

В качестве безрисковой ставки используется средняя максимальная ставка по вкладам в рублях ТОП-10 банков РФ. Согласно информации, полученной из сети ИНТЕРНЕТ (<http://newsforbreakfast.ru/2017/06/maksimalnaya-stavka-top-10-bankov-po-vkladam-v-rublyah/>), средняя максимальная ставка по вкладам десяти банков РФ, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц в рублях, по итогам второй декады июня 2017г. составила 7,45% годовых.

Согласно ВСН 58-88(р) периодичность проведения капитального ремонта составляет 1 раз в 30 лет.

Отсюда, резерв на замещение:

$$P_z = 9\ 923\ 012,56 * 7,45\% / ((1 + 7,45\%)^30) = 85\ 626,0 \text{ рублей/год}$$

Результаты определения операционных расходов, сведены в **Таблице №17**.

Таблица №17

№ п/п	Статья расходов	Значение, руб.
1.	Налог на имущество	165 038,0
2.	Налог на землю	Не учитывался
3.	Затраты на страхование	11 253,0
4.	Затраты на управление	555 380,0
5.	Резерв на замещение	85 626,0
Итого, руб.		817 297,0

Определение коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации определялся методом кумулятивного построения. Основными компонентами коэффициента капитализации являются:

- процентная ставка (ставка доходности на собственный капитал);
- ставка (норма) возврата капитала (обеспечивающая возврат основной суммы).

При использовании метода кумулятивного построения исходят из того, что процентная ставка (ставка доходности на собственный капитал) может быть разбита на компоненты. В общем виде формула для расчета имеет вид:

$$R = R_{б/р} + R_p + R_{н.л.} + R_m, \text{ где}$$

$R_{б/р}$ – безрисковая ставка;

R_p – поправка за риск вложения в оцениваемый объект;

$R_{н.л.}$ – поправка на низкую ликвидность;

R_m – поправка за управление инвестициями.

Безрисковая ставка – это ставка дохода от вложений в высоколиквидные активы.

В качестве безрисковой ставки используется средняя максимальная ставка по вкладам в рублях ТОП-10 банков РФ. Согласно информации, полученной из сети ИНТЕРНЕТ (<http://newsforbreakfast.ru/2017/06/maksimalnaya-stavka-top-10-bankov-po-vkladam-v-rublyah/>), средняя максимальная ставка по вкладам десяти банков РФ, привлекающих наибольший объем депозитов физических лиц в рублях, по итогам второй декады июня 2017г. составила 7,45% годовых.

Поправка на риск вложения в оцениваемый объект – учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

Поправка на риск вложения в недвижимость определялась методом взвешенной оценки рисков. Метод взвешенной оценки разделяет риски на два вида. К первому виду относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамические риски.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости, и не зависящие от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

(источник: «Оценка стоимости недвижимости». Учебное пособие. Е.Н. Иванова, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007).

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости представлен в **Таблице №18**.

Таблица №18

Вид и наименование риска	Категория риска	Премия за риск, %				
		1	2	3	4	5
Систематические риски						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамический			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамический			1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамический		1			
Несистематические риски						
Природные и антропогенные ЧС	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный			1		
Неполучение арендных платежей	динамический		1			
Неэффективный менеджмент	динамический			1		
Криминогенные факторы	динамический	1				
Финансовые проверки	динамический		1			
Неправильное оформление договора аренды	динамический	1				
Количество наблюдений		3	3	4	0	0
Взвешенный итог		3	6	12	0	0
Сумма		21				
Количество факторов		10				
Поправка на риск вложения в объект недвижимости		2,1				

Поправка на низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Расчет премии на низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Поправка на низкую ликвидность определяется по формуле:

$$R_{н.л.} = (R_{б/р} * L) / Q, \text{ где:}$$

$R_{н.л.}$ – поправка на низкую ликвидность;

$R_{б/р}$ – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году.

Согласно данным Ассоциации «СтатПриелт», типичные для рынка сроки продажи административных (офисных) помещений и зданий, составляет от 5 до 12 месяцев. Среднее значение, составляет 8,5 месяцев (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/79-itogi-i-kvartala-2016-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/579-tipichnye-dlya-rynka-sroki-prodazhi-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2016-goda>).

Отсюда:

$$R_{н.л.} = (7,45 * 8,5) / 12 = 5,28$$

Поправка за управление инвестициями. Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует значительных управленческих усилий в управлении оцениваемым объектом. Величина премии за управление инвестициями рассчитана на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1%;
- значение ниже среднего – 2%;
- среднее значение – 3%;
- значение выше среднего – 4%;
- высокого значения – 5%.

Согласно шкалы премий за риск инвестирования в недвижимость, поправка за управление инвестициями, для оцениваемого объекта, составляет «значение ниже среднего», то есть **2%**.

(«Оценка стоимости недвижимости». Учебное пособие. Е.Н. Иванова, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007г.).

Норма возврата капитала – это процентная ставка, которая обеспечивает возврат первоначальных инвестиций.

Норма возврата капитала определялась по методу Инвуда. Метод основан на предположении, что доход поступает в виде постоянных, равных платежей. Данный метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке и определяется по формуле:

$$R_{of} = R_{б/р} / ((1 + R_{б/р})^n - 1), \text{ где}$$

R_{of} – норма возврата капитала;

$R_{б/р}$ – безрисковая ставка дохода;

n – срок экономической жизни, принимается равным 30 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (источник: ВСН 58-88(р)).

Отсюда, норма возврата капитала:

$$R_{of} = 7,45\% / ((1 + 7,45\%)^{30} - 1) = 0,98$$

Результаты определения коэффициента капитализации, методом кумулятивного построения, сведены в **Таблицу №19**.

Таблицу №19

№п/п	Наименование	Значение
1.	Безрисковая ставка	7,45
2.	Поправка на риск вложения	2,1
3.	Поправка на низкую ликвидность	5,28
4.	Поправка за управление инвестициями	2,0
5.	Норма возврата капитала	0,98
6.	Коэффициент капитализации	17,81

Определение стоимости объекта доходным подходом.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом, представлен в **Таблице №20**.

Таблица №20

№ п/п	Наименование	Значение
1.	Площадь объекта, м ²	2 316,4
2.	Ставка арендной платы, руб./м ² в месяц	740,0
3.	Ставка арендной платы, руб./м ² в год	8 880,0
4.	Потенциально-валовой доход, руб.	20 569 632,0
5.	Потери от недозагрузки площадей, руб.	2 056 963,0
6.	Потери от недобора арендной платы, руб.	—
7.	Действительный валовой доход, руб.	18 512 669,0
8.	Операционные расходы, руб.	817 297,0
9.	Годовой чистый операционный доход, руб.	17 695 372,0
10.	Коэффициент капитализации, %	17,81
11.	Стоимость объекта доходным подходом, с учетом НДС, руб.	99 356 384,0

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет: **99 356 384,0 (Девяносто девять миллионов триста пятьдесят шесть тысяч триста восемьдесят четыре) рубля.**

4.4. Определение итогового значения рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297, итоговая величина стоимости – есть стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

В результате проведенного анализа и расчетов, при определении рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Таблица №21

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	115 820 000,0	99 356 384,0

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать удельный вес результатам оценки. Удельные веса показывают, какая доля стоимости, полученная в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Удельные веса определены методом ранжированной оценки критериев стоимости, на основе таких критериев как: способность учитывать цель оценки; способность учитывать конъюнктуру рынка; способность учитывать физические и экономические параметры объекта; качество информации.

Основные этапы расчета удельного веса:

1. Каждому используемому подходу по рассматриваемым критериям обосновано присваивается ранг: высокий, средний или низкий;
2. Проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
3. По каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;
4. Определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;
5. Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Расчет удельных весов представлен в **Таблице №22**.

Таблица №22

Наименование подхода	Ранг / балл	Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру	Способность учитывать параметры объекта	Качество информации	Итог	Удельный вес, %
Затратный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	—	—	—	—	0	0
Сравнительный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Высокий	Средний		
	Балл	2	2	2	1	7	53,85
Доходный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Средний	Средний		
	Балл	2	2	1	1	6	46,15
Общая сумма баллов						13	100,0

Для определения окончательной величины стоимости использовался метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается соответствующий удельный вес.

Расчет величины стоимости объекта оценки, представлен в **Таблице №23**.

Таблица №23

Затратный подход, руб.	Удельный вес, %	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес, %	Доходный подход, руб.	Удельный вес, %	Взвешенный результат, руб.
Не применялся	0	115 820 000,0	53,85	99 356 384,0	46,15	108 222 041,0
Итого, округленно, руб.						108 222 000,0

Таким образом, в результате проведенного анализа и расчетов, рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, общей площадью 2 316,4 кв.м., принадлежащих ООО ДЦ «Заря», по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **108 222 000,0 (Сто восемь миллионов двести двадцать две тысячи) рублей.**

5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, основными подходами при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать возможность применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа данных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

5.1. Затратный подход

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, затратный подход есть совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Основные этапы расчета объекта оценки затратным подходом:

1. Рассчитывается стоимость нового, не бывшего в эксплуатации объекта, т.е. определяется восстановительная стоимость объекта.
2. Определяется величина накопленного (общего) износа объекта.
3. В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта (восстановительная стоимость) за вычетом накопленного (общего) износа.

В общем виде расчет рыночной стоимости объекта оценки производится по формуле:

$$C = C_0 - I_n, \text{ где}$$

C – стоимость объекта на текущую дату;

C_0 – стоимость нового, не бывшего в эксплуатации, объекта на текущую дату (восстановительная стоимость);

I_n – величина накопленного (общего) износа объекта.

Определение восстановительной стоимости объекта оценки.

Для расчета восстановительной стоимости оцениваемых объектов, Оценщик счел целесообразным применить метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога). Сущность метода заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирается

конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект конструкцией, используемыми материалами и технологией изготовления. Причем однородный объект или конструктивный аналог может отличаться по применению и использоваться в другой отрасли. Об однородном объекте собирается необходимая техническая и ценовая информация. При этом предполагают, что полная себестоимость изготовления оцениваемого объекта близка к полной себестоимости изготовления однородного объекта и находится под влиянием общих для сравниваемых объектов производственных факторов. Источником ценовой информации для определения стоимости однородного объекта могут являться прайс-листы завода изготовителя; прайс-листы фирм посредников; информация, размещенная в сети ИНТЕРНЕТ или печатных изданиях. Допускается устная консультация с представителями фирм.

(источник: «Основы оценки стоимости машин и оборудования» А.П.Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006).

Для объекта-аналога, отличающегося от объекта оценки по основному ценообразующему параметру, с целью устранения имеющихся различий, в цену предложения объекта-аналога вводится корректировка. Размер корректировки рассчитывается по формуле:

$$K = (\frac{ЦПоб.}{ЦПан.})^n, \text{ где}$$

ЦПоб. – значение ценообразующего параметра объекта оценки;

ЦПан. – значение ценообразующего параметра объекта аналога;

n – коэффициент торможения.

Показатель степени в вышеприведенной формуле, это выведенный опытным путем показатель, отражающий степень влияния значения ценообразующего параметра на стоимость объекта. Согласно работе «Уравнения регрессии, коэффициенты корреляции и коэффициенты «торможения цены» по группам машин и оборудования» (Центр «Прайсмаш – М.:1998), данный коэффициент рекомендуется принимать в диапазоне 0,6-0,7.

Определение стоимости нового, не бывшего в эксплуатации, объекта, представлено в **Таблице №24.**

Таблица №24

№ п/п	Наименование объекта	Наименование аналога	Цена аналога, руб./ед.	Дата предложения/ телефонного звонка	Источник информации	Параметры	Коэффициент приведения цены аналога	Стоимость единицы объекта, руб.
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	Насос КМ 80-50-200 консольно-моноблочный с двигателем 15кВт/3000	28 285,0	03.07.2017	ООО «ПКТ «Энергоснабкомплект», контактный телефон 8-(343) 298-03-04; https://esbk-tiu.ru/p7004776-nasos-200-konsolno.html	Характеристики: - максимальный напор: 50м; - подача: 50куб.м./час; - потребляемая мощность: 15кВт;	1,0	28 285,0
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Подогреватель водоводяной ВВП 08-114х4000 секция латунная трубка	24 780,0	03.07.2017	ООО «Армикс», г. Москва, контактный телефон 8-(495) 509 -79 -64; http://www.armatyra.org/product/pv08_114_4_lat/	Характеристики: - материал секции: латунная трубка; - диаметр: 114мм; - длина корпуса: 4000мм; - давление: 10кгс/кв.см.	1,0	24 780,0
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Подогреватель водоводяной ВВП 08-114х4000 секция латунная трубка	24 780,0	03.07.2017	ООО «Армикс», г. Москва, контактный телефон 8-(495) 509 -79 -64; http://www.armatyra.org/product/pv08_114_4_lat/	Характеристики: - материал секции: латунная трубка; - диаметр: 114мм; - длина корпуса: 4000мм; - давление: 10кгс/кв.см.	1,0	24 780,0
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Подогреватель водоводяной ВВП 08-114х4000 секция латунная трубка	24 780,0	03.07.2017	ООО «Армикс», г. Москва, контактный телефон 8-(495) 509 -79 -64; http://www.armatyra.org/product/pv08_114_4_lat/	Характеристики: - материал секции: латунная трубка; - диаметр: 114мм; - длина корпуса: 4000мм; - давление: 10кгс/кв.см.	1,0	24 780,0
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Подогреватель водоводяной ВВП 08-114х4000 секция латунная трубка	24 780,0	03.07.2017	ООО «Армикс», г. Москва, контактный телефон 8-(495) 509 -79 -64; http://www.armatyra.org/product/pv08_114_4_lat/	Характеристики: - материал секции: латунная трубка; - диаметр: 114мм; - длина корпуса: 4000мм; - давление: 10кгс/кв.см.	1,0	24 780,0
6.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	Дымосос Д-3,5	22 122,0	03.07.2017	ООО «Добровент», г. Москва, контактный телефон 8-(495)150-33-76; контактное лицо Екатерина; http://dobrovent.ru/dyмосosy/dyмосos-d-3-5.html	Характеристики: - частота вращения: 1500 об./мин; - производительность: 3700 куб.м./час	1,0	22 122,0
7.	Котел КВа-1,0 №1	Водогрейный котел КВа-1,0	812 597,0	03.07.2017	ООО Котельный завод «Росэнергопром»; контактный телефон 8-(3852) 29-97-41; контактное лицо Ольга;	Характеристики: - тип топлива: газ, мазут, дизель;	1,0	812 597,0

					http://www.kvzr.ru/boiler-fired-kva-10.html ; http://www.kvzr.ru/downloads/prices/water-boilers-kva-liquid-gaseous-fuels.pdf	- мощность: 1МВт - тип газогорелочного оборудования: UNIGAS P72M		
8.	Котел КВА-1,0 №2	Водогрейный котел КВа-1,0	812 597,0	03.07.2017	ООО Котельный завод «Росэнергопром»; контактный телефон 8-(3852) 29-97-41; контактное лицо Ольга; http://www.kvzr.ru/boiler-fired-kva-10.html http://www.kvzr.ru/downloads/prices/water-boilers-kva-liquid-gaseous-fuels.pdf	Характеристики: - тип топлива: газ, мазут, дизель; - мощность: 1МВт - тип газогорелочного оборудования: UNIGAS P72M	1,0	812 597,0
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Клапан ВН 2 1/2Н-0,5К	29 179,0	03.07.2017	ГК «АРМАГАЗ», контактный телефон 8-(812) 309-47-97, добавочный 103, контактное лицо Ольга.	Характеристики: - диаметр: 65мм; - тип присоединения: фланцевое	1,0	29 179,0
10.	Шкаф для огнетушителей	Шкаф для огнетушителя ШПО-112	1 710,0	03.07.2017	ООО «Пожцентр» г. Владимир, контактный телефон 8- (4922) 33-14-40; контактное лицо Алексей	Характеристика: - тип: навесной; - исполнение: закрытый, белый.	1,0	1 710,0
11.	Шкаф для огнетушителей	Шкаф для огнетушителя ШПО-112	1 710,0	03.07.2017	ООО «Пожцентр» г. Владимир, контактный телефон 8- (4922) 33-14-40; контактное лицо Алексей	Характеристика: - тип: навесной; - исполнение: закрытый, белый.	1,0	1 710,0
12.	Шкаф для огнетушителей	Шкаф для огнетушителя ШПО-112	1 710,0	03.07.2017	ООО «Пожцентр» г. Владимир, контактный телефон 8- (4922) 33-14-40; контактное лицо Алексей	Характеристика: - тип: навесной; - исполнение: закрытый, белый.	1,0	1 710,0

Пояснения к Таблице №24.

- п.п.7-8. Котел КВА-1,0. Согласно информации представителя завода изготовителя (ООО Котельный завод «Розэнергопром»; контактный телефон 8-(3852) 29-97-41; контактное лицо Ольга), стоимость котла КВа-1,0 с арматурой и КИП, составляет 360 000,0 рублей. Стоимость автоматики к котлу, составляет 100 000,0 рублей. Стоимость горелочного оборудования (горелка UNIGAS P72M), составляет 5.200 Евро. По данным ЦБ РФ, курс Евро по состоянию на 03 июля 2017г., составляет 67,8072 рублей (http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=03.07.2017). Отсюда, цена предложения объекта, составит: $5\ 200,0 * 67,8072 = 352\ 597,0$ руб.

Отсюда, стоимость котельного оборудования, составит:

$$360\ 000,0 + 100\ 000,0 + 352\ 597 = 812\ 597,0 \text{ рублей.}$$

Определение накопленного (общего) износа.

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта, обесценивание за период времени с момента изготовления до даты оценки. В зависимости от причин возникновения, различают: физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

В общем виде накопленный (общий) износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{н}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функ.}}) * (1 - I_{\text{эк.}}), \text{ где}$$

I_{физ.} – физический износ, %;

I_{функ.} – функциональное устаревание, %;

I_{эк.} – экономическое устаревание, %.

Физический износ. Физический износ объекта оценки – это потеря стоимости объекта по причине естественного старения, ухудшения свойств материалов, физического изнашивания трущихся элементов конструкции и различных повреждений в процессе функционирования или хранения.

Основные методы определения физического износа:

1. Метод экспертизы технического состояния – заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа.

2. Метод хронологического возраста – предполагает, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта.

3. Метод эффективного возраста – применяется в случае, когда известен нормативный срок службы объекта оценки и можно с помощью средств инструментальной диагностики, определить эффективный возраст объекта оценки.

4. Метод расчета физического износа на основании данных о возрасте и остаточном ресурсе объекта оценки – применяется в случае, когда отсутствуют данные о нормативном сроке службы объекта до списания, но возможно экспертным методом определить остаточный ресурс, срок службы объекта оценки.

Физический износ определялся методом экспертизы технического состояния. Это связано с выработкой оцениваемыми машинами и оборудованием нормативного ресурса, а также отсутствием подтвержденной информации о проведенных ремонтах и заменах узлов и агрегатов оцениваемых объектов.

Метод экспертизы технического состояния предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.

Предполагается, что шкала состояний сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию машин и оборудования.

Шкала экспертных оценок, принятых при определении физического износа оцениваемых объектов, представлена в **Таблице №25**

(источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008, Таблица 2.6, стр. 153).

Таблица №25

№ п/п	Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
1.	Новое	Новое установленное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	До 5
2.	Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
3.	Хорошее	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
4.	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.	36-60
5.	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	61-80
6.	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
7.	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Расчет физического износа оцениваемых машин и оборудования, представлен в **Таблице №26.**

Таблица №26

№ п/п	Объект оценки	Характеристика физического состояния	Оценка состояния	Коэффициент износа	Физический износ, %
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. На дату оценки не использовался (на консервации).	Удовлетворительное	36-60	48,0
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	Хорошее	16-35	25,5
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Хорошее	16-35	25,5
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Хорошее	16-35	25,5
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Хорошее	16-35	25,5
6.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. На дату оценки не использовался (на консервации).	Удовлетворительное	36-60	48,0
7.	Котел КВА-1,0 №1	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. На дату оценки не использовался (на консервации).	Удовлетворительное	36-60	48,0

8.	Котел КВА-1,0 №2	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. На дату оценки не использовался (на консервации).	Удовлетворительное	36-60	48,0
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. На дату оценки не использовался (на консервации).	Удовлетворительное	36-60	48,0
10.	Шкаф для огнетушителей	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Хорошее	16-35	25,5
11.	Шкаф для огнетушителей	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Хорошее	16-35	25,5
12.	Шкаф для огнетушителей	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Хорошее	16-35	25,5

Пояснение к Таблице №26

- Исходя из визуального осмотра объекта оценки, а также консультации с представителем технической службы Заказчика оценки (контактный телефон 8- 915-760-28-04), в качестве физического износа, Оценщиком принято среднее значение из соответствующего диапазона износа.

Функциональное устаревание. Функциональное устаревание – это потеря стоимости объекта по причине появления на рынке аналогов с лучшим соотношением «цена – качество». Это устаревание связано с темпами научно-технического прогресса в различных отраслях производства, с частотой обновления продукции и появления новых, более совершенных поколений продукции. Косвенным признаком того, что оцениваемые объекты имеют функциональное устаревание, является факт прекращения выпуска объекта подобной модели предприятием-изготовителем. Функциональное устаревание частично устраняется только с помощью модернизации, т.е. внесением в конструкцию объекта таких усовершенствований, которые позволяют повысить их качество, и приблизить к современным требованиям.

Значение функционального износа принято на основании Шкалы экспертных оценок функционального износа (источник: Компания Deloitte&Touche. «Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». М., 2005).

Таблица №27

Оценка функционального состояния оборудования	Характеристика функционального состояния	Значение функционального износа, %	Обозначение
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам. Вполне выписывается в современный технологический процесс	0	О
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5	Х
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	15	УД
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической	40	НУ

	цепочки, хотя значительно устаревшей.		
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс.	75	БУ

Экономическое устаревание. Экономическое устаревание – это обесценивание объекта оценки под влиянием внешних факторов:

- невозможность использования всего заложенного в объекте полезного потенциала при данной схеме организации производственного процесса;
- свертывание производства продукции, получаемого с помощью данного объекта;
- законодательно накладываемые ограничения по применению данного объекта по причине экологии, безопасности и т.д.

Признаков внешнего воздействия на оцениваемые объекты не выявлено. В связи с этим, экономическое устаревание при оценке объекта оценки, не учитывалось.

Расчет накопленного (общего) износа объекта оценки, представлен в **Таблице №28.**

Таблица №28

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный (общий) износ, %
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	48,0	15,0	—	55,8
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	25,5	15,0	—	36,7
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	25,5	15,0	—	36,7
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	25,5	15,0	—	36,7
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	25,5	15,0	—	36,7
6.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	48,0	15,0	—	55,8
7.	Котел КВА-1,0 №1	48,0	15,0	—	55,8
8.	Котел КВА-1,0 №2	48,0	15,0	—	55,8
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	48,0	15,0	—	55,8
10.	Шкаф для огнетушителей	25,5	15,0	—	36,7
11.	Шкаф для огнетушителей	25,5	15,0	—	36,7
12.	Шкаф для огнетушителей	25,5	15,0	—	36,7

Определение рыночной стоимости затратным подходом.

Стоимость машин и оборудования затратным подходом, определяется как разность стоимости приобретения нового аналогичного объекта, т.е. восстановительной стоимости и накопленного (общего) износа соответствующего объекта.

Расчет стоимость объекта оценки затратным подходом, представлен в **Таблице №29.**

Таблица №29

№ п/п	Наименование объекта	Восстановительная стоимость объекта, руб./ед.	Накопленный (общий) износ, %	Стоимость объекта оценки, руб./ед.	Кол-во единиц	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	28 285,0	55,8	12 502,0	1	12 502,0
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	24 780,0	36,7	15 686,0	1	15 686,0
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	24 780,0	36,7	15 686,0	1	15 686,0
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	24 780,0	36,7	15 686,0	1	15 686,0
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	24 780,0	36,7	15 686,0	1	15 686,0
6.	Дымосос Д №3, 5У (3*1500)	22 122,0	55,8	9 778,0	1	9 778,0
7.	Котел КВА-1,0 №1	812 597,0	55,8	359 168,0	1	359 168,0
8.	Котел КВА-1,0 №2	812 597,0	55,8	359 168,0	1	359 168,0
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	29 179,0	55,8	12 897,0	1	12 897,0
10.	Шкаф для огнетушителей	1 710,0	36,7	1 082,0	1	1 082,0

11.	Шкаф для огнетушителей	1 710,0	36,7	1 082,0	1	1 082,0
12.	Шкаф для огнетушителей	1 710,0	36,7	1 082,0	1	1 082,0

Результаты расчета рыночной стоимости машин и оборудования затратным подходом, сведены в **Таблице №30**.

Таблица №30

№ п/п	Наименование	Год выпуска /приобретения	Рыночная стоимость, руб.
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	2000	12 502,0
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	15 686,0
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	15 686,0
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	15 686,0
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	15 686,0
6.	Дымосос Д №3, 5У (3*1500)	Нет данных	9 778,0
7.	Котел КВА-1,0 №1	1999	359 168,0
8.	Котел КВА-1,0 №2	1999	359 168,0
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Нет данных	12 897,0
10.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	1 082,0
11.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	1 082,0
12.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	1 082,0
Итого, руб.			819 503,0

5.2. Сравнительный подход

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 информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При реализации сравнительного подхода руководствуются принципом, согласно которого, рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения.

Независимо от используемого метода, обобщенная схема оценки включает следующие этапы:

1. Анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки.
2. Сбор текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к объекту оценки.
3. Выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, обязательным и важным этапом применения сравнительного подхода, при оценке объекта оценки, является этап анализа рынка и того сегмента, к которому относится объект оценки, а также наличие доступной и достоверной информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом, соответствующий сегмент рынка, к которому относится объект оценки, достаточно специфичен и отличается неорганизованностью. Достоверная и доступная информация по сопоставимому объекту-аналогу отсутствует или крайне ограничена, что связано с узостью области его применения.

Исходя из этого, Оценщик принял решение не применять сравнительный подход при оценке объекта оценки.

5.3. Доходный подход

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

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

В общем виде доходный подход предполагает определение стоимости объекта оценки на основе совокупности доходов от его использования. Это вытекает из принципа ожидания, согласно которому сегодняшние вложения инвестора в приобретение объекта должны окупиться будущими доходами от использования этого объекта.

Для реализации доходного подхода, необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта за несколько лет, в течение которых будет эксплуатироваться данный объект. При этом, доход от производства продукции или выполнения работ (услуг) создает не отдельный объект, а определенная бизнес-система (организованный производственный процесс), в состав которой входят и оцениваемые объекты. Выделить доход, приходящийся на конкретную единицу объекта оценки крайне затруднительно. Кроме того, для оценки текущей стоимости оцениваемых объектов требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации. Надежность конечного результата зависит от достоверности прогнозов динамики различных показателей. Так как источников ошибок достаточно много, то получаемый результат оказывается не точным. Исходя из этого, доходный подход при оценке машин и оборудования, не применялся.

5.4. Определение итогового значения рыночной стоимости машин и оборудования.

Согласно Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

Результаты, полученные в рамках применения различных подходов, представлены в **Таблице №31.**

Таблица №31

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	12 502,0	Не применялся	Не применялся
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	15 686,0	Не применялся	Не применялся
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	15 686,0	Не применялся	Не применялся
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	15 686,0	Не применялся	Не применялся
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	15 686,0	Не применялся	Не применялся
6.	Дымосос Д №3, 5У (3*1500)	9 778,0	Не применялся	Не применялся
7.	Котел КВА-1,0 №1	359 168,0	Не применялся	Не применялся
8.	Котел КВА-1,0 №2	359 168,0	Не применялся	Не применялся
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	12 897,0	Не применялся	Не применялся
10.	Шкаф для огнетушителей	1 082,0	Не применялся	Не применялся
11.	Шкаф для огнетушителей	1 082,0	Не применялся	Не применялся
12.	Шкаф для огнетушителей	1 082,0	Не применялся	Не применялся

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать удельный вес результатам оценки. Удельные веса показывают, какая доля стоимости, полученная в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Удельные веса определены методом ранжированной оценки критериев стоимости, на основе таких критериев как: способность учитывать цель оценки; способность учитывать конъюнктуру рынка; способность учитывать физические и экономические параметры объекта; качество информации.

Основные этапы расчета удельного веса:

1. Каждому используемому подходу по рассматриваемым критериям обосновано присваивается ранг: высокий, средний или низкий;
2. Проставляются баллы, соответственно высокий – 2, средний – 1, низкий – 0;
3. По каждому подходу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;
4. Определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;
5. Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Расчет удельных весов представлен в **Таблице №32**.

Таблица №32

Наименование подхода	Ранг / Балл	Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру	Способность учитывать параметры объекта	Качество информации	Итог	Удельный вес, %
Затратный подход	Ранг	Высокий	Низкий	Высокий	Средний		
	Балл	2	0	2	1	5	100,0
Сравнительный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	0	0
Доходный подход	Ранг	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся		
	Балл	Не применялся	Не применялся	Не применялся	Не применялся	0	0
Общая сумма баллов						5	100,0

Для определения окончательной величины стоимости использовался метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается соответствующий удельный вес.

Расчет величины стоимости объекта оценки, представлен в **Таблице №33**.

Таблица №33

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Удельный вес, %	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес, %	Доходный подход, руб.	Удельный вес, %	Взвешенный результат, руб.
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	12 502,0	100	не применялся	0	не применялся	0	12 502,0
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	15 686,0	100	не применялся	0	не применялся	0	15 686,0
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	15 686,0	100	не применялся	0	не применялся	0	15 686,0
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	15 686,0	100	не применялся	0	не применялся	0	15 686,0
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	15 686,0	100	не применялся	0	не применялся	0	15 686,0
6.	Дымосос Д №3,5У (3*1500)	9 778,0	100	не применялся	0	не применялся	0	9 778,0
7.	Котел КВА-1,0 №1	359 168,0	100	не применялся	0	не применялся	0	359 168,0
8.	Котел КВА-1,0 №2	359 168,0	100	не применялся	0	не применялся	0	359 168,0
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	12 897,0	100	не применялся	0	не применялся	0	12 897,0
10.	Шкаф для огнетушителей	1 082,0	100	не применялся	0	не применялся	0	1 082,0
11.	Шкаф для огнетушителей	1 082,0	100	не применялся	0	не применялся	0	1 082,0
12.	Шкаф для огнетушителей	1 082,0	100	не применялся	0	не применялся	0	1 082,0
Итого, руб.								819 503,0

Таким образом, в результате проведенного анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость машин и оборудования, принадлежащих ООО ДЦ «Заря», по состоянию на дату оценки, округленно, составляет: **819 503,0 (Восемьсот девятнадцать тысяч пятьсот три) рубля.**

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При определении итоговой величины стоимости объекта оценки Оценщик руководствовался целью оценки, достоверностью и полнотой имеющейся информации, а также сделанных допущениях.

В результате проведенного анализа и расчетов, рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, машин и оборудования, принадлежащих ООО ДЦ «Заря» (ИНН 3327321569), по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

109 041 503,0

(Сто девять миллионов сорок одна тысяча пятьсот три) рубля

в том числе:

- нежилые помещения, общей площадью 2316,4 кв.м., расположенные по адресу: г. Владимир, ул. Студеная Гора, 36 и являющиеся предметом залога в пользу АО «Россельхозбанк»: **108 222 000,0 (Сто восемь миллионов двести двадцать две тысячи) рублей.**

- машины и оборудование: **819 503,0 (Восемьсот девятнадцать тысяч пятьсот три) рубля.**

Итоговая ведомость машин и оборудования:

Таблица №34

№ п/п	Наименование	Год выпуска /приобретения	Рыночная стоимость, руб.
1.	Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт	2000	12 502,0
2.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	15 686,0
3.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	15 686,0
4.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	15 686,0
5.	Водонагреватель №8, диаметр 114, дл. 4м	2010	15 686,0
6.	Дымосос Д №3, 5У (3*1500)	Нет данных	9 778,0
7.	Котел КВА-1,0 №1	1999	359 168,0
8.	Котел КВА-1,0 №2	1999	359 168,0
9.	Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65	Нет данных	12 897,0
10.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	1 082,0
11.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	1 082,0
12.	Шкаф для огнетушителей	Нет данных	1 082,0

Согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11 при продаже в ходе конкурсного производства имущества организаций – плательщиков НДС арбитражные управляющие или привлекаемые ими специализированные компании не являются налоговыми агентами, которые обязаны из вырученных с торгов денег выделять и уплатить сумму НДС.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (редакция от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик



Воронянский Ю.А.

Индивидуальный
предприниматель



Шлыкова О.А.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ.

1. Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001г. (№136-ФЗ).
2. Налоговый Кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002г. №127-ФЗ (в действующей редакции).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.07.201г. №328.
10. Свод стандартов и правил РОО 2015. Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015г., Протокол №07-Р.
11. «Оценка стоимости земельных участков» Петров В.И. Учебное пособие. М.: КНОРУС, 2008.
12. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. «Оценка бизнеса» - СПб.: Издательский дом «Питер», 2006г.
13. «Оценка стоимости недвижимости». Учебное пособие. Е.Н. Иванова, под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
14. Королев И.В. «Методические материалы по дисциплине «Практика оценки недвижимости» - М.: Институт профессиональной оценки, 2002.
15. «Основы оценки стоимости машин и оборудования» А.П.Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006.
16. «Уравнения регрессии, коэффициенты корреляции и коэффициенты «торможения цены» по группам машин и оборудования». Центр «Прайсмаш – М.:1998.
17. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008
18. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Том 1. Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2014.
19. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014.
20. Данные информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, 14
<http://www.vladimir.arbitr.ru>; <http://www.my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Владимир

27 сентября 2016 года

Дело № А11-571/2016

Арбитражный суд Владимирской области в составе:

судьи Рыбаковой Т.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Карпенко О.О.,

рассмотрел в открытом судебном заседании дело по заявлению акционерного общества "Российский Сельскохозяйственный банк" (119034, г. Москва, Гагаринский пер., д. 3, ОГРН 1027700342890) в лице Владимирского регионального филиала АО "Россельхозбанк" (600000, г. Владимир, ул. Б. Московская, д. 1Б) о признании общества с ограниченной ответственностью Деловой центр "ЗАРЯ" (600001, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 36, ОГРН 1023301290210, ИНН 3327321569) несостоятельным (банкротом),

в судебном заседании приняли участие:

АО "Россельхозбанк": Ширшина Елена Александровна – представитель
(доверенность от 25.09.2015 № 142 сроком действия по 25.08.2018, паспорт),
установил следующее.

По заявлению Акционерного общества "Российский Сельскохозяйственный банк" (г. Москва) в лице Владимирского регионального филиала АО "Россельхозбанк" (г. Владимир) определением Арбитражного суда Владимирской области от 24.02.2016 возбуждено производство по делу № А11-571/2016 о признании общества с ограниченной ответственностью Деловой центр "ЗАРЯ" (г. Владимир) (далее – ООО Деловой центр "ЗАРЯ", Общество, должник) несостоятельным (банкротом).

Определением от 27.05.2016 в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Панин Евгений Федорович (далее – Панин Е.Ф.); рассмотрение дела по результатам проведения процедуры наблюдения назначено на 20.09.2016.

В судебное заседание 20.09.2016, в котором на основании части 1 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 27.09.2016, временный управляющий, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, не явился. В письме от 14.09.2016 представил в материалы дела документы, свидетельствующие о проведенных по процедуре наблюдения мероприятиях.

Должник, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, в заседание суда не явился.

Представитель АО "Россельхозбанк" просит ввести в отношении ООО Деловой центр "ЗАРЯ" процедуру конкурсного производства.

Дело разрешается в порядке статей 123, 156, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие временного управляющего и должника по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Проанализировав имеющиеся в материалах дела документы, арбитражный суд считает возможным признать ООО Деловой центр "ЗАРЯ" банкротом исходя из нижеследующего.

ООО Деловой центр "ЗАРЯ" зарегистрировано в качестве юридического лица Администрацией г. Владимира 28.06.2002 (свидетельство серии 33 № 000386802).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом экономической деятельности ООО Деловой центр "ЗАРЯ" является сдача внаем собственного недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Закон о банкротстве или настоящий Федеральный закон) юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие

обязательства и (или) обязанности не исполнены им в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения.

В силу пункта 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 75 Закона о банкротстве арбитражный суд на основании решения собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

По результатам проведения процедуры наблюдения временным управляющим Паниным Е.Ф. в материалы дела представлены следующие документы: анализ финансового состояния ООО Деловой центр "ЗАРЯ"; заключение о наличии признаков преднамеренного и фиктивного банкротства; заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного или преднамеренного банкротства ООО Деловой центр "ЗАРЯ" от 31.08.2016; протокол первого собрания кредиторов от 12.09.2016 № 01; журнал регистрации участников собрания; бюллетени для голосования; документы, подтверждающие полномочия участников собрания; отчет временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения ООО Деловой центр "ЗАРЯ" от 12.09.2016; иные документы, свидетельствующие о проведенных временным управляющим мероприятиях по процедуре и о финансовом состоянии должника.

Исходя из материалов дела в период проведения процедуры наблюдения к ООО Деловой центр "ЗАРЯ" установлены требования кредиторов в общей сумме 11 470 218 руб. 15 коп. (третья очередь), как обеспеченные залогом имущества должника.

В соответствии с анализом финансового состояния должника, заключением о наличии признаков фиктивного банкротства в ООО Деловой центр "ЗАРЯ", об отсутствии возможности удовлетворения требований кредиторов без осложнения и прекращения хозяйственной деятельности. Целесообразно ввести в отношении и за счет ООО Деловой центр "ЗАРЯ" процедуру конкурсного производства.

Материалы по процедуре наблюдения представлены временным управляющим на рассмотрение собранию кредиторов.

На собрании кредиторов, состоявшемся 12.09.2016, приняты решения: об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным и об открытии конкурсного производства (100 % голосов от общего числа голосов кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов); об избрании комитета кредиторов в составе трех человек (Манова Ю.А., Моисеева Е.В., Карасеновой А.А.).

Поскольку материалами дела подтверждается наличие у ООО Деловой центр "ЗАРЯ" признаков банкротства, предусмотренных статьей 3 Закона о банкротстве, руководствуясь решением первого собрания кредиторов должника, арбитражный суд в силу статьи 53 настоящего Федерального закона считает, что ООО Деловой центр "ЗАРЯ" подлежит признанию банкротом с открытием конкурсного производства в соответствии с пунктом 2 статьи 124 Закона о банкротстве.

Последствия открытия конкурсного производства определены статьей 126 Закона о банкротстве.

Исходя из статьи 59 Закона о банкротстве судебные расходы подлежат отнесению на имущество ООО Деловой центр "ЗАРЯ".

Расходы по государственной пошлине подлежат взысканию с ООО Деловой центр "ЗАРЯ" в пользу АО "Россельхозбанк" в сумме 6 000 руб. в связи с уплатой заявителем государственной пошлины при подаче заявления по платежному поручению от 28.01.2016 № 245.

Пунктом 2 статьи 52 Закона о банкротстве предусмотрено, что решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства подлежит немедленному исполнению, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.



На основании изложенного, а также руководствуясь статьями 167, 176, 181, 223, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью Деловой центр "ЗАРЯ" (г. Владимир) несостоятельным (банкротом).

Открыть конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

2. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на 14 марта 2017 года на 15 часов 15 минут в помещении суда по адресу: г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 14, каб. № 61-а, тел. помощника судьи (4922) 32-70-23, секретаря 47-23-54, факс 42-32-13, официальный сайт арбитражного суда в сети Интернет: <http://vladimir.arbitr.ru/>.

Конкурсному управляющему заблаговременно представить в материалы дела отчет и документы о проведенных по процедуре мероприятиях, мотивированное ходатайство о продлении (завершении) конкурсного производства.

3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Деловой центр "ЗАРЯ" (г. Владимир) в пользу акционерного общества "Российский Сельскохозяйственный банк" (г. Москва) в лице Владимирского регионального филиала АО "Россельхозбанк" (г. Владимир) государственную пошлину в сумме 6000 руб.

Исполнительный лист выдать.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд, г. Владимир, через Арбитражный суд Владимирской области в течение месяца с момента принятия решения.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа, г. Нижний Новгород, в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного акта, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Т.В. Рыбакова



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, 14

<http://www.vladimir.arbitr.ru>; <http://www.my.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Владимир

27 сентября 2016 года

Дело № А11-571/2016

Арбитражный суд Владимирской области в составе:

судьи Рыбаковой Т.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Карпенко О.О.,

рассмотрел в открытом судебном заседании вопрос об утверждении кандидатуры
конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью Деловой
центр "ЗАРЯ" (600001, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 36, ОГРН
1023301290210, ИНН 3327321569),

в судебном заседании приняли участие:

АО "Россельхозбанк": Ширшина Елена Александровна – представитель
(доверенность от 25.09.2015 № 142 сроком действия по 25.08.2018, паспорт),
установил следующее.

По заявлению Акционерного общества "Российский Сельскохозяйственный
банк" (г. Москва) в лице Владимирского регионального филиала
АО "Россельхозбанк" (г. Владимир) определением Арбитражного суда
Владимирской области от 24.02.2016 возбуждено производство по делу
№ А11-571/2016 о признании общества с ограниченной ответственностью Деловой
центр "ЗАРЯ" (г. Владимир) (далее – ООО Деловой центр "ЗАРЯ", Общество,
должник) несостоятельным (банкротом).

Определением от 27.05.2016 в отношении должника введена процедура
наблюдения, временным управляющим утвержден Панин Евгений Федорович
(далее – Панин Е.Ф.).

Решением от 27.09.2016 ООО Деловой центр "ЗАРЯ" признано банкротом, открыто конкурсное производство.

В судебное заседание 20.09.2016, в котором на основании части 1 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 27.09.2016, временный управляющий должника, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, не явился. В письме от 14.09.2016 представил в материалы дела документы, свидетельствующие о проведенных по процедуре наблюдения мероприятиях.

Представитель АО "Россельхозбанк" не возразил в отношении утверждения арбитражного управляющего из числа членов Ассоциации "Краснодарская межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Единство" (далее - Ассоциации "КМ СРО АУ "Единство").

Ассоциация "КМ СРО АУ "Единство" представила в материалы дела письмо от 27.09.2016 № 242 о представлении кандидатуры арбитражного управляющего Панина Евгения Федоровича (ИНН 772478641604; регистрационный номер 11964 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих; адрес для направления корреспонденции: 117042, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 27, кв. 103) для утверждения конкурсным управляющим должника.

Проанализировав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Порядок утверждения арбитражным судом кандидатуры конкурсного управляющего установлен статьей 45, пунктом 1 статьи 127 Закона о банкротстве. Требования, предъявляемые к кандидатуре арбитражного управляющего, определены статьями 20, 20.2 настоящего Федерального закона.

Как следует из материалов дела, собранием кредиторов должника от 12.09.2016 принято решение об определении саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий - Ассоциация "КМ СРО АУ "Единство".

Предусмотренные пунктом 3 статьи 20.2 Закона о банкротстве дополнительные требования к кандидатуре конкурсного управляющего собранием не устанавливались (протокол от 19.09.2016 № 1).

От Ассоциации "КМ СРО АУ "Единство" для утверждения конкурсного управляющего должника представлена информация о соответствии кандидатуры

арбитражного управляющего Панина Е.Ф. требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве (письмо от 27.09.2016 № 242 с приложением).

В обоснование соответствия кандидатуры арбитражного управляющего установленным требованиям саморегулируемой организацией в материалы дела представлены: мотивированное заключение о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным Законом о банкротстве; выписка из протокола № 175 заседания Совета Ассоциации "КМ СПО АУ "Единство"; заявление Панина Е.Ф. о согласии быть утвержденным в качестве конкурсного управляющего в рамках дела о банкротстве ООО Деловой центр "ЗАРЯ".

Представленные в материалы дела документы свидетельствуют о том, что кандидатура Панина Е.Ф. требованиям статьи 20.2 Закона о банкротстве соответствует.

Согласно пункту 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для конкурсного управляющего – тридцать тысяч рублей в месяц.

Данные обстоятельства являются основанием для утверждения конкурсным управляющим ООО Деловой центр "ЗАРЯ" Панина Евгения Федоровича (ИНН 772478641604; регистрационный номер 11964 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих; адрес для направления корреспонденции: 117042, г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, д. 27, кв. 103), установления вознаграждения конкурсному управляющему в размере 30 000 руб. за каждый месяц осуществления им своих полномочий.

Расходы на выплату вознаграждения в соответствии с пунктами 1, 4 статьи 59 Закона о банкротстве должны быть отнесены на имущество ООО Деловой центр "ЗАРЯ".

В силу пункта 2 статьи 126 Закона о банкротстве руководитель должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей,

штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему. В случае уклонения от указанной обязанности руководитель должника несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Исходя из пункта 1 статьи 127 Закона о банкротстве определение об утверждении конкурсного управляющего подлежит немедленному исполнению.

На основании изложенного, а также, руководствуясь статьями 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью Деловой центр "ЗАРЯ" (г. Владимир) Панина Евгения Федоровича.

Обязать руководителя общества с ограниченной ответственностью Деловой центр "ЗАРЯ" (г. Владимир) в течение трех дней с момента вынесения настоящего определения обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему должника Панину Е.Ф. по акту приема-передачи.

Обязать конкурсного управляющего Панина Е.Ф. осуществить необходимые действия по опубликованию в газете "Коммерсантъ" сведений о признании ООО Деловой центр "ЗАРЯ" банкротом и об открытии конкурсного производства.

2. Установить вознаграждение конкурсному управляющему ООО Деловой центр "ЗАРЯ" (г. Владимир) Панину Е.Ф. в размере 30 000 руб. за каждый месяц осуществления им своих полномочий.

Выплату вознаграждения производить за счет имущества должника – общества с ограниченной ответственностью Деловой центр "ЗАРЯ" (г. Владимир).

Настоящее определение может быть обжаловано в порядке и в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 127 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Судья

Т.В. Рыбакова



15	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	772478641804
16	ИНН ЕП по данным ЕГРН	772478641804
Сведения о заявителе при данном виде регистрации		
17	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа юридического лица
Данные заявителя, физического лица		
18	Фамилия	ПАНИН
19	Имя	ЕВГЕНИЙ
20	Отчество	ВЕДОРОВИЧ
21	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	772478641804
Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц		
22	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ. СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П. 2.1)
23	Дата документа	20.10.2018
24	Документы представлены на бумажном носителе	2
25	Наименование документа	ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА
26	Дата документа	27.09.2018
27	Документы представлены на бумажном носителе	

Лист записи выдан налоговым органом
Инспекция федеральной налоговой службы по Октябрьскому району
г. Владимирова

27^{го} октября 2018 года
(число) (месяц прописью) (год)
Начальник отдела
Тамара Анастасия Николаевна
Побль, Фамилия, имя, отчество



форма № 50007

Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц
В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР
"ЗАРЯ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)
11023301129102110

внесена запись о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, но связанных с внесением изменений в учредительные документы

27^{го} октября 2018 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)
2163321851229160

Запись содержит следующие сведения:

№ по порядку	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Сведения о количестве физических лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1	Количество	2
Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
2	Полная информация сведений	1
3	Вид должности	Представитель полномочий
4	Должность	ДИРЕКТОР
5	Фамилия	КОНИН
6	Имя	НИКОЛАЙ
7	Отчество	СЕРГЕЕВИЧ
8	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	33057023600
9	Полная информация сведений	2
10	Вид должности	Володина полномочий
11	Должность	Руководитель юридического лица
12	Фамилия	КОНОРСКИЙ УТРАВЛЯЮЩИЙ
13	Имя	ПАНИН
14	Отчество	ЕВГЕНИЙ
		ВЕДОРОВИЧ



Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Государственного
от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
	0317001
	43185410

ООО Деловой центр "Заря", ИНН 3327321569, 600001, Владимирская обл, Владимир г, Студеная гора ул, дом № 36, тел.: 32-37-00, р/с 40702810910000001490, в по-ОКПО
Банка Отделение №6811 Сбербанка России, БИК 041709602, к/с 301018100000000000602

(организация)

Основное подразделение

Основание для проведения инвентаризации Приказ

(структурное подразделение)

(ненулевое значение)

Номер документа	Дата составления
1	10.04.2017

Вид деятельности	номер
	1
Дата начала инвентаризации	Дата окончания инвентаризации
14.11.2016	05.04.2017
	Вид операции
	10.04.2017

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства недвижимое имущество

находящиеся в собственности организации, предметом залога Владимирский РФ АО "Россельхозбанк" г. Владимир
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение 600001, г. Владимир, ул. Студеная гора, д. 36

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 вышедшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность

Конкурсный управляющий
(должность)

(подпись)

Павлов Е. Ф.
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды



Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета			
		наименование	дата		номер	инвентарный	заводской	паспорт (документ)	количество, шт.	стоимость, руб. кол.	количество, шт.	стоимость, руб. кол.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Агрегат насосный КМ60-50-200 с д.в. 15 кВт					00000015						25 558.00
2	Водоподогреватель №8 Дзем 114, дл. 4м					00000017						20 648.40
3	Водоподогреватель №8 Дзем 114, дл. 4м					00000018						20 648.40
4	Водоподогреватель №8 Дзем 114, дл. 4м					00000019						20 648.40
5	Водоподогреватель №8 Дзем 114, дл. 4м					00000020						20 648.40
6	Дымосос Д. №3.5у (3*1500)					00000012						13 109.00
7	Здание "Заря-1"					00000002						9 923 012.56
8	Котел КВА-1 М 1					00000013						1 659 387.96
9	Котел КВА-1 М 2					00000014						1 719 344.09
10	Котел ВН 2 1/2-0.5К Д65					00000007						13 895.00
11	Шкаф для осветительных					00000009						1 486.80
12	Шкаф для осветительных					00000010						1 486.80
13	Шкаф для осветительных					00000011						1 486.80
Итого по странице:							Итого				16	13 441 330.61

Итого по странице:

а) количество переданных номеров Тринадцать (прописью)

б) общее количество единиц фактиче Тринадцать (прописью)

в) на сумму фактически Тринадцать миллионов четыреста сорок одна тысяча триста тридцать рублей 61 копейка (прописью)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственное учреждение юстиции
"Центр государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Владимирской области"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Выдано Центром государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи 31 января 2001 г.

Основание Учредительный договор ООО Деловой центр "Заря" от 25.07.2000г.

Субъекты права

ФИО, дата рожд. физ. лица Наименование, ИНН юр. лица	Документ, удостоверяющий субъект права (№, дата регистрации, место выдачи)	Юр. адрес, адрес проживания или фактического местонахождения	Долевое участие	Форма собственности
ООО Деловой центр "Заря", ИНН 3327321569	Свидетельство №6763, выдано Администрацией города Владимира 28.07.2000г.	г. Владимир, ул. Студеная гора, д. 36	1	Частная

Вид права Собственность

Объект права Нежилое помещение
площадь: 2316.4 кв. м.

Адрес объекта Владимирская область, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.36

Кадастровый номер 33:22:00000:000:9173/1:1036

Ограничения и обременения права не зарегистрированы

33 АА № 000124 *



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Владимирской области

Дата 11.05.2017

№ 33-0-1-70/4002/2017-11314

На основании запроса от 10.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2017 г., сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью Деловой центр "Заря", ИНН: 3327321569, ОГРН: 1023301290210, дата гос.регистрации: 18.12.2002; адрес места нахождения: Владимирская область, г.Владимир, обл. Владимирская, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д. 36 в период с 01.01.2014 по 10.05.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	33:22:011040:419
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Владимирская область, МО город Владимир (городской округ) г Владимир, ул Студеная Гора, д 36
		Площадь:	2316, 4 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.01.2001
		номер государственной регистрации:	33-22-4/2001-126.3
		основание государственной регистрации:	Учредительный договор ООО Деловой центр "Заря" от 25.07.2000г.
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1. вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	33-33-01/055/2011-640
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	33:22:011039:142
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Владимирская область, г Владимир, ул Студеная Гора, д 36
		Площадь:	3623, 8 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 3208/100000
		дата государственной регистрации:	09.12.2009
		номер государственной регистрации:	33-33-01/080/2009-567
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи доли в недвижимом имуществе от 30.11.2009
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	дата государственной регистрации прекращения права:	15.09.2015
			не зарегистрировано
3.	Получатель выписки:	Панин Евгений Федорович, уполномоченное лицо от имени представляемого: Общество с ограниченной ответственностью Деловой центр "Заря"	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Управление Росреестра по Владимирской области;

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Зам. начальника территориального отдела №3
(полное наименование должности)



Рачкова Н.В.
(инициал, фамилия)



Арх № 9173

Копия

№

Федеральное государственное унитарное предприятие,
основанное на праве хозяйственного ведения,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное Бюро технической инвентаризации»
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Владимирский филиал
(подразделение БТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
(наименование обособленного подразделения БТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ нежилое здание
(вид объекта учета)
_____ гостиница
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Владимирская область	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Владимир
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т. д.)	Тип	улица
	Наименование	Студеная гора
Номер дома	36	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в БТИ

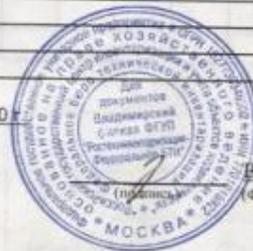
Инвентарный номер	17:401:001:007815770
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 27 Августа 2010 г.

И.о. начальника отдела ТИОН
М.П.



Варенцова И.С.
(Фамилия И.О.)



I. Регистрация права собственности

реестровый №	Фонд	Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5	6	7
1	ОАО ГТК "Заря"			- регистрационное удостоверение №3274 от 27.06.97; - свидетельство о внесении в реестр собственности №538 от 23.06.97	0,654	
2	ООО "Броверокал контора "Комвест"			- свидетельство о государственной регистрации права собственности 33 АК № 170059 от 15.02.07	1682/10000	
3	ООО "Тур-Занс"			- свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 33 АВ №162954 от 14.11.03	480,9 кв.м	
4	ООО "Деловой центр "Заря"			- свидетельство о государственной регистрации права собственности 33 АА № 000124 от 31.01.01	2316,4 кв.м	
5	ООО "Деловой центр "Заря"			- свидетельство о государственной регистрации права собственности 33 АК №821634 от 09.12.09	3206/10000	

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

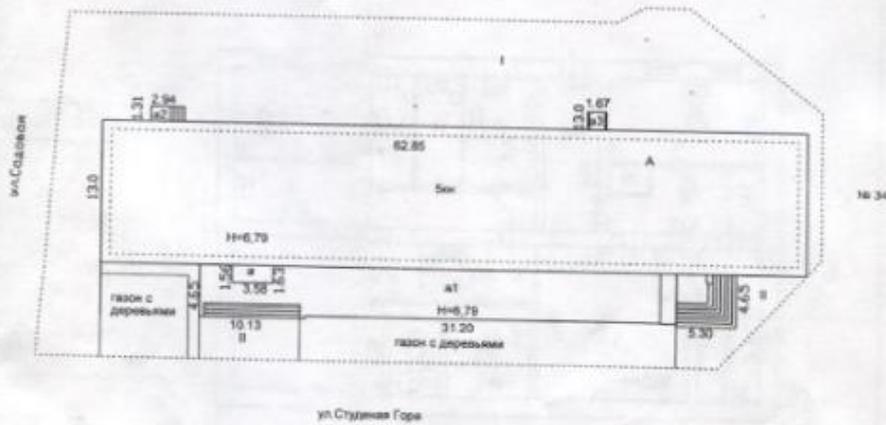
Площадь участка				Незастроенная площадь										
по документам	по фактическому пользованию	в том числе		твердые покрытия			площадки (оборудованные)			грунт	под зелеными насаждениями			
		застроенная	незастроенная	проезда	тротуара	прочие	детские	спортивные	придомовый сквер		газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2078,1	2076,1	1019,9	1056,2	759,9	98,8						197,5			

III. Благоустройство здания (кв.м.)

Водопроницаемость	Канализация	Отопление						Ванны				Газоснаб.		Лифты		
		ТЭЦ	от пром. предприятий	от кварт. котельной	от АГВ	лучевое	калориферное	Централизованное	горячее водоснабжение	горячим водоснабжением	с газовыми колонками					
3623,8	3623,8	3623,8														



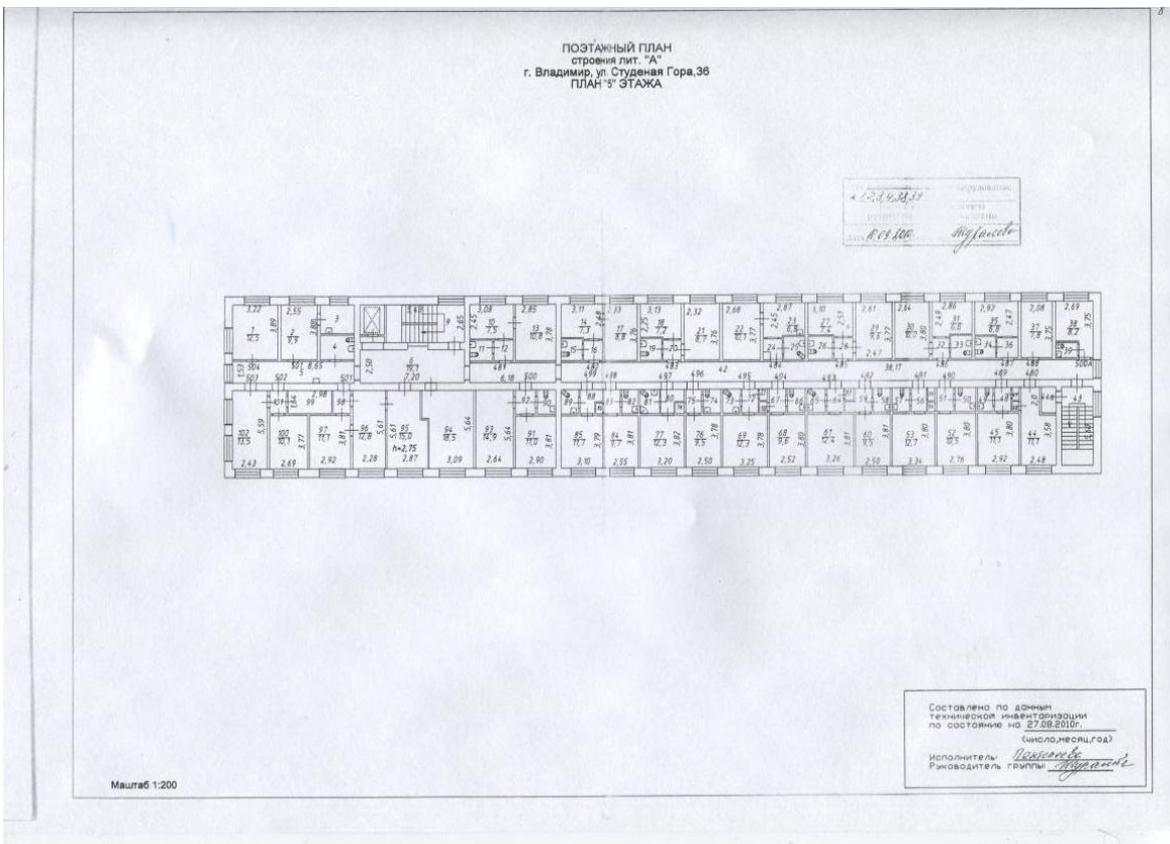
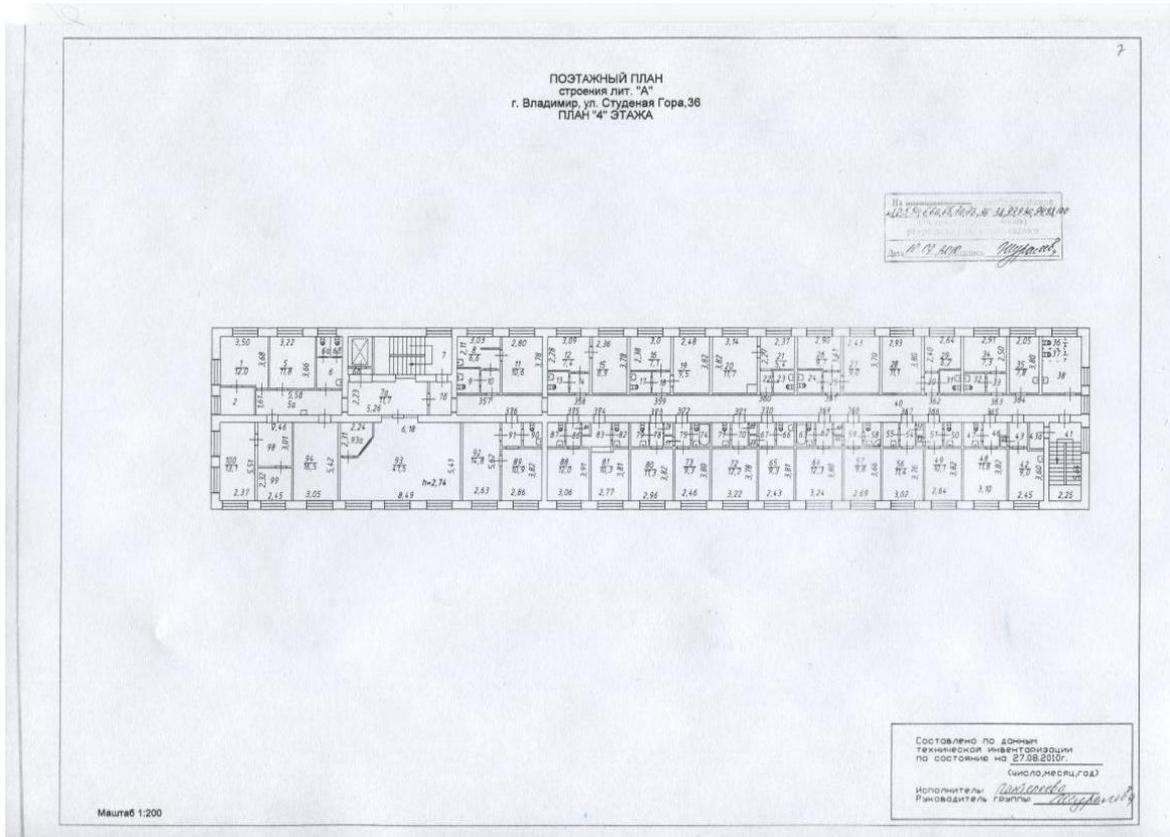
Ситуационный план
земельного участка
г. Владимир,
ул. Студеная Гора, 36



Масштаб 1:500

Составлено по данным
технической инвентаризации
по состоянию на 27.08.2010г.
(число, месяц, год)

Исполнитель: *Павленко*
Руководитель группы: *[Signature]*





Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе **Владимир** ул. **Студеная гора** дом № **35**

Литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и вплоть до цокольного)	Помещение (камеры, торговые помещения и т.д.)	Номер по плану строения (комната, кухня, коридор и т.д.)	Назначение частей помещений: жилая комната, совмещенное помещение, кладовая, кухня, коридор и т.д.	Площадь по в.к.ч.м.		внутреннему		облицовочной		облицовочной		Общая полезная	Высота помещений по архитектурному плану	Самостоятельная территория, занимаемая объектом
					в кв. м.		в кв. м.		в кв. м.						
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
A	подвал	1		бойлерная								36,8	2,58		
		3		электрощитовая								8,8			
		5		коридор								16,4			
		6		лестничная клетка								13,7			
		7		слесарная								20,3			
		8		подсобное								2,1			
		9		душевая								2,9			
		11		санузел								0,8			0,8
		12		санузел								0,8			0,8
		16		склад	48,3							48,3			
		17		умывальник								3,8			3,8
		18		склад	34,5							34,5			
		19		обеденный зал								32,7			32,7
		20		буфет								18,8			18,8
		21		коридор											
		22а		подсобное								35,6			35,6
		23		подсобное								5,7			5,7
		24		кухня								5,8			5,8
		25		склад	14,1							9,6			14,1
		26		кладовая		1,1						1,1			1,1
		26а		кладовая		1,9						1,9			1,9
		27		коридор								11,7			11,7
		28		лестничная клетка								10,9			10,9
		29		архив								25,2			25,2
		33		коридор								2,9			2,9
		34		коридор								1,6			1,6
		35		кабинет								8,4			8,4
		35а		кабинет								5,8			5,8
		35б		туалет								1,1			1,1
		35в		умывальник								1,2			1,2
		36		склад	12,0							12,0			12,0
		37		коридор								3,7			3,7
		38		моенная								3,7			3,7
		39		обеденный зал								11,7			11,7
		40		холодильная камера	4,6							4,6			4,6
		41		холодильная камера	4,4							4,4			4,4
		42		холодильная камера	4,4							4,4			4,4
		43		холодильная камера	4,2							4,2			4,2
		44		коридор		9,9						9,9			9,9
		44а		подсобное								7,2			7,2
		45		склад	40,9							40,9			40,9
		46		склад	18,9							18,9			18,9



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе Владимир ул Студеная гора дом № 26

Этажи по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа в порядке расположения)	Номер помещения (кабинета, торгового зала и т.д.)	Наименование частей помещений: жилых комнат, инженерных помещений, классов, комнат, кухни, коридор и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м, в том числе:		площадь по внешнему обмеру в кв.м, под покрытием		Общественного назначения		Санитарно-гигиенические		Общая площадь	Высота помещений по внутреннему обмеру	Средняя высота помещений в м		
				Складские		Бытового обслуживания		Учрежденческие		основная	вспомогательная				основная	вспомогательная
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная							
A		47	склад	76,6								76,6				
		50	коридор									10,0				
			Итого по этажу:		261,1	12,9			26,2	134,5	81,7	69,3		594,7	106,7	
A	1	1	кладовая					3,8				3,8	3,40			
		1a	кладовая					3,5				3,5				
		2	кабинет					9,9				9,9				
		3	коридор					12,3				12,3				
		4	кабинет					10,6				10,6				
		4a	коридор					2,8				2,8				
		5	лестничная клетка					14,7				14,7				
		6	вестибюль					18,0				18,0				
		7	кабинет					30,7				30,7				
		8	подсобное					5,7				5,7	5,7			
		9	хранящие					8,9				8,9	8,9			
		10	подсобное					6,4				6,4	6,4			
		11	кабинет					18,2				18,2	18,2			
		12	туалет					1,7				1,7	1,7			
		13	касса					3,6				3,6	3,6			
		14	касса					5,3				5,3	5,3			
		15	касса					5,2				5,2	5,2			
		16	касса					1,3				1,3	1,3			
		17	касса					1,6				1,6	1,6			
		18	касса					1,7				1,7	1,7			
		19	коридор					48,1				48,1	48,1			
		20	кабинет					10,6				10,6	10,6			
		21	кабинет					7,5				7,5	7,5			
		22	кабинет					10,2				10,2	10,2			
		23	кабинет					12,6				12,6	12,6			
		24	кабинет					9,4				9,4	9,4			
		25	кабинет					7,9				7,9	7,9			
		26	кабинет					9,0				9,0	9,0			
		27	кабинет					9,8				9,8	9,8			
		29	лестничная клетка					12,5				12,5	12,5			
		30	кабинет					4,0				4,0	4,0			
		30a	кабинет					5,1				5,1	5,1			
		31	электрощитовая					4,9				4,9	4,9			
		32	холл					11,4				11,4	11,4			
		33	коридор					6,7				6,7	6,7			
		34	умывальник					1,6				1,6	1,6			
		35	туалет					1,9				1,9	1,9			
		35a	умывальник					2,1				2,1	2,1			
		36	охрана					6,8				6,8	6,8			
		37	кабинет					5,9				5,9	5,9			



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположено в городе **Владимир** ул **Студеная гора** дом № **36**

Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер помещения (квартиры, торгового складского и т.д.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.д.	Наименование частей помещений: жилая комната, kitchen, офисные помещения, классная комната, кухня, коридор и т.д.	Площадь по								Общая площадь	Высота помещений по внутреннему обмеру
					в том числе		внутреннему		обмеру и в т.ч.		под помещения			
					Складские	Бытового обслуживания	Учредительская	Общественного питания	Санитарно-лечебная	Складские	Бытового обслуживания	Учредительская		
A	2	35		санузел									4,6	4
		36		туалет									1,3	1
		39		санузел									2,9	2
		40		коридор									20,3	20
		40а		коридор									25,4	25
		41		лестничная клетка									9,0	9
		41а		лестничная клетка									3,6	3
		42		кабинет				10,9					10,9	10
		42а		тамбур				1,4					1,4	1
		42б		шкаф				0,8					0,8	0,8
		43		кабинет				16,5					16,5	16
		43а		шкаф				0,5					0,5	0,5
		44		тамбур				0,4					0,4	0,4
		50		кабинет				14,8					14,8	14
		51		кабинет				15,1					15,1	15
		52		шкаф				0,3					0,3	0,3
		53		шкаф				0,4					0,4	0,4
		56		подсобное				2,5					2,5	2,5
		57		коридор				1,8					1,8	1,8
		58		кабинет				9,7					9,7	9,7
		59		кабинет				11,4					11,4	11,4
		60		шкаф				0,4					0,4	0,4
		61		шкаф				0,6					0,6	0,6
		62		коридор				1,8					1,8	1,8
		63		подсобное				2,4					2,4	2,4
		64		санузел				2,3					2,3	2,3
		65		коридор				1,8					1,8	1,8
		66		кабинет				8,9					8,9	8,9
		67		кабинет				11,5					11,5	11,5
		68		шкаф				0,3					0,3	0,3
		69		шкаф				0,6					0,6	0,6
		70		коридор				1,7					1,7	1,7
		71		санузел				2,3					2,3	2,3
		72		санузел				2,3					2,3	2,3
		73		коридор				1,6					1,6	1,6
		74		кабинет				9,1					9,1	9,1
		75		кабинет				11,5					11,5	11,5
		76		шкаф				0,4					0,4	0,4
		77		шкаф				0,6					0,6	0,6
		78		коридор				1,5					1,5	1,5
		79		санузел				2,2					2,2	2,2
		80		санузел				2,3					2,3	2,3
		81		кабинет				8,9					8,9	8,9
		82		коридор				1,8					1,8	1,8
		83		шкаф				0,5					0,5	0,5
		84		шкаф				0,4					0,4	0,4

57,5

3008 кв.м

150,1



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе **Владимир** ул **Студеная гора** дом № **26**

Литера по плану	Этаж (включая с 1-го этажа в клетку межэтажное)	Номер помещения (квартиры, коридора, лестничного в т.д.)	Номер по плану строения	Наименование частей помещений: жилая комната, кабинет, иное помещение, классная комната, кухня, коридор и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м.								Общая площадь	Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно вносимые изменения		
					Сложные		Бытового обслуживания		Учрежденческие		Общественного питания					Санитарно-лечебные	
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				основная	вспомогательная
А	2	85		коридор									1.4				
		86		санузел									2.2				
		87		кабинет									11.3				
		88		подкоробный кабинет			10.6										
		89		санузел					2.3								
		90		коридор					2.1								
		91		паримакшерская			14.4										
		92		кабинет													
		93		кабинет													
		94		кабинет													
		95		кабинет													
				Итого по 2-му этажу			25.0	4.4	404.1	173.3		0.6		607.4	140.6		
А	3	1		кабинет									13.6	2.70	13.6		
		1а		кабинет									4.3		4.3		
		1б		кабинет									5.2		5.2		
		2		коридор									3.7	2.70	3.7		
		3		коридор									13.2		13.2		
		3а		подсобное									0.6		0.6		
		4		коридор									3.2	2.70	3.2		
		4б		коридор									8.9		8.9		
		5		санузел									4.8	2.70	4.8		
		6		санузел									2.5		2.5		
		7		лестничная клетка									14.7		14.7		
		8		кабинет									11.0		11.0		
		9		шкаф									0.5		0.5		
		10		шкаф									0.3		0.3		
		11		кабинет									10.5		10.5		
		12		кабинет									11.9		11.9		
		14		шкаф									0.3		0.3		
		15		кабинет									9.2		9.2		
		16		кабинет									10.7		10.7		
		17		шкаф									0.4		0.4		
		19		кабинет									9.8		9.8		
		20		кабинет									12.0		12.0		
		21		кабинет									9.2		9.2		
		22		шкаф									0.3		0.3		
		23		кабинет									11.4		11.4		
		24		шкаф									0.4		0.4		
		25		шкаф									0.3		0.3		
		26		кабинет									9.6		9.6		
27		кабинет									11.2		11.2				
28		шкаф									0.4		0.4				



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе Владимир ул Студеная гора дом № 36

Литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа в конце измерения)	Номер помещения (квартиры, торгового складского и т.д.)	Номер по плану строения - конвентушки, коридора и т.д.	Наименование частей помещения: жилая комната, коммунальные помещения, кладовая, кухня, ванная, туалет, коридор и т.д.	Площадь по		объему в куб. м.		Общественного питания		Санитарно-гигиенические		Сумма полезной	Высота помещений по конструктивному объему	Земельная истребованная И
					в том числе		для размещения		Учрежденческая	Санитарно-гигиенические	основная	вспомогательная			
					Складские	Бытового обслуживания	основная	вспомогательная							
A	3	30		кабинет			10,2						10,2		
		31		кабинет			11,9						11,9		
		33		кабинет			8,1						8,1		
		35		санузел				1,3					1,3	1	
		36		санузел				1,3					1,3	1	
		37		умывальник				8,0					8,0	8	
		39		коридор				63,9					63,9		
		40		лестничная клетка				12,0					12,0		
		41		кабинет			10,8						10,8		
		41а		подсобное				1,9					1,9		
		42		кабинет			11,4						11,4		
		43		шкаф				0,3					0,3		
		45		коридор				2,4					2,4		
		46		санузел				2,4					2,4		
		47		санузел				2,3					2,3		
		48		коридор				1,7					1,7		
		49		кабинет			9,8						9,8		
		50		кабинет			11,0						11,0		
		51		шкаф				0,3					0,3		
		53		коридор				2,4					2,4		
		54		санузел				2,1					2,1		
		55		санузел				2,4					2,4		
		56		коридор				1,7					1,7		
		57		кабинет			9,8						9,8		
		58		кабинет			11,9						11,9		
		59		шкаф				0,4					0,4		
		60		шкаф				0,7					0,7		
		61		коридор				1,5					1,5		
		62		санузел				2,0					2,0		
		63		санузел				2,5					2,5		
		64		коридор				2,1					2,1		
		65		кабинет			8,9						8,9		
		66		кабинет			11,3						11,3		
		69		коридор				2,5					2,5		
		70		санузел				1,9					1,9		
		71		санузел				2,3					2,3		
		72		кабинет			9,0						9,0		
		73		коридор				1,7					1,7		
		74		шкаф				0,3					0,3		
		75		шкаф				0,7					0,7		
		76		коридор				1,5					1,5		
		77		санузел				2,2					2,2		
		78		кабинет			10,5						10,5		
		79		кабинет			14,5						14,5	14	
		82		шкаф				0,5					0,5		
		83		шкаф				0,3					0,3		



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе Владимир ул. Студеная гора дом № 36

Литера по плану	Этаж (включая с 1-го этажа в кончик колонки) Номер помещения (квартиры, торгового зала и т.д.)	Номер по плану строения коммунального характера в т.ч.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, ванная комната, туалет, коридор и т.д.	Площадь по внутреннему контуру в кв.м. в том числе:						Общая площадь	Высота помещений по внутреннему обмеру	Сметная стоимость работ по ремонту помещений				
				Складские		Бытового назначения		Учредительская					Общественного назначения		Санитарно-гигиенические	
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная
A	3	84	коридор									1,7				
		85	санузел									2,2				
		86	кабинет									11,6				
		87	парикмахерская		24,9									24,9		
		88	санузел				2,2							2,2		
		89	коридор				2,3							2,3		
		95	кабинет					14,8						14,8		
		96	кабинет					18,8						18,8		
		97	кабинет					28,8						28,8		
		98	кабинет					19,7						19,7		
		100	кабинет					10,8						10,8		
			Итого по 3-му этажу			34,1	4,8	377,8	187,8		0,6		605,1	135,7		
A	4	1	кабинет					12,0					12,0	2,74		
		2	кабинет					4,7					4,7	4,7		
		5	кабинет					11,8					11,8	11,8		
		5а	коридор						8,9				8,9	8,9		
		6	умывальник						3,7				3,7	3,7		
		6а	туалет						1,2				1,2	1,2		
		6б	туалет						1,2				1,2	1,2		
		6в	подсобное						0,7				0,7			
		7	лестничная клетка					14,9					14,9	2,74		
		7а	коридор					11,7					11,7	11,7		
		7б	коридор					4,4					4,4	4,4		
		8	кабинет								6,6		6,6			
		9	санузел								2,0		2,0			
		10	коридор								1,6		1,6			
		11	кабинет					10,6					10,6			
		12	кабинет					7,4					7,4			
		13	санузел						2,0				2,0			
		14	коридор						1,6				1,6			
		15	кабинет					8,9					8,9			
		16	кабинет					7,1					7,1			
		17	санузел						2,1				2,1			
		18	коридор						1,8				1,8			
		19	кабинет					9,5					9,5			
		20	кабинет					11,7					11,7			
		21	кабинет					5,4					5,4			
		22	коридор						1,3				1,3			
		23	санузел						1,7				1,7			
		24	санузел				1,6						1,6			
		25	коридор				1,5						1,5			
		26	косметический кабинет			9,7							9,7			



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе **Владимир** ул **Студеная горе** дом № **36**

Литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, офисное помещение, классная комната, кухня, коридор и т.д.	Площадь по		объему в кв.м.		Общая полезная	Высота помещений по архитектурному обмеру	Средняя высота помещений	
					этажу		под помещением					
					Создание	Безопасного обслуживания	Угрожающая	Общественного назначения				Санитарно-лечебная
основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
A	4	27		косметический кабинет			9.0				9.0	
		28		кабинет				11.1			11.1	
		29		кабинет				6.2			6.2	
		30		коридор				1.5			1.5	
		31		санузел				1.7			1.7	
		32		санузел				1.8			1.8	
		33		коридор				1.6			1.6	
		34		кабинет			7.3				7.3	
		35		кабинет			7.8				7.8	
		36		санузел				1.2			1.2	1
		37		санузел				1.7			1.7	1
		38		умывальник				7.5			7.5	7
		40		коридор				70.0			70.0	
		41		лестничная клетка				12.7			12.7	
		42		кабинет			9.0				9.0	
		43		коридор				1.7			1.7	
		43а		подсобное				1.9			1.9	
		45		шкаф				0.3			0.3	
		46		коридор				2.2			2.2	
		47		санузел				2.2			2.2	
		48		кабинет				11.2			11.2	
		49		кабинет				10.1			10.1	
		50		санузел				2.3			2.3	
		51		коридор				1.7			1.7	
		52		шкаф				0.5			0.5	
		53		шкаф				0.3			0.3	
		54		коридор				1.7			1.7	
		55		санузел				2.0			2.0	
		56		кабинет			11.4				11.4	
		57		косметический кабинет			9.8				9.8	
		58		санузел			2.5				2.5	
		59		коридор			1.5				1.5	
		60		шкаф				0.5			0.5	
		61		шкаф				0.3			0.3	
		62		коридор				1.8			1.8	
		63		санузел				2.3			2.3	
		64		кабинет			12.3				12.3	
		65		кабинет			9.3				9.3	
		66		санузел				2.0			2.0	
		67		коридор				1.8			1.8	
		68		шкаф				0.5			0.5	
		69		шкаф				0.3			0.3	
		70		коридор				1.7			1.7	
		71		санузел				2.2			2.2	



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

13

Расположенного в городе Владимир ул Студеная гора дом № 36

Литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа в колонке «Этаж») Номер поэтажного плана (или поэтажного плана)	Номер по плану строения (комнатно-коридорный и т.д.)	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня, ванная комната, туалет, коридор и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. в том числе:										Общая полезная площадь помещений по внутреннему обмеру	Средняя высота помещений в м.			
				Складские		Бытовые обслуживания		Учрежденческая		Общественного питания		Санитарно-лечебные						
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная					
A	4	72	кабинет					12,2									12,2	
		73	кабинет					9,3									9,3	
		74	санузел								2,3						2,3	
		75	коридор								1,6						1,6	
		76	шкаф								0,5						0,5	
		77	шкаф								0,3						0,3	
		78	коридор								1,9						1,9	
		79	санузел								2,1						2,1	
		80	кабинет					11,3									11,3	
		81	кабинет					10,3									10,3	
		82	санузел								2,2						2,2	
		83	коридор								2,0						2,0	
		84	шкаф								0,4						0,4	
		85	коридор								1,8						1,8	
		87	санузел								2,2						2,2	
		88	кабинет					12,0									12,0	
		89	кабинет					10,9									10,9	
		90	санузел								2,3						2,3	
		91	коридор								2,3						2,3	
		92	кабинет					14,8									14,8	
		93	кабинет					41,5									41,5	41,5
		93а	подсобное							4,8							4,8	4,8
		94	кабинет					16,5									16,5	16,5
		96	коридор							7,4							7,4	7,4
		98	кабинет					5,7									5,7	5,7
		100	кабинет					13,1									13,1	13,1
			Итого по 4-му этажу					28,5	7,1	343,0	221,0			6,8	3,8	608,8	158,6	
A	5	1	кабинет					12,5									12,5	2,75
		2	кабинет					9,9									9,9	9,9
		3	подсобное							4,8							4,8	4,8
		4	санузел							3,8							3,8	3,8
		5	коридор							13,0							13,0	
		6	коридор							19,1							19,1	
		9	лестничная клетка							14,4							14,4	2,75
		10	кабинет					7,5									7,5	
		11	санузел							1,5							1,5	
		12	коридор							1,7							1,7	
		13	кабинет					10,8									10,8	
		14	кабинет										7,3				7,3	
		15	санузел											1,7			1,7	
		16	коридор											1,5			1,5	
		17	кабинет												8,8		8,8	
		18	кабинет					7,2									7,2	



Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе **Владимир** ул **Студеная гора** дом № **26**

Литера по плану	Этаж (шарниры 1-го этажа в клетках не заполнять)	Номер помещения (квартиры, торгового складского и т.п.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, спальное помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Площадь по в том числе								Общая полезная	Высота помещений по актуальному обмеру	Самостоятельно возведенная конструкция
					внутреннюю		общую в кв. м.		под покрытием						
					Самостоятельно	Капитально-обслуживаемая	Учредительская	Общественно-публичная	Санитарно-гигиеническая	основная	вспомогательная	основная			
A	8	19		санузел					1,7				1,7		
		20		коридор					1,9				1,9		
		21		кабинет					8,7				8,7		
		22		кабинет					10,1				10,1		
		23		кабинет					6,8				6,8		
		24		коридор					1,5				1,5		
		25		санузел					1,5				1,5		
		26		санузел					2,0				2,0		
		27		кабинет					7,4				7,4		
		28		коридор					1,8				1,8		
		29		кабинет					9,6				9,6		
		30		кабинет					10,0				10,0		
		31		кабинет					6,6				6,6		
		32		коридор					1,3				1,3		
		33		санузел					1,6				1,6		
		34		санузел					1,7				1,7		
		35		кабинет					6,8				6,8		
		36		коридор					1,6				1,6		
		37		кабинет					7,8				7,8		
		38		санузел					8,2				8,2		8,2
		39		санузел					1,4				1,4		1,4
		42		коридор					72,4				72,4		
		43		лифтовая клетка					12,6				12,6		
		44		кабинет					11,1				11,1		
		44a		подсобное					1,9				1,9		
		45		кабинет					11,1				11,1		
		46		шкаф					0,3				0,3		
		47		шкаф					0,5				0,5		
		48		коридор					1,4				1,4		
		49		санузел					2,0				2,0		
		50		санузел					2,1				2,1		
		51		коридор					1,5				1,5		
		52		кабинет					10,5				10,5		
		53		кабинет					12,7				12,7		
		54		шкаф					0,5				0,5		
		55		шкаф					0,5				0,5		
		56		коридор					1,5				1,5		
		57		санузел					2,1				2,1		
		58		санузел					2,5				2,5		
		59		коридор					2,0				2,0		
		60		кабинет					9,5				9,5		
		61		кабинет					12,4				12,4		
		63		шкаф					0,5				0,5		
		64		коридор					1,5				1,5		
		65		санузел					2,0				2,0		
		66		санузел					2,2				2,2		



14

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе **Владимир ул. Студеная гора дом № 26**

Литера по плану	Этаж (включая с 1-го этажа в конную пристройку)	Номер помещения (квартиры, торгового помещения и т.д.)	Номер по плану строения многоквартирного дома и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, нежилая комната, кабинет, классная комната, кухня, коридор и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м, в том числе:										Общая полезная	Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно переоборудованная и/или пристроенная		
					Семейные		Бытовые обслуживания		Учебно-научные		Общественно-культурные		Санитарно-гигиенические						
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная					
A	5	67		коридор				1.5							1.5				
		68		кабинет				9.6							9.6				
		69		кабинет				12.3							12.3				
		70		шкаф					0.3						0.3				
		71		шкаф					0.6						0.6				
		72		коридор					1.7						1.7				
		73		санузел					1.9						1.9				
		74		санузел					2.1						2.1				
		75		коридор					1.7						1.7				
		76		кабинет				9.5							9.5				
		77		кабинет				12.3							12.3				
		78		шкаф					0.3						0.3				
		80		коридор					2.2						2.2				
		81		санузел					2.2						2.2				
		82		санузел					2.0						2.0				
		83		коридор					1.8						1.8				
		84		кабинет				0.7							0.7				
		85		кабинет									11.7		11.7				
		86		шкаф					0.4						0.4				
		88		коридор									2.2		2.2				
		89		санузел									2.0		2.0				
		90		санузел					2.0						2.0				
		91		кабинет				11.0							11.0				
		92		коридор					1.9						1.9				
		93		кабинет				14.9							14.9				
		94		кабинет				18.5							18.5		18.5		
		95		кабинет				15.0							15.0		15.0		
		96		кабинет				12.8							12.8				
		97		кабинет				11.1							11.1				
		98		коридор					2.3						2.3				
		99		подсобное					4.9						4.9		4.9		
		100		кабинет				10.1							10.1				
		101		коридор					1.9						1.9				
		102		кабинет				13.5							13.5				
				Итого по 5-му этажу				340.3	228.9				27.6	7.4	610.5		79.0		
				Всего по зданию				261.1	12.6	87.6	16.3	1887.2	1151.1	81.7	70.5	34.4	11.0	3623.8	1004.7



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

15

Литера А Год постройки 1963 Число этажей 5/1
Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр. 7хгр. 8 / 100)	Тек. изм. износ в %		
									элементы	строения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	железобетонный	трещины	9	1	9	35	3.15			
2	Стены	кирпичные	трещины	24	1	24	40	9.6			
3	Перекрытия чердачные	железобетонные	трещины	19	1	19	40	7.6			
		железобетонные									
		железобетонные									
4	Полы	плиточные, паркет, рулонные	имеются дефекты	7	1	7	45	3.15			
5	Крыша	металлическая стропильная		2	1	2	15	0.3			
6	Проемы	Проемы оконные	двойные, стеклопакет	11	1	11	30	3.3			
		Проемы дверные	дерево, металл, пластик								трещины
7	Отделочные работы	Внутренняя отделка	плитка, пластик, потолочная плитка	7	1	7	40	2.6			
		Наружная отделка	штукатурка								трещины
8	Электро и сантех. устройства	Канализация	центральная	15	1	15	40	6			
		Отопление	центральное водное (паровое)								ржавчина
		Горячее водоснабжение	центральное								ржавчина
		Водоснабжение	от центральной сети								трещины
		Электроснабжение	центральное								трещины
		Ванны									
		Радио									
		Телефон	телефон								имеются дефекты
		Вентиляция									
		Лифты	пассажирский								
		Газоснабжение									
		Телевидение									
		Мусоропровод									
		Напольные зап. плиты									
Слаботочные устройства											
9	Прочие работы	прочие работы	дефекты	6	1	6	40	2.4			
Итого:				100	x	100	x	38.3	x		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 38$



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	тамбур			крыльцо							
	Литера а	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера а2	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками			
Фундамент		6									
Наружные стены	кирпичные	29	1	29							
Перегородки											
Перекрытия	деревянные	10	1	10							
Крыша	металлочерепица	18	1	18							
Полы	плиточные	10	1	10							
Прочие работы	оштукатурка	10	1	10							
	двери	0	0	0							
Остатки	внутренняя отделка	8	1	8							
	штукатурка	0	0	0							
Электроосв.	центральное	3	1	3							
Прочие работы	прочие работы	5	1	6							
Итого	Итого, %:	3		100	к	94	Итого, %:	0	100	х	0
Формулы для расчета площади, объема	3,56*1,60*0				2,94*1,31*0						

Наименование конструктивных элементов	тамбур			площадка							
	Литера а3	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера а1	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками			
Фундамент	кирпичный	5	1	5							
Наружные стены	кирпичные	45	1	45							
Перегородки											
Перекрытия											
Крыша	глиняные материалы	20	1	20							
Полы	плиточные	8	1	8							
Прочие работы	оштукатурка	11	1	11							
	двери	0	0	0							
Остатки	внутренняя отделка	5									
	штукатурка	0	0	0							
Электроосв.		2									
Прочие работы	прочие работы	4	1	4							
Итого	Итого, %:	15		100	к	93	Итого, %:	40	100	х	0
Формулы для расчета площади, объема	1,67*1,61*0				17,9*0*0						

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество	Восстановительная стоимость	% вклада	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	на группу капитальности										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Основное	28	115а	м.куб.	21,8	1							21,8	15280	333104	38	206524
а	тамбур	28	165а	шт.	87,4	0,94	1,16						95,31	1	95	5	90
а2	крыльцо																0
а3	тамбур	28	165а	шт.	76,9	0,93	1,16						82,96	1	83	18	71
а1	площадка	26	156а	м2	7,2	1							7,2	173,8	1251	40	751
													Итого:		334533,0	0	207456,0



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Стоимость измерит. по таблице	Поправка на климат. район	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
			Длина, м	Ширина, высота, м								
II	тротуар	асфальтовое покрытие			96,8	12	6	3,70		366	30	256
I	Проезжая часть											
	основание	щебеночное			759,9	12	3	1,86		1413	30	989
	подстилающий слой	песчаный слой			759,9	12	1	1,71		1299	30	909
	покрытие	асфальтовое покрытие			759,9	12	4	2,05		1558	30	1091
Итого:										4636,00		3245,00

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебн. постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
Балансовая стоимость на гостиница, согласно справки № 32 от 29.07.2010 г. по состоянию на 01.07.2010 г. составляет 10436707,56 руб.								

« 27 » 8 2010

исполнил: В.Н. Пантелеева (Пантелеева В. Н.)

проверил: Е.И. Шуралева (Шуралева Е. И.)

И.о. начальника отдела ТИОН: И.С. Варенцова (Варенцова И.С.)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



ИП Шлыкова О.А.
СФЕРА

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4
тел. 8 927 382 29 66
ИНН 583410253541
ОГРИП 315583500009733

П А С П О Р Т

ПОДОГРЕВАТЕЛЯ ВОДОВОДЯНОГО СЕКЦИОННОГО

г. Владимир



Подогреватель водоводяной номер 08
зав. № 739, 740, 746, 741, секция 114 х 4000 - 1,0 - ПГ - 3,58 - У3
(Ди х L - Ру - ПГ - Q - У3)
изготовлен в соответствии с ТУ 4933-001-10471947-2006 и требованиям ГОСТ 27590.
Назначение - для подогрева воды в системах горячего водоснабжения с максимальным
рабочим давлением греющей и нагреваемой воды 10 кгс/см², температурой воды в
корпусе - до 115 °С, в трубной части - до 90 °С.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ИЗГОТОВИТЕЛЯ.

Водоподогреватель изготовлен с соблюдением «Правил устройства и безопасной
эксплуатации паровых котлов с давлением пара не более 0,07 МПа (0,7 кгс/см²),
водогрейных котлов и водоподогревателей с температурой нагрева воды не выше
388 К (115° С)».

Водоподогреватель испытан: корпус - 13,6 кгс/см²
трубная часть - 13,6 кгс/см²
и признан годным для работы с параметрами, указанными в паспорте.

Директор
предприятия - изготовителя
О.В. Шлыкова 2010 г.




/В.К.Ахмедов/
М.П.



НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИРМА "ЭКОЛОГИЯ-ЭНЕРГЕТИКА"

КОТЕЛ "ЭЭ-1,0"

Формуляр

Кт 15.00.00.000 Ф0

Директор НПФ "Экология-
-Энергетика"

Д. В. Аристархов

Зам. директора НПФ "Экология-
-Энергетика"

Н. Д. Егоров Н. Д. Егоров



2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗДЕЛИИ

Наименование и индекс изделия "КВА - 1.0 - ЭЭ"

Исполнение и тип котла - СТАЛЬНОЙ, ВОДОГРЕЙНЫЙ
для работы на природном газе

Тип газогорелочного устройства ГВ - 1, 2

Завод-изготовитель

Номер технических условий ТУ - 4931 - 100 - 11452142 - 96

Заводской номер 6

Дата выпуска май 1999г.

Помещение с отдельным вх...

vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-s-otdel-nym-vhodom-1200-kv-m-advert637251289.html



Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Другого и свободного назначения > Октябрьский > Мира ул

Помещение 1200 кв.м, Мира ул, этаж 1/5 ☆ 78 000 000 руб.

Описание
Компания "СП Консалт" предлагает купить офисное помещение с отдельным входом в одном из лучших бизнес-центров города Владимира. Помещение расположено на 1 этаже, подведены все коммуникации, выполнена строительная отделка, смонтирована система приточно-вытяжной вентиляции. Большая площадь остекления, собственная двухуровневая парковка, удобное местоположение поблизости от областной администрации, 2 лифта, собственная газовая котельная. Объект №537855

Компания "СП Консалт".
Коммерческая недвижимость Владимира и Владимирской области.
Номер объекта: #3/537855/161 [Свернуть](#)

Об объявлении

- Общая площадь: 1200 м²
- Район города: Октябрьский
- Улицы: Мира ул

Подробнее о здании

- Этажей в здании: 5
- Материал стен: кирпичный

Подробнее о помещении

- Этаж: 1

+7 (929) 029-17-96
Контактное лицо:
Александр

[Написать сообщение](#)

СП Консалт
Владимир, Мира ул
Объявление на сайте продавца

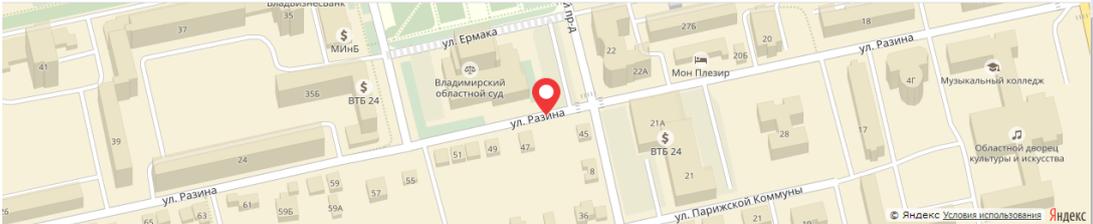
сегодня, 09:11 👁 4

<http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/misc/pomeschenie-s-otdel-nym-vhodom-1200-kv-m-advert637251289.html>

продаю офис Разина ул, Вл...

vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodayu-ofis-razina-ul-advert658178490.html

Недвижимость Авто и мото Работа и образование Электроника и техника Строительство и ремонт Еще



Все объявления во Владимире > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Офисы > Ленинский > Разина ул

Офис 1400.00 кв.м, Разина ул, 21, этаж 1/1 ☆ 75 000 000 руб.

Описание
Продается целый этаж в деловом центре на ул. Разина, д. 21. Площадь этажа 1400 кв. м. Состояние отличное - современный ремонт. Система вентиляции. Высота 3,15... [Читать дальше](#)

Об объявлении

- Общая площадь: 1400.00 м²
- Район города: Ленинский
- Улицы: Разина ул
- Дом: 21

Подробнее об офисе

- Этаж: 1

Подробнее о здании

- Этажей в здании: 1
- Материал стен: кирпичный

+7 (910) 777-32-11
Контактное лицо:
Миронов Василий

[Написать сообщение](#)

"Интерком Недвижимость"
Владимир, Разина ул, 21
Объявление на сайте продавца

сегодня, 09:17 👁 10

<http://vladimir.irr.ru/real-estate/commercial-sale/offices/prodayu-ofis-razina-ul-advert658178490.html>

Реalty.dmir.ru

Продаю офис, Владимир, Б...
vladimir.realty.dmir.ru/sale/ofis-vladimir-bolshaya-nizhegorodskaya-ulica-159032820/

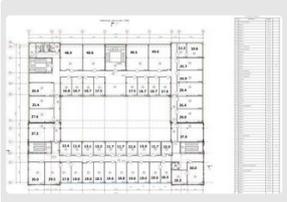
ЦИАН - ваш мобильный риэлтор

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

ВЛАДИМИР ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > продажа недвижимости владимире > купить офис в фрунзенского районе

Продаю офис, Владимир, Большая Нижегородская улица [показать на карте](#)



78 000 000 руб.

1520 м²
1 этаж из 3

подписаться на похожие [следить за ценой](#)

Помещения в строящемся офисном центре, третий этаж, общая площадь 1520 м². Все коммуникации - собственная газовая котельная, охранная и пожарная сигнализация, оптоволоконные каналы связи. Парковка на 150 машиномест, рядом остановка общественного транспорта. Помещения передаются со строительной отделкой и всеми введенными коммуникациями.

Спецпредложения
Владимирская область
[Все | Новостройки](#) | [Коммерческая](#)
[Показать все спецпредложения >](#)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
1520 м² общая площадь
1 этаж
нет отдельных санузлов
нет совмещенных санузлов

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
3 этажность

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Разместил(а) менеджер компании
Компания АН Владимир33
Размещено 20.06.2017

Скажите, что наши объявления на Дмир.ру

+7 (904) 595-88-54

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

http://vladimir.realty.dmir.ru/sale/ofis-vladimir-bolshaya-nizhegorodskaya-ulica-159032820/

Офисное помещение, 181.9 м²
№ 1194089263, размещено 26 июня в 17:55 [306 \(+5\)](#)

145 520 Р в месяц
Залог 145 520 Р

8 926 035-06-79

[Написать сообщение](#)



Агентство
Частное лицо
Подтвержден
На Avito с января 2015

4

Контактное лицо
Анна
Адрес
Владимирская область, Владимир р-н
Ленинский, Ленина пр-кт, 44

Площадь: 181.9 м²

Адрес: Владимир, р-н Ленинский, Ленина пр-кт, 44 [Посмотреть карту](#)

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_181.9_m_1194089263

Офисное помещение, 44 м²
№ 928961740, размещено 28 июня в 10:29 258 (+4)

850 Р в месяц за м²
Залог 1 700 Р

8 904 655-50-31

Написать сообщение

Агентство
Ставр
Подтвержден
На Авито с ноября 2015

Контактное лицо
Валерия

Адрес
Владимирская область, Владимир р-н
Фрунзенский, Ленина пр-кт, 29Б

Площадь: 44 м²

Адрес: Владимир, р-н Фрунзенский, Ленина пр-кт, 29Б [Посмотреть карту](#)

Аренда от собственника.
Бизнес центр находится в проходимом месте, первая линия зданий, хороший ремонт. В аренду включено: охрана, вывоз ТБО, клининг (влажная уборка офиса и общих зон), обслуживание здания. вся дополнительная информация по телефону.

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_44_m_928961740

Сдам офисное помещение, 17 м²
№ 1015869448, размещено 26 июня в 15:30 96 (+7)

13 500 Р в месяц
Без залога, без комиссии

8 900 588-78-46

Написать сообщение

Агентство
Владис
На Авито с марта 2014

Контактное лицо
Сокоп Михаил

Адрес
Владимирская область, Владимир р-н
Октябрьский, Горького ул.

Владис
Лидер по продаже квартир, новостроек и загородной недвижимости.

4528 объявлений агентства

Площадь: 17 м²

Адрес: Владимир, р-н Октябрьский, Горького ул. [Посмотреть карту](#)

Предлагается в аренду офисное помещение 17,4 кв.м. Прекрасное расположение, качественный ремонт. Хороший подъезд, рядом остановка общественного транспорта, парковка.

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_17_m_1015869448

Офис в бц - 91 м² центр Владимира

№ 1207002475, размещено 26 июня в 08:59 88 (+4)

850 Р в месяц за м²
Без залога

8 920 920-98-35

Написать сообщение

Арендодатель
Елена
Подтвержден
На Avito с октября 2016

Адрес
Владимирская область, Владимир р-н
Октябрьский, Студеная Гора 34

Площадь: 91 м²

Адрес: Владимир, р-н Октябрьский, Студеная Гора 34 [Посмотреть карту](#)

Сдается офис из 6 кабинетов в престижном бизнес-центре по адресу Студеная Гора 34. 5 этаж, панорамные окна. Центр Владимира, рядом остановка, первая линия. В аренду 850 руб / кв.м. входят все к/у (свет по счетчику). Есть

Сдам офисное помещение, 120 м²

№ 1082591400, размещено 23 июня в 18:28 197 (+5)

93 000 Р в месяц
Без залога, без комиссии

8 900 588-78-46

Написать сообщение

Агентство
Владис
На Avito с марта 2014

Контактное лицо
Сокоп Михаил

Адрес
Владимирская область, Владимир р-н
Фрунзенский, Большая Нижегородская ул.

Владис
Лидер по продаже квартир, новостроек и загородной недвижимости.

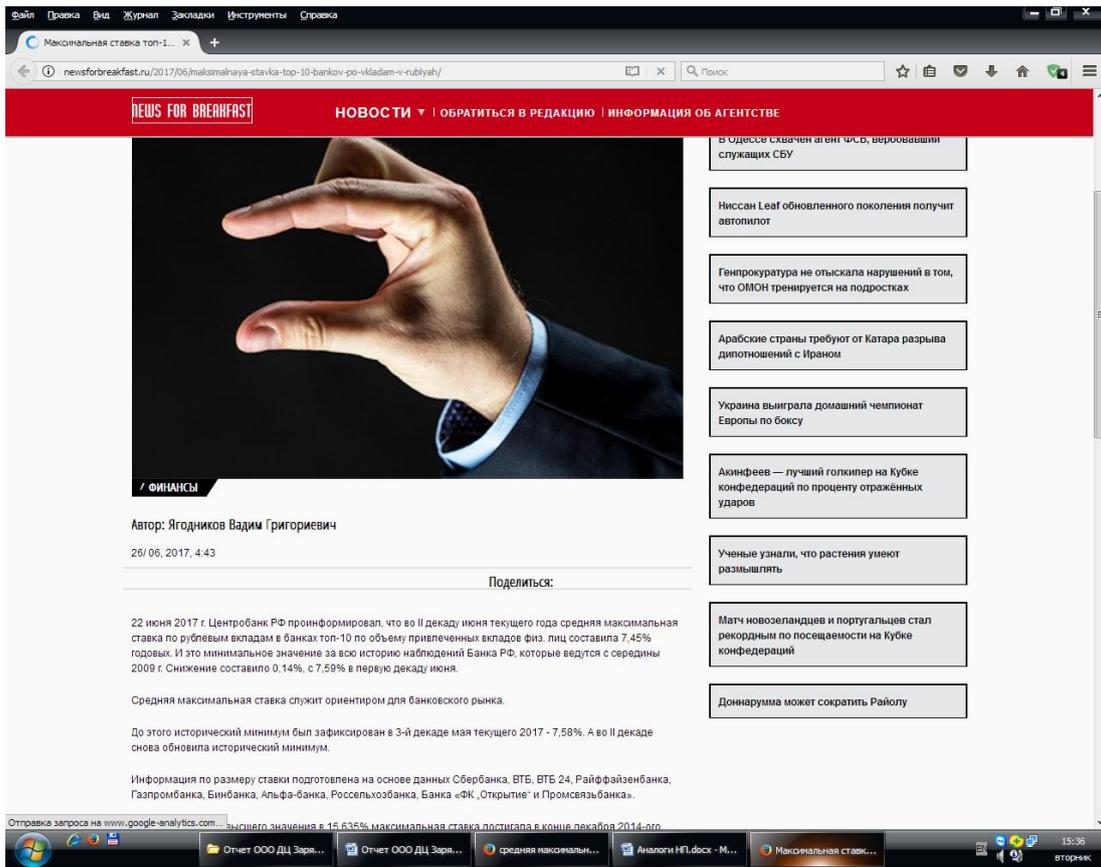
4531 объявление агентства

Площадь: 120 м²

Адрес: Владимир, р-н Фрунзенский, Большая Нижегородская ул.
[Посмотреть карту](#)

Предлагается в аренду помещение свободного назначения 120 кв.м. Первая

https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_120_m_1082591400



NEWS FOR BREAKFAST | НОВОСТИ | ОБРАТИТЬСЯ В РЕДАКЦИЮ | ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТСТВЕ

ФИНАНСЫ

Автор: Ягодников Вадим Григорьевич
26/06, 2017, 4.43

Поделиться:

22 июня 2017 г. Центробанк РФ проинформировал, что во II декаду июня текущего года средняя максимальная ставка по рублевым вкладам в Банках топ-10 по объему привлеченных вкладов физ. лиц составила 7,45% годовых. И это минимальное значение за всю историю наблюдений Банка РФ, которые ведутся с середины 2009 г. Снижение составило 0,14%, с 7,59% в первую декаду июня.

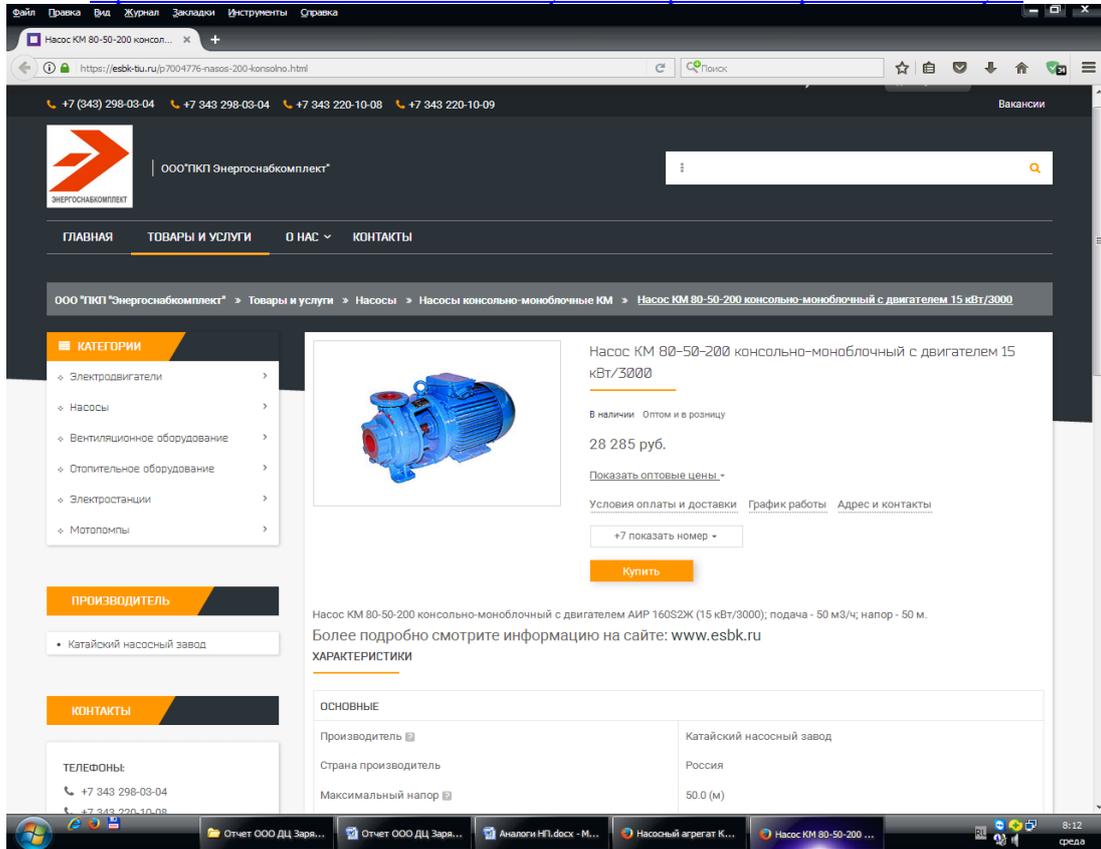
Средняя максимальная ставка служит ориентиром для банковского рынка.

До этого исторический минимум был зафиксирован в 3-й декаде мая текущего 2017 - 7,56%. А во II декаде снова обновила исторический минимум.

Информация по размеру ставки подготовлена на основе данных Сбербанка, ВТБ, ВТБ 24, Райффайзенбанка, Газпромбанка, Бинбанка, Альфа-банка, Россельхозбанка, Банка «ФК, Открытие» и Промсвязьбанка.

Отправка запроса на www.google-analytics.com... значения в 15,635%... максимальная ставка достигала в конце декабря 2014-го

<http://newsforbreakfast.ru/2017/06/maksimalnaya-stavka-top-10-bankov-po-vkladam-v-rublyah/>



ООО ТИП Энергоснабкомплект

КАТЕГОРИИ

- Электродвигатели
- Насосы
- Вентиляционное оборудование
- Отопительное оборудование
- Электростанции
- Мотопомпы

ПРОИЗВОДИТЕЛЬ

- Китайский насосный завод

КОНТАКТЫ

ТЕЛЕФОНЫ

- +7 343 298-03-04
- +7 343 220-10-08

Насос KM 80-50-200 консольно-моноблочный с двигателем 15 кВт/3000

Насос KM 80-50-200 консольно-моноблочный с двигателем 15 кВт/3000

В наличии Оптом и в розницу

28 285 руб.

Показать оптовые цены -

Условия оплаты и доставки График работы Адрес и контакты

+7 показать номер -

Купить

Насос KM 80-50-200 консольно-моноблочный с двигателем АИР 160S2Ж (15 кВт/3000); подача - 50 м³/ч; напор - 50 м.

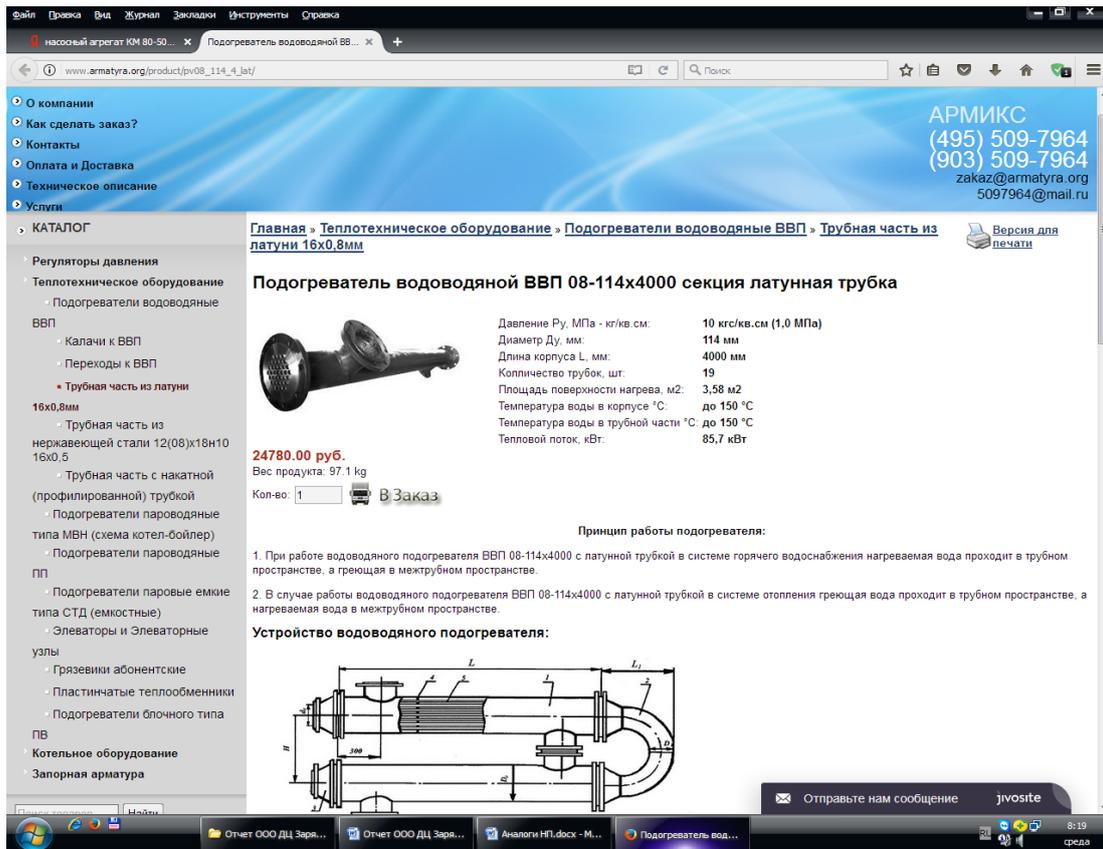
Более подробно смотрите информацию на сайте: www.esbk.ru

ХАРАКТЕРИСТИКИ

ОСНОВНЫЕ

Производитель	Китайский насосный завод
Страна производитель	Россия
Максимальный напор	50,0 (м)

<https://esbk-tiu.ru/p7004776-nasos-200-konsolno.html>



насосный агрегат КМ 80-50... x Подогреватель водоводяной ВВП... x

www.armatura.org/product/pv08_114_4_lat/

АРМИКС
(495) 509-7964
(903) 509-7964
zakaz@armatura.org
5097964@mail.ru

Каталог: Регуляторы давления, Теплотехническое оборудование, Подогреватели водоводяные, ВВП, Калачи к ВВП, Переходы к ВВП, Трубная часть из латуни, 16x0,8мм, Трубная часть из нержавеющей стали 12(08)x18n10 16x0,5, Трубная часть с накатной (профилированной) трубкой, Подогреватели пароводяные типа МВН (схема котел-бойлер), Подогреватели пароводяные ПП, Подогреватели паровые емкие типа СТД (емкостные), Элеваторы и Элеваторные узлы, Грязевники абонентские, Пластинчатые теплообменники, Подогреватели блочного типа, ПВ, Котельное оборудование, Запорная арматура

Подогреватель водоводяной ВВП 08-114x4000 секция латунная трубка

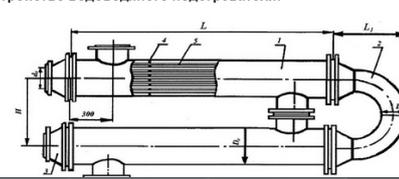
Давление Ру, МПа - кг/кв.см: 10 кгс/кв.см (1,0 МПа)
Диаметр Ду, мм: 114 мм
Длина корпуса L, мм: 4000 мм
Колличество трубок, шт: 19
Площадь поверхности нагрева, м2: 3,58 м2
Температура воды в корпусе °С: до 150 °С
Температура воды в трубной части °С: до 150 °С
Тепловой поток, кВт: 85,7 кВт

24780.00 руб.
Вес продукта: 97.1 kg
Кол-во: 1 **В Заказ**

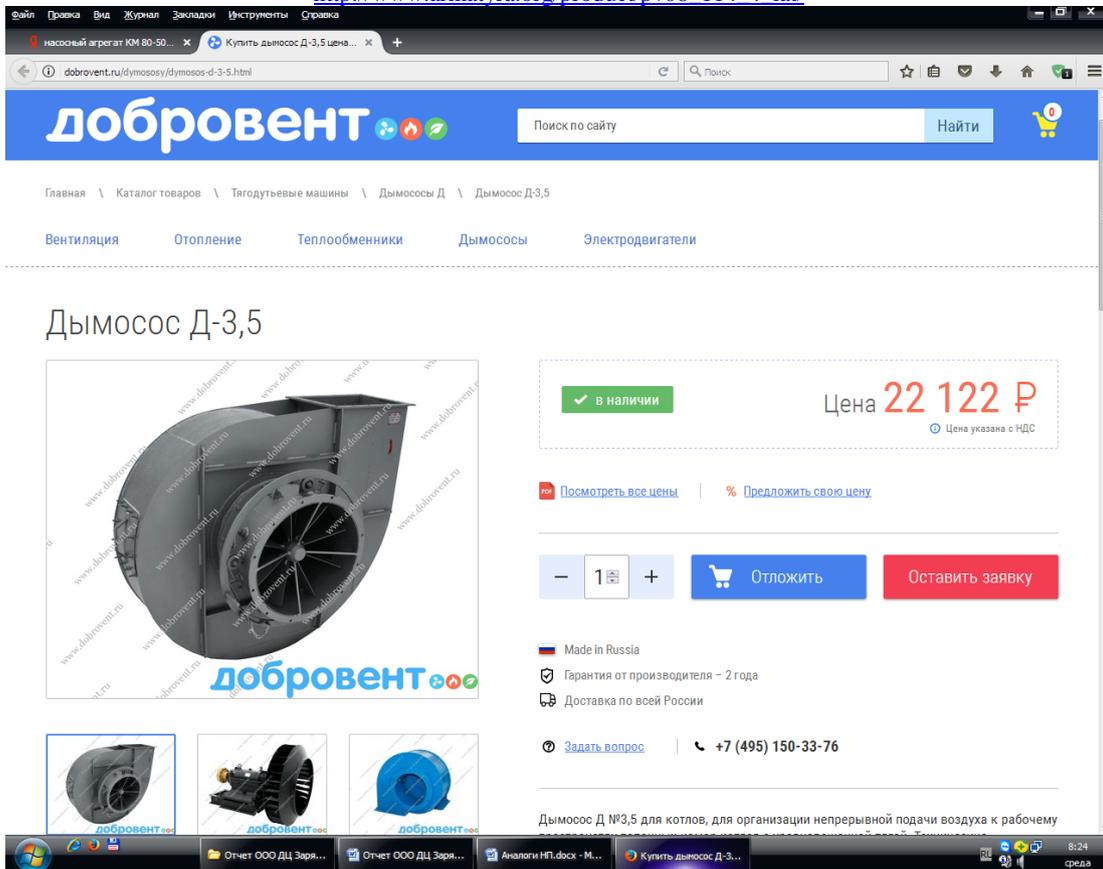
Принцип работы подогревателя:

- При работе водоводяного подогревателя ВВП 08-114x4000 с латунной трубкой в системе горячего водоснабжения нагреваемая вода проходит в трубном пространстве, а греющая в межтрубном пространстве.
- В случае работы водоводяного подогревателя ВВП 08-114x4000 с латунной трубкой в системе отопления греющая вода проходит в трубном пространстве, а нагреваемая вода в межтрубном пространстве.

Устройство водоводяного подогревателя:



http://www.armatura.org/product/pv08_114_4_lat/



насосный агрегат КМ 80-50... x Купить дымосос Д-3,5 цена... x

dobrovent.ru/dymososs/dymososs-d-3-5.html

доброVENT

Поиск по сайту **Найти**

Главная \ Каталог товаров \ Тягодутьевые машины \ Дымососы Д \ Дымосос Д-3,5

Вентиляция Отопление Теплообменники Дымососы Электродвигатели

Дымосос Д-3,5

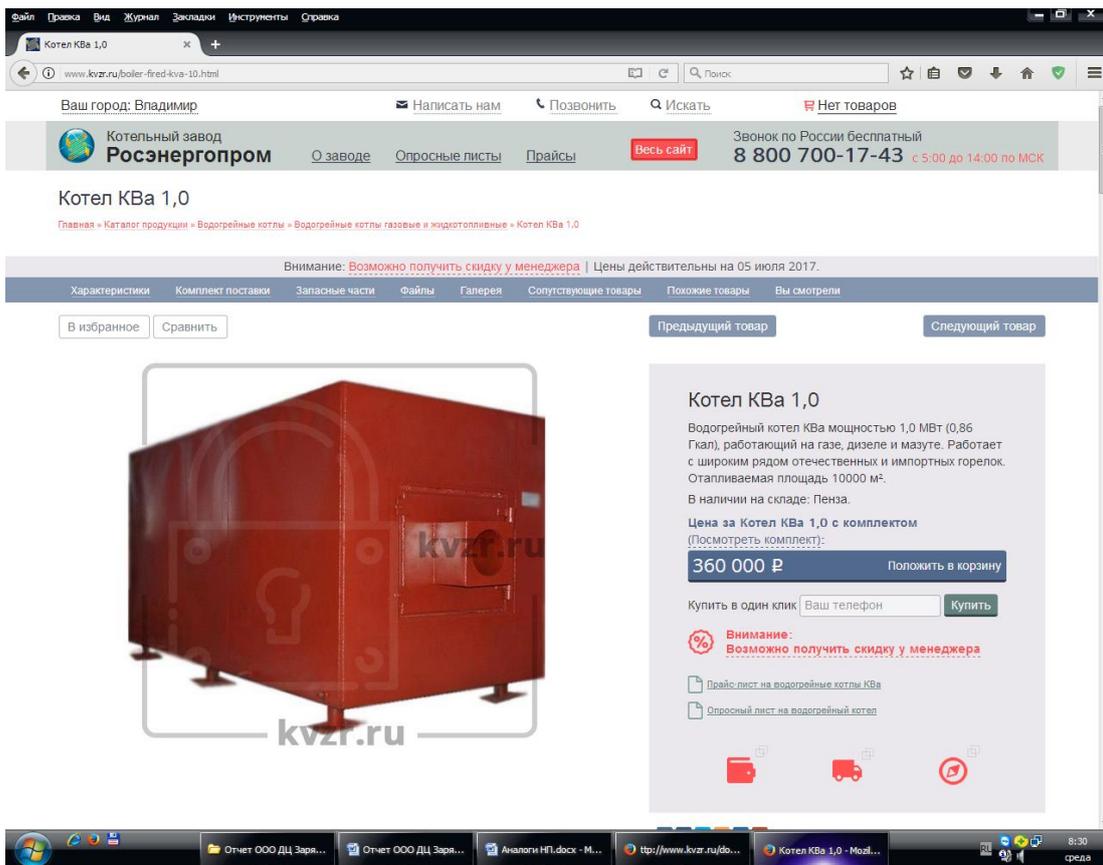
в наличии **Цена 22 122 Р**
Цена указана с НДС

Made in Russia
Гарантия от производителя - 2 года
Доставка по всей России

| +7 (495) 150-33-76

Дымосос Д №3,5 для котлов, для организации непрерывной подачи воздуха к рабочему

<http://dobrovent.ru/dymososs/dymososs-d-3-5.html>



Ваш город: Владимир

Котельный завод **Росэнергопром**

Котел КВа 1,0

Внимание: [Возможно получить скидку у менеджера](#) | Цены действительны на 05 июля 2017.

Характеристики | Комплект поставки | Запасные части | Файлы | Галерея | Сопутствующие товары | Похожие товары | Вы смотрели

В избранное | Сравнить

Котел КВа 1,0

Водогрейный котел КВа мощностью 1,0 МВт (0,86 Гкал), работающий на газе, дизеле и мазуте. Работает с широким рядом отечественных и импортных горелок. Отапливаемая площадь: 10000 м².

В наличии на складе: Пенза.

Цена за Котел КВа 1,0 с комплектом (Посмотреть комплект):

360 000 ₺ Положить в корзину

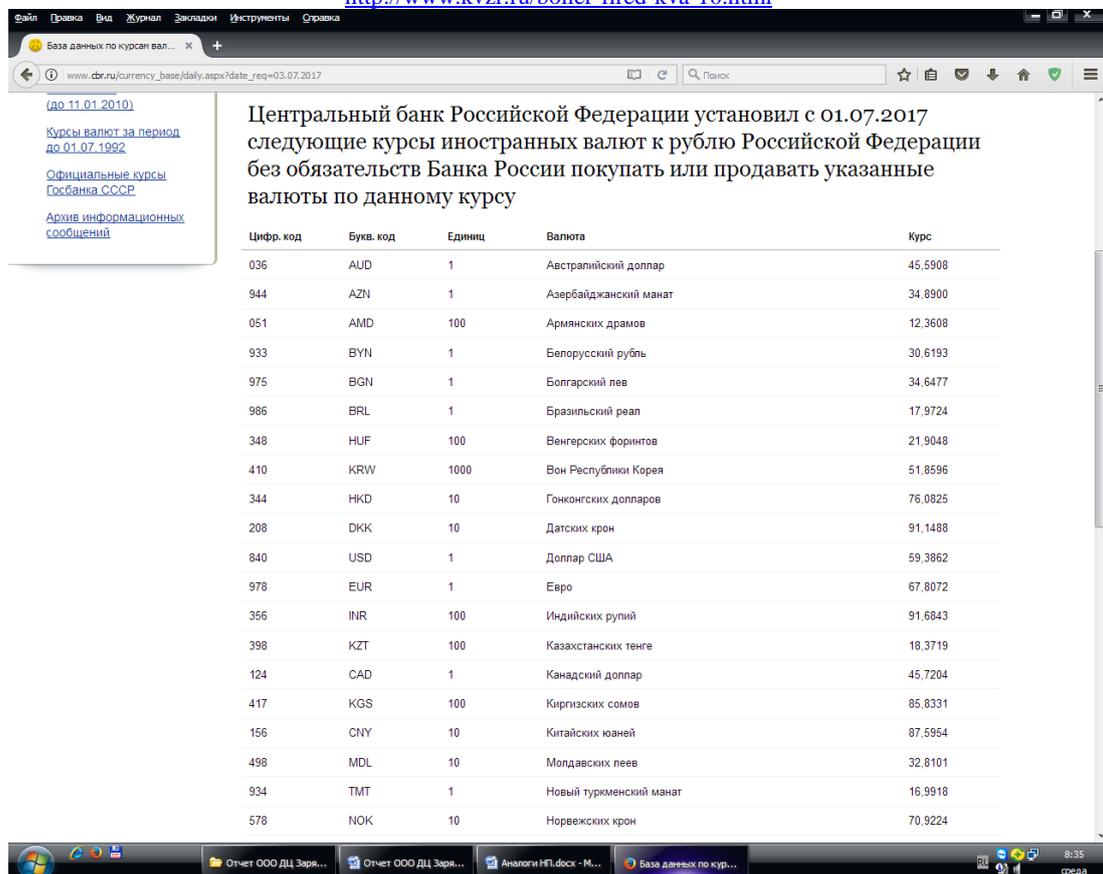
Купить в один клик

Внимание: [Возможно получить скидку у менеджера](#)

[Прайс-лист на водогрейные котлы КВа](#)

[Опросный лист на водогрейный котел](#)

<http://www.kvzr.ru/boiler-fired-kva-10.html>

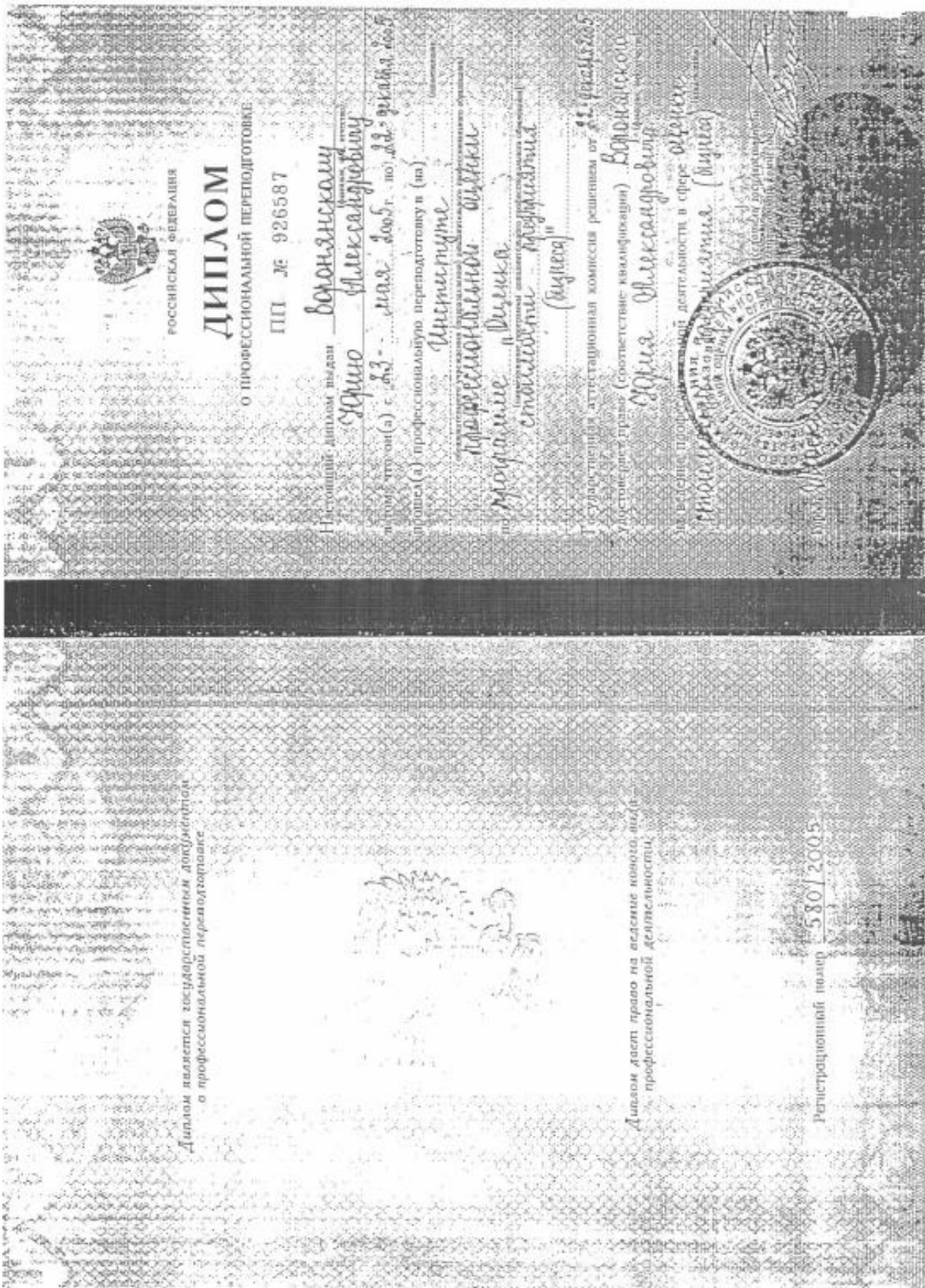


База данных по курсам валют

Центральный банк Российской Федерации установил с 01.07.2017 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	45,5908
944	AZN	1	Азербайджанский манат	34,8900
051	AMD	100	Армянских драмов	12,3608
933	BYN	1	Белорусский рубль	30,6193
975	BGN	1	Болгарский лев	34,6477
986	BRL	1	Бразильский реал	17,9724
348	HUF	100	Венгерских форинтов	21,9048
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	51,8596
344	HKD	10	Гонконгских долларов	76,0825
208	DKK	10	Датских крон	91,1488
840	USD	1	Доллар США	59,3862
978	EUR	1	Евро	67,8072
356	INR	100	Индийских рупий	91,6843
398	KZT	100	Казахстанских тенге	18,3719
124	CAD	1	Канадский доллар	45,7204
417	KGS	100	Киргизских сомов	85,8331
156	CNY	10	Китайских юаней	87,5954
498	MDL	10	Молдавских леев	32,8101
934	TMT	1	Новый туркменский манат	16,9918
578	NOK	10	Норвежских крон	70,9224

http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=03.07.2017





ИП Шлыкова О.А.
СФЕРА

юридический адрес: 440014, г. Пенза, ул. Зеленая, 14а-1
почтовый адрес: 440026, г. Пенза, ул. Советская, 4
тел. 8 927 382 29 66
ИНН 583410253541
ОГРН 31558350009733



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Варьянскому Юрию Александровичу
в том, что он(а) с 01 июня 2009 г. по 11 июля 2009 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО "Московская
финансово-промышленная академия"
по программе
"Оценочная деятельность"

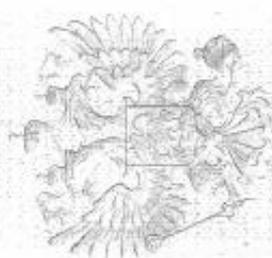
в объеме 104 часов
За время обучения сдав(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Проект(а) не т
выполнен(а) нет
Ректор (подпись) [подпись]
Секретарь [подпись]



г. Москва 10/2009
М.П. (подпись)



Свидетельство является государственными документами
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0230



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоцированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Воронянского Юрия Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Воронянский Юрий Александрович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 002175

« 24 » декабря 2007г.

Дата выдачи « 21 » апреля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/00115/7 (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, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик **Воронянский Юрий Александрович**

Адрес регистрации: г. Пенза, ул. Антонова, д.19, кв.3.

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: 1 000 000,00 (Один миллион) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000,00 (Один миллион) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "21" июля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "20" июля 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 Федерации.

Страховщик: 
Аршинова Рената Камильевна
На основании доверенности № 7288/15 от 28.10.2015г.

Страхователь: 
Воронянский Ю.А.

Место и дата выдачи полиса:
г. Пенза 20.06.2017г.



ПОМОЩЬ
СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА

ООО "Страховое общество "Помощь"
191124, г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д.50а, литер А
В соответствии со ст.6 Закона № 98-ФЗ "О коммерческой тайне"
Экз. № _____

ПОЛИС

**Обязательного страхования ответственности оценщика
при осуществлении оценочной деятельности
№ КР153737-25-16 от «21» сентября 2016г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № КР153737-25-16 от «21» сентября 2016г. (далее-Договор обязательного страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

Страхователь:	Шлыкова Ольга Александровна
Виды оценочной деятельности:	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск:	Риск ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытка Заказчику, заключившему Договор оценки, и/или третьим лицам.
Страховая сумма:	5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)
Страховая премия, порядок уплаты страховой премии:	10 000,00 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек), уплачивается до 22 сентября 2016г.
Срок действия Договора обязательного страхования	С «21» сентября 2016г. по «20» сентября 2017г., обе даты включительно

Страховщик
ООО «Страховое общество «Помощь»
191124, г. Санкт-Петербург, ул. Синопская наб., д. 50а, Литер А
Филиал в г. Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 36, лит.Б
тел.: (861)256-87-87, факс: (861) 256-87-88
ИНН 7825508140, КПП 783501001
Р/с/ч 407018109000000000018
к/с 30101810200000000722, БИК 040349722
КБ "КУБАНЬ КРЕДИТ" ООО г.Краснодар
Директор департамента по страхованию VIP-клиентов

Страхователь
Шлыкова Ольга Александровна
Паспорт: 5610 965982, 04.08.2010 г.
Выдан: ОУФМС России по Пензенской обл. в код подразделения 580-004.
Адрес: 440014, Пензенская обл., г.Пенза, ул.Зеленая, дом 14А, кв.1
ИНН 583410253541



/Грачева Н.А./

М.П.

Доверенность № 19/16 от 01.02.2016г.

Исполнитель: Шишова А.А.
Количество листов: 1 (Один)



/Шлыкова О.А./



Здание



Здание



Нежилые помещения



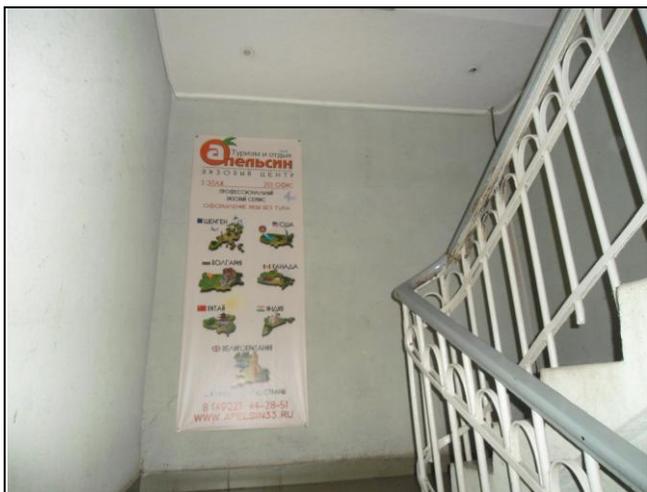
Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Нежилые помещения



Агрегат насосный КМ 80-50-200 с двигателем 15кВт



Водонагреватель №8, диаметр 114, длина 4м



Дымосос Д №3,5У (3*1500)



Дымосос Д №3,5У (3*1500)



Котел КВА-1 №1



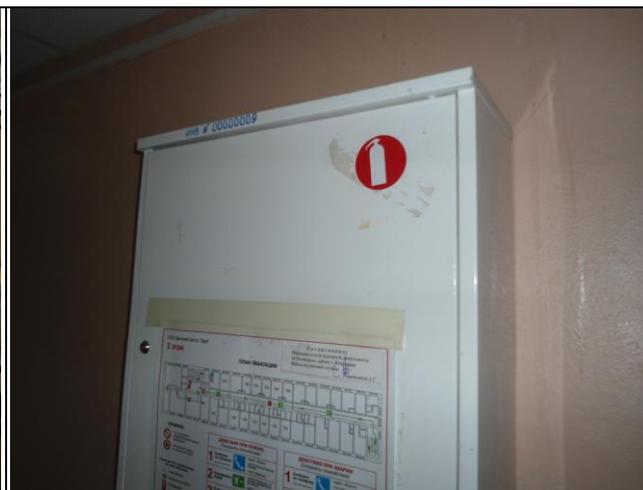
Котел КВА-1 №2



Котел КВА-1 №1 и №2



Клапан ВН 2 1/2-0,5К Д65



Шкаф для огнетушителей, инв. №00000009



Шкаф для огнетушителей, инв. №00000010



Шкаф для огнетушителей, инв. №00000011