

ОТЧЕТ №АБ-XXX/16 ОТ 04.05.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПЕТУШИНСКИЙ
РАЙОН, МО ПЕКШИНСКОЕ (СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ),
Д. ПЕКША, УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д. XX, В ЦЕЛЯХ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

Заказчик:

ООО «КОМПАНИЯ»

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы	5
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Анализ достаточности и достоверности информации	10
3.2. Расположение Объекта оценки	12
3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
3.4. Фотографии Объекта оценки	29
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА	39
4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения	39
4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога	39
4.3. Легитимность юридического лица либо иного участника гражданского оборота выступать залогодателем на предмет залога	43
4.4. Методология анализа ликвидности недвижимого имущества	46
4.5. Оценка ликвидности движимого имущества	47
4.6. Методология анализа значимости предмета залога в бизнесе правообладателя	51
4.6.1. Общие положения	51
4.7. Оценка значимости	52
4.8. Заключение о приемлемости Объекта оценки в качестве предмета залога	53
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за I квартал 2016 года	55
5.1.1. Основные показатели развития российской экономики	55
5.1.2. Динамика ВВП	55
5.1.3. Состояние промышленного производства	56
5.1.4. Уровень инфляции и динамика цен	57
5.1.5. Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля	59
5.1.6. Потребительский спрос и доходы населения	60
5.1.7. Розничная торговля и платные услуги населению	60
5.1.8. Основные выводы	61
5.2. Итоги социально-экономического развития Владимирской области в январе-феврале 2016 г.	62
5.3. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены	64
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	66
6.1. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей	66
6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	66
6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества	67
6.3.1. Затратный подход	67
6.3.2. Сравнительный подход	72
6.3.3. Доходный подход	75
6.4. Этапы проведения оценки	75
6.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования	75
6.6. Выбор подходов к оценке	78
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	80
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	80
7.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж	81

7.2.1. Анализ рынка аналогичных объектов	81
7.2.2. Определение единицы и элементов сравнения	81
7.2.3. Внесение корректировок для земельных участков.....	82
7.2.4. Внесение корректировок для нежилых зданий	84
7.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.....	87
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	93
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода	93
8.2. Определение потенциального валового дохода	93
8.3. Определение действительного валового дохода.....	96
8.4. Расчет чистого операционного дохода.....	96
8.5. Определение коэффициента капитализации	96
8.6. Расчет стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки в рамках доходного подхода	99
РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	100
9.1. Методика оценки затратным подходом	100
9.1.1. Методика оценки	100
9.1.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа	101
9.1.3. Определение накопленного износа недвижимого имущества	111
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	116
10.1. Описание метода долгосрочной индексации балансовой стоимости (индексация).....	116
10.2. Применяемые методы определения величины совокупного износа.....	117
10.2.1. Определение физического износа	117
10.2.2. Определение функционального устаревания.....	119
10.2.3. Определение внешнего устаревания	119
10.2.4. Результат определения величины совокупного износа	120
10.3. Результаты определения рыночной стоимости движимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода (индексация).....	120
РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	122
11.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	122
11.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	124
РАЗДЕЛ 12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	127
12.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки	127
12.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....	127
12.3. Расчет коэффициента ликвидности предмета залога	130
12.4. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.....	131
РАЗДЕЛ 13. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	133
РАЗДЕЛ 14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 КОПИИ СТРАНИЦ ИЗ СПРАВОЧНИКОВ И ИНТЕРНЕТА	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Имущество, представленное в табл. 1.1
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки:	«14» апреля 2016 г.
Период проведения оценки:	8 (Восемь) рабочих дней, начиная с даты «28» апреля 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г. 6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)» от 01.06.2015 г. 7. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «МПО»
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9, 10 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «МПО», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «МПО» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «МПО»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактная информация Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК» к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525223
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Муромский Степан Алексеевич
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1

Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Международная палата оценщиков», включен в реестр оценщиков «28» ноября 2014 г. за регистрационным №000177 (Свидетельство НП «СРОО «МПО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	410033, г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/974853110, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974853110 от 17.09.2015 г. Срок действия: с «21» сентября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании 107718 0257306. Выдан Национальным исследовательским технологическим университетом «МИСиС» 17 ноября 2014 г. (дубликат). Квалификация: Инженер по специальности «Материаловедение и технология новых материалов». Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 041007. Выдан Международной академией оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 19 декабря 2013 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	2 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Муромским С. А. и ООО «Апхилл» №05/13-О от «01» ноября 2013 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Муромский Степан Алексеевич, квалификация – Консультант, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	ООО «Компания» (ОГРН: XXXXXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН (дата регистрации): 29.03.2011 г.) ИНН: 33XXXXXXXX, КПП: 33XXXXXX
Место нахождения Заказчика:	601112, Владимирская область, Петушинский район, д. Пекша, ул. Центральная, д. XX
Почтовый адрес Заказчика:	601112, Владимирская область, Петушинский район, д. Пекша, ул. Центральная, д. XX
Фактический адрес Заказчика:	601112, Владимирская область, Петушинский район, д. Пекша, ул. Центральная, д. XX
Реквизиты Заказчика:	Р/с: 40702810600000003930, ООО КБ «XXXXXXX» к/с: 30101810000000XXXXXX, БИК: 044525683

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Имущество, представленное в табл. 1.1
Правообладатель оцениваемого имущества:	Подробные сведения о правообладателях приведены в разделе 3 настоящего Отчета
Дата осмотра Объекта оценки:	«14» апреля 2016 г.
Дата составления Отчета:	«04» мая 2016 г.
Официальный курс доллара США на дату оценки:	65,7662 руб./долл. США
Основание для проведения оценки:	Договор №АБ-XXX/16 от «14» апреля 2016 г. между ООО «Компания» и ООО «Апхилл»
Результат оценки стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (18%)):	97 447 314 (Девяносто семь миллионов четыреста сорок семь тысяч триста четырнадцать) руб.

Результат оценки стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (18%)):	49 858 038 (Сорок девять миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч тридцать восемь) руб.
Результат оценки стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (18%))¹:	352 026 756 (Триста пятьдесят два миллиона двадцать шесть тысяч семьсот пятьдесят шесть) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (65,7662 руб./долл. США) составляет 5 352 700 (Пять миллионов триста пятьдесят две тысячи семьсот) долл. США
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (18%)):	436 173 128 (Четыреста тридцать шесть миллионов сто семьдесят три тысячи сто двадцать восемь) руб.
в том числе	
Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, на дату оценки (без учета НДС (18%)):	388 291 045 (Триста восемьдесят восемь миллионов двести девяносто одна тысяча сорок пять) руб.
Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, на дату оценки (без учета НДС (18%)):	47 882 083 (Сорок семь миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи восемьдесят три) руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	375 957 646 (Триста семьдесят пять миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот сорок шесть) руб.

С. А. Муромский

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

¹ Детализация итоговых стоимостей по каждому объекту представлена в Таблице 1.1.

Таблица 1.1. Итоговая рыночная стоимость по каждому объекту, входящему в состав Объекта оценки

ID	Объект	Кадастровый номер	Площадь/протяжённость, кв. м/м	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
Недвижимое имущество					
1	Помещение, назначение: нежилое (теплица)	33:13:080XXXX:XXXX	52 157,3	270 037 124	232 757 396
2	Помещение, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	266,4	2 281 418	1 966 459
3	Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное	33:13:080XXXX:XXXX	354,4	3 035 040	2 616 040
4	Здание склада, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	2 636,3	22 576 962	19 460 120
5	Здание кормоцеха, назначение: сельскохозяйственное	33:13:080XXXX:XXXX	770,3	6 596 758	5 686 049
6	Здание столовой, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	289,9	2 482 669	2 139 927
7	Производственный цех, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	4 350,2	37 254 599	32 111 449
8	Здание офиса, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	778,4	6 666 126	5 745 840
9	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080XXXX:XXXX	210 868,0	2 200 272	1 896 516
10	Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства	33:13:080XXXX:XXXX	1 783,0	27 953	24 094
11	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080XXXX:XXXX	51 144,0	602 197	519 061
12	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080XXXX:XXXX	34 705,0	422 377	364 066
13	Ограждение, назначение: вспомогательное	33:13:080XXXX:XXXX	2 052,0	3 206 547	2 763 870
14	Сооружение, назначение: сооружение трубопроводного транспорта	33:13:080XXXX:XXXX	1 110,0	11 789 415	10 161 838
15	Здание яйцесклада	33:13:080XXXX:XXXX	294,5	1 371 092	1 181 807
16	Здание птичника №17	33:13:080XXXX:XXXX	1 288,9	3 330 684	2 870 869
17	Здание птичника №14	33:13:080XXXX:XXXX	1 712,3	4 500 634	3 879 303
18	Здание птичника №13	33:13:080XXXX:XXXX	1 264,8	3 666 488	3 160 314
19	Здание птичника №1	33:13:080XXXX:XXXX	1 720,9	5 004 340	4 313 471
20	Здание инкубатора	33:13:080XXXX:XXXX	148,0	1 238 350	1 067 391
Итого недвижимое имущество:			369 694,6	388 291 045	334 685 881
Движимое имущество					
21	Система скрининга солнцезащиты	-	-	2 255 540	1 944 154
22	Вертикальный экран	-	-	1 938 742	1 671 091
23	Горизонтальный экран	-	-	1 938 742	1 671 091
24	Система центрального отопления теплицы на базе котла отопительного WND-(LD)-9.0MIL.J	-	-	37 359 328	32 201 720
25	Система центрального отопления теплицы по системе Тихельмана	-	-	4 389 730	3 783 710
Итого движимое имущество:			-	47 882 083	41 271 765
Итоговый результат:				436 173 128	375 957 646

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный² — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный² — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.³

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра некоторых объектов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 16.07.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 16.07.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 22.09.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 04.08.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 22.09.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33АЛ №XXXXXX от 24.09.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АБ №XXXXXX от 03.06.2003 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АБ №XXXXXX от 03.06.2003 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АБ №XXXXXX от 03.06.2003 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АБ №XXXXXX от 03.06.2003 г.;

² Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.»; ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.slovari.yandex.ru.

³ Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)

Рисунок 3.1. Расположение района на карте Владимирской области



Источник: www.allvladimir.ru

Петушинский район — муниципальное образование на юго-западе Владимирской области России. Административный центр — город Петушки.

Петушинский район находится на юго-западе Владимирской области. Граничит с районами Владимирской области: на северо-западе — с Киржачским районом, на севере — с Кольчугинским районом, на востоке — с Собинским районом; с районами Московской области: на юге — с Шатурским районом, на юго-западе — с Орехово-Зуевским районом.

Площадь района составляет 1 692 кв. км (8-е место среди районов). Численность населения по состоянию на 2015 г. составляет около 65 тыс. чел.

До 2004 года в состав района входило 3 города районного подчинения (Костерёво, Петушки, Покров), 2 посёлка городского типа (Вольгинский, Городищи) и 14 сельских советов (с 1998 года — сельских округов): Анкудиновский, Аннинский, Болдинский, Воспушкинский, Глубоковский, Ивановского, Крутовский, Ларионовский, Липненский, Нагорновский, Панфиловский, Пекшинский, Петушинский, Санинский.

13 октября 2004 года в соответствии с Законом Владимирской области № 159-ОЗ район наделён статусом муниципального района (Петушинский муниципальный район) в составе 5 городских и 3 сельских поселений.

В городских условиях (города Костерёво, Петушки, Покров и пгт Вольгинский, Городищи) проживают 78,52% населения района.

В Петушинском районе 160 населённых пунктов в составе пяти городских и трёх сельских поселений.

Таблица 3.1. Местоположение Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX
Типичное использование окружающей недвижимости	Производственно-складская и жилая застройка
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение, отопление
Транспортная и пешеходная доступность	Объект оценки расположен в д. Пекша Владимирской области. Ближайшая к Объекту оценки железнодорожная станция «Болдино» Горьковской железной дороги – 5 км
Близость к основным транспортным магистралям	1,5 км до федеральной трассы М-7 Волга
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Низкая плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне низких показателей по Владимирской области. Уровень шума низкий
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Обеспеченность общественным транспортом	Средняя
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Наличие охраняемой/стихийной парковки для автомобилей в пределах пешей доступности	Парковка на внутренней территории
Социальная репутация	Район отличается умеренным уровнем спроса на производственно-складские и сельскохозяйственные объекты
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Выводы из анализа местоположения Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта производственно-складского и сельскохозяйственного назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества Объекта оценки:

- хорошая доступность автомобильным транспортом
- Объект оценки расположен в районе с устойчивым спросом на данную категорию недвижимости;
- непосредственная близость к проезжей части;
- наличие большой прилегающей территории.

Основные недостатки Объекта оценки:

- удовлетворительная доступность общественным транспортом;
- загруженность основных транспортных магистралей.

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при его при условии его текущего использования.

3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно Договору на проведение оценки, Объектом оценки является право собственности на недвижимое имущество, представляющее собой тепличный комплекс, включающий в себя теплицы и вспомогательные здания производственно-складского назначения, расположенные по адресу: Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX. Общая площадь теплиц составляет 52 157,3 кв. м, общая площадь земельных участков составляет 298 500 кв. м. Также, на земельных участках расположены вспомогательные здания и сооружения тепличного комплекса, входящие в состав Объекта оценки. Текущее использование Объекта оценки – производственно-складской имущественный комплекс сельскохозяйственного назначения.

Сведения о границах земельных участков, входящих в состав Объекта оценки, приняты на основании кадастровых паспортов №XX/XXX/XX-XXXXXX от 10.09.2015 г., №XX/XXX/XX-XXXXXX от 23.10.2015 г., №XX/XXX/XX-XXXXXX от 23.10.2015 г.

На земельном участке общей площадью 1 783 кв. м с кадастровым номером: 33:13:080XXXX:XXXX расположено здание гаража, которое не входит в состав Объекта оценки в рамках настоящего отчета.

На земельном участке общей площадью 51 144 кв. м с кадастровым номером: 33:13:080XXXX:XXXX расположено здание теплицы ID 1.

На земельном участке общей площадью 34 705 кв. м с кадастровым номером: 33:13:080XXXX:XXXX расположены следующие объекты:

- Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное ID 3;
- Здание кормоцеха, назначение: сельскохозяйственное ID 5;
- Здание столовой, назначение: нежилое ID 6;
- Здание офиса, назначение: нежилое ID 8;
- Ограждение, назначение: вспомогательное ID 13;
- Сооружение, назначение: сооружение трубопроводного транспорта ID 14;
- Здание птичника №13 ID 18.

На земельном участке общей площадью 210 868 кв. м с кадастровым номером: 33:13:080XXXX:XXXX расположены следующие объекты:

- Помещение, назначение: нежилое ID 2;
- Здание склада, назначение: нежилое ID 4;
- Производственный цех, назначение: нежилое ID 7;
- Здание яйцесклада ID 15;
- Здание птичника №17 ID 16;
- Здание птичника №14 ID 17;
- Здание птичника №1 ID 19;
- Здание инкубатора ID 20.

Открытие тепличного комплекса состоялось в 2014 году. Потенциальные возможности созданного комплекса позволяют выращивать одновременно до восьми различных видов овощей, ягод, зеленых культур и цветов. Тепличный комплекс типа «Venlo» голландской компании «DEBETS CHALKE» создан по современным технологиям, с участием голландских специалистов. Технологический производственный потенциал позволяет осуществлять круглогодичный цикл выращивания. В теплице смонтировано самое современное оборудование:

- Система автоматического управления комплексом систем с использованием компьютерных технологий PRIVA. Компьютеры Priva выполняют, как простые, так и достаточно сложные функции управления.
- Экологические системы.
- Системы капельного полива в открытом и защищенном грунте.

Таблица 3.3. Характеристика прав на здания и сооружения

Показатель	Характеристики			
ID	1	2	3	4
Объект	Помещение, назначение: нежилое (теплица)	Помещение, назначение: нежилое	Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное	Здание склада, назначение: нежилое
Общая площадь, кв. м	52 157,3	266,4	354,4	2 636,3
Кадастровый (или условный) номер	33:13:080XXXX:XXXX	33:13:080XXXX:XXXX	33:13:080XXXX:XXXX	33:13:080XXXX:XXXX
Правоустанавливающие документы	Протокол от №2 от 13.07.2015 г. Договор аренды земельного участка №10/7 от 10.07.2014 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU33511302-45 от 21.11.2014 г., выдано администрацией Пушкинского с.п. Петушинского района Владимирской области	Протокол от №2 от 13.07.2015 г. Договор аренды земельного участка №10/7 от 10.07.2014 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU33511302-45 от 21.11.2014 г., выдано администрацией Пушкинского с.п. Петушинского района Владимирской области	Договор дарения земельных участков со зданиями от 09.07.2014 г.	Договор дарения земельных участков со зданиями от 09.07.2014 г.
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 16.07.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 16.07.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Субъект права	ООО "Компания" (ОГРН: XXXXXXXXXXXXX)	ООО "Компания" (ОГРН: XXXXXXXXXXXXX)	XXXXXX Этибар Вахид оглы	XXXXXX Этибар Вахид оглы
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано

Источник: данные Заказчика



Фотография 3.13. Помещение, назначение:
нежилое (теплица) ID 1



Фотография 3.14. Помещение, назначение:
нежилое ID 2



Фотография 3.15. Здание столовой, назначение:
нежилое ID 6



Фотография 3.16. Здание офиса, назначение:
нежилое ID 8



Фотография 3.17. Здание офиса, назначение:
нежилое ID 8



Фотография 3.18. Здание офиса, назначение:
нежилое ID 8



Фотография 3.25. Оцениваемые помещения



Фотография 3.26. Здание птичника №1 ID 19



Фотография 3.27. Здание птичника №1 ID 19



Фотография 3.28. Здание птичника №1 ID 19



Фотография 3.29. Здание птичника №14 ID 17



Фотография 3.30. Здание птичника №17 ID 16

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения⁷

При рассмотрении имущественного актива в качестве потенциального обеспечения (объекта залога) кредитной сделки для принятия решения кредитной организации необходимо иметь информацию о следующих характеристиках объекта залога.

1. Методология правового анализа предмета залога:
 - приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога;
 - легитимность юридического лица либо иного участника гражданского оборота выступать залогодателем на предмет залога;
 - обременения (ограничения) на предмет залога.
2. Ликвидность предмета залога.
3. Прогноз изменения стоимости предмета залога во времени.
4. Определение размера издержек, сопряженных с процессом обращения взыскания на предмет залога.
5. Рыночная и ликвидационная стоимость предмета залога.

Настоящий раздел содержит методологические положения анализа указанных выше характеристик предмета залога (за исключением п.п. 3, 4, 5, которые раскрываются Исполнителем в других разделах Отчета).

4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога

Приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога.

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

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

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

К объектам оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основные положения о залоге в Российской Федерации регулируются Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом №367-ФЗ от 21.12.2013 г.

⁷ Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011); размещение: http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf.

4.4. Методология анализа ликвидности недвижимого имущества⁹

Общие положения

Ликвидность — легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.¹⁰

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.¹¹

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.¹²

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

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.¹³

Факторы, влияющие на ликвидность

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.
2. Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.
3. Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидное, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.
4. Местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов.

⁹ Данный раздел составлен на основании следующих источников:

«Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г. стр. 46 - 50, 104 - 111;

Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011); размещение:

http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf.

¹⁰ Источник: http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapo0.

¹¹ Пример. Найти покупателя на небольшое торговое или офисное помещение можно гораздо быстрее, чем на производственный комплекс. Если для продажи первого из них потребуется 2-3 месяца, то на поиски покупателя и продажу комплекса может потребоваться от 6 месяцев и более. В этом случае говорят, что ликвидность помещения выше, чем производственного комплекса.

¹² Примечание. Следует отметить, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие «ликвидности» с понятием «ликвидационной стоимости» — «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

¹³ Пример. Торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране за I квартал 2016 года

5.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за I квартал 2016 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

Таблица 5.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	2015 год			2016 год		
	март	январь-март	февраль	март	март (с искл. сезон. и календ. факт. к пред. п-ду) ¹⁷	январь-март
ВВП ¹	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ¹⁸	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ¹⁹	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ²⁰	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	127,4	127,4	127,4		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ²¹	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ²²	-0,2	99,5 ⁶
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁶		34024 ⁶
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ²³	99,7 ⁷	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ²⁴		59,3 ⁸
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

Источник: данные Минэкономразвития России

5.1.2. Динамика ВВП

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил - 0,1 процента.

¹⁷ Оценка Минэкономразвития России.

¹⁸ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

¹⁹ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

²⁰ Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

²¹ Предварительные данные.

²² Оценка Росстата.

²³ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

²⁴ Оценка.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 процента. В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.

В использовании ВВП в 2015 году – по сравнению с 2014 годом - произошел структурный сдвиг в сторону снижения расходов на конечное потребление и валового накопления при увеличении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления снизилась до 71,7% и 20,1% ВВП (2014 г. – 72,4% и 21,0% ВВП), соответственно, при увеличении чистого экспорта до 8,2% ВВП (2014 г. – 6,6% ВВП).

Рисунок 5.1. Динамика и структура элементов использования ВВП

	2015 год		2014 год	
	динамика ²⁾	структура ³⁾	динамика ²⁾	структура ³⁾
Валовой внутренний продукт	96,3	100	100,7	100
в том числе:				
расходы на конечное потребление	92,5	71,7	101,1	72,4
домашних хозяйств	90,4	52,7	101,5	53,3
государственного управления	98,2	18,7	100,2	18,8
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	100,5	0,3	100,0	0,3
валовое накопление	81,3	20,1	92,0	21,0
валовое накопление основного капитала ¹⁾	92,4	21,3	97,4	21,3
экспорт	103,6	28,9	100,6	27,5
импорт	74,3	20,7	92,4	20,9

¹⁾ Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

²⁾ В % к соответствующему периоду предыдущего года.

³⁾ В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

Источник: данные Минэкономразвития России

5.1.3. Состояние промышленного производства

Индекс промышленного производства, по данным Росстата, снизился в марте на 0,5% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, в I квартале падение составило 0,6 процента. Добыча полезных ископаемых на протяжении I квартала оставалась в зоне роста (+3,4%, г/г), в то время как обрабатывающие производства показали за аналогичный период соизмеримые темпы падения (-3,1%, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам трех месяцев вышло в положительную область (0,6%, г/г).

Рисунок 5.2. Динамика промышленного производства с исключением сезонной и календарной составляющих и без исключения, %

	1 П.	год	январь	фев.	март	1 кв.
Производство – всего, %, г/г	-2,7	-3,4	-2,7	1,0	-0,5	-0,6
Добыча полезных ископаемых	0,0	0,3	0,4	5,8	4,2	3,4
Обрабатывающие производства	-4,5	-5,4	-5,6	-1,0	-2,8	-3,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-0,1	-1,6	2,5	0,0	-0,8	0,6

Источник: данные Минэкономразвития России

По данным Росстата, добыча нефти по итогам 2015 года увеличилась на 1,3% и составила 533,2 млн. т (в 2014 году – 526,1 млн. т). Добыча газа природного снизилась на 1,4% до 633,4 млрд. куб. м (в 2014 году – 642,1 млрд. куб. м).

По итогам марта вновь был обновлен постсоветский рекорд ежесуточной добычи нефти – 10,91 млн. бар/сутки (+5,3%, г/г). Динамика объемов сырья в разрезе отдельных компаний изменений не претерпела – вновь снижается добыча у трех ведущих компаний – Роснефти (-1,3%, г/г) и Лукойла (-3,4%, г/г), Сургутнефтегаза (-0,3%, г/г) и основной прирост, как и прежде, идет от средних нефтяных компаний. В лидерах вновь Башнефть (+9,9%, г/г), Газпромнефть (+4,3%, г/г), Татнефть (+4,1%, г/г).

Установившиеся выше климатической нормы температуры воздуха первых трех месяцев 2016 года стали причиной сокращения добычи газа (-3,9% по итогам марта).

Производство стройматериалов по всем позициям продолжает показывать двузначные темпы падения в I квартале текущего года. Выпуск цемента снизился на 18,3% вслед за нисходящей динамикой жилищного строительства, кирпича – на 22,2 процента. Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона потеряли в марте 27,5%, конструкции и детали сборные железобетонные – 22,9 процента.

В металлургии по итогам марта впервые с января 2015 г. отмечается положительный темп прироста по сравнению с мартом 2015 г. (0,3%), однако динамика за I квартал 2016 г. находится в отрицательной зоне (-2,5%, г/г). Темпы прироста производства чугуна в марте остаются умеренно высокими, по итогам I квартала прирост составил 6,3 процента.

По итогам I квартала 2016 г. экспортоориентированная химическая промышленность показывает стабильный прирост (3,0% к соответствующему периоду предыдущего года). По большинству товарных позиций наблюдается увеличение производства по сравнению с I кварталом 2015 г., производство удобрений и пластмасс в марте продолжило демонстрировать положительную динамику после небольшого снижения в феврале (8,3% и 5,3% соответственно).

Пищевая промышленность продолжает показывать наилучшие результаты из обрабатывающих производств, несмотря на спад экономики, а санкции дают положительный импульс к дальнейшему развитию. Индекс производства сельскохозяйственной продукции в I квартале вырос на 2,8%, большинство товарных позиций также показало рост к соответствующему периоду прошлого года: производство мяса и субпродуктов убойных животных (11,4%), птицы (5,9%), сыров и продуктов сырных (3,1%), молока жидкого обработанного (2,7%). Можно предположить, что тенденция роста сохранится на протяжении всего 2016 года благодаря политике импортозамещения.

В легкой промышленности в I квартале 2016 г. сложилась неоднозначная ситуация: производство тканей растет двузначными темпами (23,2%, г/г), в то время как производство готовых изделий сокращается, в том числе костюмов (-30,2%, г/г). Индекс текстильного и швейного производства в марте к соответствующему периоду прошлого года составил 104,7%, в I квартале – 101,2 процента.

5.1.4. Уровень инфляции и динамика цен

В I квартале 2016 г. потребительская инфляция быстро замедлялась. За январь-март инфляция составила 2,1%, что в 3,5 раза ниже, чем годом ранее (7,4%). Темпы инфляции продолжали снижаться и вышли на докризисный уровень. Так, в феврале прирост цен понизился до 0,6%, м/м, в марте до 0,5 процента.

В апреле еженедельный прирост потребительских цен сохраняется на мартовском уровне -0,1-0,2 процента. За период по 18 апреля – прирост цен на 0,4%, такой же, как и месяцем ранее.

За годовой период инфляция к концу квартала резко понизилась – до 7,3% с 12,9% в декабре, что в значительной мере связано с эффектом высокой базы прошлого года.

Основное сдерживающее влияние на инфляцию оказывает снизившийся потребительский спрос вследствие продолжающегося падения реальных доходов населения, начиная с 2014 года, и перехода на экономичное потребление.

Положительно влияет на инфляцию рост предложения более дешевой отечественной продукции в результате импортозамещения. Также в последние два месяца сдерживающее влияние на инфляцию оказывает укрепление рубля.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Определение **ликвидационной стоимости** приводится в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

Цена Объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость Объекта оценки — расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за Объект оценки.

Итоговая стоимость Объекта оценки определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции Объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

6.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{26},$$

где:

C_{зп} — стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

СИ — совокупный износ Объекта оценки;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

²⁶ Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

6.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации дохода/

В анализе дисконтированного денежного потока денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости.

При прямой капитализации дохода для обращения дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках доходного подхода.

6.4. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в Стандартах и правилах оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРОО «Международная палата оценщиков».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
- в) составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
- г) анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;
- д) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- е) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- ж) составление Отчета об оценке.

6.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Основные условия применения затратного подхода:

- оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;
- Объект оценки является объектом специального назначения;
- возможность определения стоимости строительства оцениваемых объектов;
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

Основные условия сравнительного подхода:

- наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

По результатам проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании трех подходов к расчету стоимости Объекта оценки – **сравнительного, доходного и затратного**.

Сравнительный подход использовался при оценке земельных участков и капитальных строений (ID 2-12) (**метод сравнения продаж**).

Доходный подход использовался при оценке капитальных строений (ID 2-8) (**метод капитализации**).

Затратный подход использовался при оценке строений (ID 1, 13-20) (**метод сравнительной единицы**).

В открытых и общедоступных источниках Исполнителю не удалось найти информацию о данных по сделкам и предложениям тепличных комплексов с аналогичными характеристиками, поэтому, Исполнитель счел целесообразным применение затратного подхода к таким объектам с последующим присвоением 100% доли весов при согласовании результатов.

Таким образом, расчет рыночной стоимости на дату оценки производился **сравнительным, затратным и доходным подходами** с последующим согласованием полученных результатов.

С учетом информации, которой владел Исполнитель на дату оценки, состояния оцениваемого движимого имущества и анализа НЭИ, оценка объектов движимого имущества ID 21-25 производилась затратным подходом (**метод долгосрочной индексации балансовой стоимости (индексация)**).

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода определялась стоимость следующих объектов:

Таблица 7.1. Объекты, стоимость которых определялась в рамках сравнительного подхода

ID	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь/протяжённость, кв. м/м
2	Помещение, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	266,4
3	Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	354,4
4	Здание склада, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	2 636,3
5	Здание кормоцеха, назначение: сельскохозяйственное	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	770,3
6	Здание столовой, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	289,9
7	Производственный цех, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	4 350,2
8	Здание офиса, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	778,4
9	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	210 868,0
10	Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	1 783,0
11	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	51 144,0
12	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	34 705,0

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метод прямого сравнительного анализа продаж. Методика применения данного подхода описана в п. 6.3.2 Отчета.

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым недвижимым имуществом).

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Результаты реализации метода прямого сравнительного анализа представлены в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

97 447 314 (Девяносто семь миллионов четыреста сорок семь тысяч триста четырнадцать) руб.,

в том числе

- стоимость земельных участков:
3 252 800 (Три миллиона двести пятьдесят две тысячи восемьсот) руб.,
- стоимость нежилых зданий:
94 194 515 (Девяносто четыре миллиона сто девяносто четыре тысячи пятьсот пятнадцать) руб.

Таблица 7.6. Расчет средневзвешенной величины стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Описание объекта	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов сельскохозяйственного назначения. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.	Земельный участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.	Земельный участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.	Земельный участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.	Земельный участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути.
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, АН "Подмосковные вечера", т. + 7 (926) 538-27-21	Информационный портал "Домофонд", www.domofond.ru, агент Елена, т. + 7 (920) 938-17-08	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, АН "Преображение", т. + 7 (900) 480-21-42	Информационный портал "ЦИАН", www.cian.ru, АН "Центр недвижимости и права", т. + 7 (930) 744-40-41
4	Ссылка		http://vladimir.cian.ru/sale/suburban/136995318/	http://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-petushki-136140477	http://vladimir.cian.ru/sale/suburban/5012153/	http://vladimir.cian.ru/sale/suburban/4185430/
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.		1 300 000	1 600 000	6 550 000	800 000
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	13	10	12	12
7	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%	Предложение -13,0%
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016
11	Местоположение	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д.16	Владимирская область, Петушинский район, д. Новинки	Владимирская область, Петушинский район, д. Воспушка	Владимирская область, Александровский район, д. Жабрево	Владимирская область, Александровский район, д. Малое Маринкино
	Направление	Горьковское ш.	Горьковское ш.	Горьковское ш.	Горьковское ш.	Горьковское ш.
	Удаленность от МКАД, км	120	120	120	110	115
12	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
13	Общая площадь, кв.м	298 500	100 000	160 000	530 000	65 000
14	Физические характеристики/рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
15	Техническое и инженерное оснащение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
16	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
17	Вид разрешенного использования	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	Для ведения сельского хозяйства	Для ведения сельского хозяйства	Для ведения сельского хозяйства	Для ведения сельского хозяйства
18	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	11	9	12	10
	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		13,0%	13,0%	26,0%	16,0%
19	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		7,69	7,69	3,85	6,25
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		30,19%	30,19%	15,09%	24,53%
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м					10

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 7.8. Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Объект	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственно-складской имущественный комплекс
2	Фотография объекта				
3	Описание объекта	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственно-складской имущественный комплекс. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Производственно-складской имущественный комплекс. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Производственно-складской имущественный комплекс. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "БиБосс.ру" www.beboss.ru агент Анна т. +7 (920) 924-35-23	Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" www.cian.ru агент Дмитрий т. +7 (906) 561-15-37	Электронная доска бесплатных объявлений "Авито" www.avito.ru агент Андрей т. +7 (903) 645-68-21
5	Ссылка	-	http://www.beboss.ru/kn/vladimir-obl/1278242	http://vladimir.cian.ru/sale/commercial/14087929/5/	https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_edvizhmost/prodazha_novogo_sklada_s_ofsom_klassa_v_978_m_574671459
6	Цена предложения объекта, руб.	-	30 000 000	60 000 000	25 000 000
7	Цена предложения объекта без учета НДС, руб.	-	25 423 729	50 847 458	21 186 441
8	Общая площадь земельного участка, кв. м	298 500	3 405	17 000	20 000
9	Рыночная стоимость земельного участка	-	35 488	177 179	208 446
10	Цена объекта недвижимости (улучшений) без учета стоимости земельного участка (без учета НДС), руб.	-	25 388 241	50 670 279	20 977 995
11	Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м	-	16 925	12 668	21 450
12	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
13	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
14	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
15	Период предложения	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016	Апрель 2016
16	Местоположение	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д.16	Владимирская область, г. Александров	Владимирская область, Киржачский район, д. Федоровское, ул.Сельская	Владимирская область, г. Владимир, ул. Мостостроевская, д. 5
		Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью
18	Общая площадь, кв. м	9 445,9	1 500,0	4 000,0	978,0
19	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
20	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
21	Состояние/уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	59,8%	19,5%	62,6%
22	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	1,67	5,13	1,60
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	19,91%	61,07%	19,01%
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./ кв.м	-	8 504	10 312	10 419
24	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, без учета НДС, руб./кв. м	-	-	-	9 972
	Площадь объекта недвижимости, кв. м	-	-	-	9 445,9
	Стоимость объектов, входящих в состав Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.	-	-	-	94 194 515

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 7.9. Результаты расчетов по объектам недвижимости, входящим в состав Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

ID	Объект	Площадь/протяженность, кв. м/м	Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.
2	Помещение, назначение: нежилое	266,4	2 656 541
3	Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное	354,4	3 534 077
4	Здание склада, назначение: нежилое	2 636,3	26 289 184
5	Здание кормоцеха, назначение: сельскохозяйственное	770,3	7 681 432
6	Здание столовой, назначение: нежилое	289,9	2 890 883
7	Производственный цех, назначение: нежилое	4 350,2	43 380 194
8	Здание офиса, назначение: нежилое	778,4	7 762 205
Итого:			94 194 515

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода определялась стоимость следующих объектов:

Таблица 8.1. Объекты, стоимость которых определялась в рамках доходного подхода

ID	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь/протяжённость, кв. м/м
2	Помещение, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	266,4
3	Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	354,4
4	Здание склада, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	2 636,3
5	Здание кормоцеха, назначение: сельскохозяйственное	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	770,3
6	Здание столовой, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	289,9
7	Производственный цех, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	4 350,2
8	Здание офиса, назначение: нежилое	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	778,4

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

В целях настоящей оценки для определения стоимости Объекта оценки Исполнителем был использован метод капитализации средней величины дохода. В рамках настоящего Отчета Объектом оценки выступает право собственности на нежилые помещения. Указанный объект может стабильно генерировать определенный доход собственнику при сдаче его в аренду. Можно утверждать, что оцениваемый объект будет востребован как в среднесрочной, так и в долгосрочной перспективе.

Алгоритм расчета методом капитализации

В целом реализацию метода капитализации при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
2. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Расчет операционных расходов для Объекта оценки и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках доходного подхода.

8.2. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемых помещений были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта оценки представлен в Разделе 7.

Таблица 8.2. Расчет средневзвешенной ставки аренды объектов, входящих в состав Объекта оценки, в рамках доходного подхода

№	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	Объект	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственно-складской имущественный комплекс
2	Фотография объекта				Нет фотографии
3	Описание объекта	Производственно-складской имущественный комплекс	Производственно-складской имущественный комплекс. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Производственно-складской имущественный комплекс. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути	Производственно-складской имущественный комплекс. Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути
4	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Электронная доска бесплатных объявлений "Циан" www.cian.ru АН "Центр Региональной Недвижимости", 8 (916) 696-94-38	Электронная доска бесплатных объявлений "Циан" www.cian.ru АН "Твой партнёр", 8 (906) 611-91-91	Электронная доска бесплатных объявлений "Циан" www.cian.ru АН "Деловая Недвижимость", 8 (905) 702-36-76
5	Ссылка		- http://vladimir.cian.ru/rent/commercial/7083250/	http://vladimir.cian.ru/rent/commercial/4549630/	http://vladimir.cian.ru/rent/commercial/8988520/
6	Ставка аренды объекта, руб./кв. м/год	-	1 800	1 800	1 800
7	Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год	-	1 525	1 525	1 525
8	Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
9	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Рыночные	Предложение -10,0%	Предложение -10,0%	Предложение -10,0%
10	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%	Рыночные 0,0%
11	Период предложения	Апрель 2016	Апрель 2016 0,0%	Апрель 2016 0,0%	Апрель 2016 0,0%
12	Местоположение	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д.16 Прочие населенные пункты	Владимирская область, Александровский район, пгт. Балакирево Прочие населенные пункты	Владимирская область, Александровский район, г. Струнино, ул. Суворова Прочие населенные пункты	Владимирская область, Петушинский район, д. Глубоково Прочие населенные пункты
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%	Хорошая 0,0%
14	Общая площадь, кв. м	9 445,9	3 900,0 -7,7%	9 000,0 -0,5%	2 000,0 -12,8%
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%	Развитая 0,0%
16	Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%	Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%
17	Состояние/уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние 0р.	Рабочее состояние 0р.	Рабочее состояние 0р.
18	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	17,7%	10,5%	22,8%
18	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине	-	5,65	9,57	4,39
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	28,82%	48,79%	22,40%
19	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м		1 267	1 367	1 198
	Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год				1 300

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

n – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

В данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврате капитала методом Инвуда. Исполнитель прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом.

Срок оставшейся полезной жизни Исполнителем был принят равным **84 годам**, в соответствии с рекомендациями Ю.В. Бейлезона.⁶² Год ввода в эксплуатацию (год постройки), был принят равным 2000 году и рассчитывался, как среднее значение между годами ввода в эксплуатацию каждого из объектов, входящих в состав Объекта, рассчитываемых в рамках доходного подхода. Предельный срок службы был принят равным 100 годам.

Рассчитанная норма возврата имеет ничтожно малое значение, исполнители посчитали возможным округлить полученные результаты до сотых долей, таким образом, ставка капитализации для Объекта оценки будет равна:

$$16,18 + 0,004586 \% \approx 16,18\%.$$

8.6. Расчет стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки в рамках доходного подхода

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблице 8.6.

Таблица 8.6. Расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки в рамках доходного подхода

Характеристика	Значение
Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС, руб./кв. м в год	1 300
Общая площадь объекта, кв. м	9 445,9
Потенциальный валовой доход, руб./год	12 279 670
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-12%
Действительный валовой доход, руб./год	10 806 110
Операционные расходы	18%
Операционные расходы без учета НДС	2 210 341
Чистый операционный доход, руб./год	8 595 769
Коэффициент капитализации	16,18%
Рыночная стоимость объектов, входящих в состав Объекта оценки, без учета НДС, руб.	53 110 838
в том числе:	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	3 252 800
Рыночная стоимость имущественного комплекса, без учета НДС, руб.	49 858 038

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость объектов, входящих в состав Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

49 858 038 (Сорок девять миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч тридцать восемь) руб.

⁶² Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл.строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений».

РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В рамках затратного подхода определялась стоимость следующих объектов:

Таблица 9.1. Объекты, стоимость которых определялась в рамках затратного подхода

ID	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь / протяжённость, кв. м/м
13	Ограждение, назначение: вспомогательное	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	2 052,0
14	Сооружение, назначение: сооружение трубопроводного транспорта	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	1 110,0
15	Здание яйцесклада	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	294,5
16	Здание птичника №17	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	1 288,9
17	Здание птичника №14	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	1 712,3
18	Здание птичника №13	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	1 264,8
19	Здание птичника №1	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	1 720,9
20	Здание инкубатора	Владимирская область, р-н Петушинский, МО Пекшинское (сельское поселение), д. Пекша, ул. Центральная, д. XX	33:13:080XXXX:XXXX	148,0

Источник: данные, предоставленные Заказчиком.

9.1. Методика оценки затратным подходом

9.1.1. Методика оценки

Улучшения — здания, сооружения или преобразования земли, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда, капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения имеют различные схемы использования и экономические сроки службы.

Существует несколько методов определения стоимости замещения улучшений в рамках затратного подхода:

- метод сравнительной единицы;
- метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ;
- ресурсный метод;
- индексный метод.

Стоимость замещения улучшений определяется по формуле:

$$CЗ = CЗ_{би} \times (1 - I_{нак}),$$

где:

CЗ – стоимость замещения;

CЗ_{би} – стоимость замещения оцениваемого объекта без учета износа;

I_{нак} – величина накопленного износа, %.

9.1.2. Определение стоимости замещения улучшений без учета износа

Исходя из объема информации о технических характеристиках оцениваемых объектов, предоставленной Заказчиком, Исполнитель для расчета затрат на замещение в рамках затратного подхода применил метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м). Затраты на замещение оцениваемого объекта определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$CЗ_{би} = C_{ср.ед.} \times V_{зд}$$

где:

CЗ_{би} – стоимость замещения без учета износа, руб.;

C_{ср.ед.} – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, шт.), руб./ср. ед.;

V_{зд} – количество сравнительной единиц, (кв. м, куб. м, пог. м, шт.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V_{зд}**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, технических паспортов БТИ и свидетельств регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих Справочниках, выпущенных ООО «КО-ИНВЕСТ»:

- Здания и сооружения агропромышленного комплекса. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ» 2014 г. (далее Справочник);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №94 (январь 2016 г.).

Алгоритм расчета затрат на замещение по справочникам КО-ИНВЕСТ

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату составления Справочника, руб., без учета НДС (для Московской области)».

В расчетной таблице в столбце «Источник Ко-Инвест» указывается код отобранного аналога, и сокращенное название (код) Справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения и количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность).

Таблица 9.15. Определение стоимости замещения объектов недвижимости методом сравнительной единицы

ID	Объект	Помещение, назначение: нежилое (теплица)	Ограждение, назначение: вспомогательное	Сооружение, назначение: сооружение трубопроводного транспорта	Здание яйцесклада	Здание птичника №17	Здание птичника №14	Здание птичника №13	Здание птичника №1	Здание инкубатора
1	Общая площадь, кв. м (м)	52 157,3	-	-	294,5	1 288,9	1 712,3	1 264,8	1 720,9	148,0
2	Строительный объем (Vзд), куб. м	281 780,0	-	-	1 339	6 209	8 390	6 835	9 329	630
3	Протяженность, м	-	2 052,0	1 110,0	-	-	-	-	-	-
4	Класс конструктивной системы	КС-6	КС-10	КС-12	КС-1	КС-6	КС-6	КС-6	КС-6	КС-2
5	Источник Ко-Инвест	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 380	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 555	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 490	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 181	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 162	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 162	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 162	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 162	Сб. "Здания и сооружения агропромышленного комплекса" (2014 г.), стр. 158
6	№ объекта в сборнике	ruA3.07.016.0126	ruC5.23.000.0312	ruA3.08.014.0452	ruA3.02.11.0001	ruA3.02.008.0008	ruA3.02.008.0008	ruA3.02.008.0008	ruA3.02.008.0008	ruA3.02.005.0002
7	Обоснование роста цен	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)	Индексы цен в строительстве, №94 (январь 2016 г.)
8	Единица измерения	кв. м	м	м	куб. м	куб. м	куб. м	куб. м	куб. м	куб. м
9	Стоимость единицы (Ссп.ед), руб.	3 520,00	5 684,00	9 733,00	3 625,00	1 580,00	1 580,00	1 580,00	1 580,00	6 285,00
10	Коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с даты составления справочника по дате оценки, в долях (К1), в долях	1,1010	1,1010	1,1010	1,1010	1,1010	1,1010	1,1010	1,1010	1,1010
11	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К2), в долях	0,8500	0,8120	0,8540	0,8840	0,8500	0,8500	0,8500	0,8500	0,7830
12	Коэффициент, учитывающий различие в объемах (площади) оцениваемого объекта и объекта-аналога (К3), в долях	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
13	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (Пп), в долях	1,2300	1,2300	1,2300	1,2300	1,2300	1,2300	1,2300	1,2300	1,2300
14	Коэффициент, учитывающий издержки на финансирование капитальных вложений, (Иф), в долях	1,4197	1,0000	1,0484	1,1797	1,1797	1,1797	1,1797	1,1797	1,1797
15	Коэффициент, учитывающий НДС (Кндс), в долях	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
16	Стоимость замещения объекта без учета износа (СЗби), руб.	300 041 248	12 826 187	13 099 350	6 855 460	13 322 735	18 002 537	14 665 952	20 017 362	4 953 399
17	Величина накопленного износа (Инак), %	10,0%	75,0%	10,0%	80,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
18	Стоимость замещения объекта с учетом износа (СЗ), руб.	270 037 124	3 206 547	11 789 415	1 371 092	3 330 684	4 500 634	3 666 488	5 004 340	1 238 350
19	Итого рыночная стоимость замещения улучшений, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.									304 144 674

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

10.1. Описание метода долгосрочной индексации балансовой стоимости (индексация)

Данный метод (так называемое «Индексирование», «Индексный метод») применяется для машин, оборудования, установок, по которым недостаточно информации для использования других методов.

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство (**ЗВ**) оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.⁷⁶

Затраты на воспроизводство (**ЗВ**) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_{бал.} \times К,$$

где:

С_{бал.} – балансовая стоимость инвентарной позиции, руб.;

К – корректировка с даты постановки на баланс (даты последней переоценки) к дате оценки;

Допущение. В процессе применения данного метода следует иметь в виду следующие допущения:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости (**С_{бал.}**), дата ввода определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика. Первоначальная балансовая стоимость включает все сопутствующие затраты.

В качестве индексов изменения цен были использованы среднегрупповые индексы-дефляторы:

- индексы Федеральной службы государственной статистики РФ (ФСГС)⁷⁷, учитывающие индексы цен производителей промышленных товаров по видам экономической деятельности с 01.01.1998 г.

Расчет индекса представлен в таблице 10.1.

Корректировка с даты постановки на баланс к дате оценки (**И**) рассчитывается по формуле:

$$И = И_{янв} / 100 * И_{фев} / 100 * ... * И_{дек} / 100,$$

И_{янв} – индекс цен производителей в % к предыдущему месяцу⁷⁸.

Таблица 10.1. Индексы цен производителей Росстат

№ группы в расчетах	Производство прочих машин и оборудования специального назначения
01.01.13	1,216
01.02.13	1,214
01.03.13	1,214

⁷⁶ Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки или дата постановки на баланс.

⁷⁷ Источник: www.gks.ru.

⁷⁸ Скриншоты представлены в Приложении.

№ группы в расчетах	Производство прочих машин и оборудования специального назначения
01.04.13	1,213
01.05.13	1,214
01.06.13	1,214
01.07.13	1,176
01.08.13	1,175
01.09.13	1,174
01.10.13	1,181
01.11.13	1,180
01.12.13	1,181

Источник: Индексы цен производителей по видам экономической деятельности по РФ (Федеральная служба государственной статистики, www.gks.ru), расчет ООО «Апхилл»

10.2. Применяемые методы определения величины совокупного износа

Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.⁷⁹

Совокупный износ — общее обесценение Объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Совокупный износ движимого и недвижимого имущества определяются по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - I_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

I_{физ.} – физический износ (physical deterioration);

I_{функ.устар.} – функциональное устаревание (functional obsolescence);

I_{экон.устар.} – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Физический износ (physical deterioration) — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.⁸⁰

Функциональное устаревание (functional obsolescence) — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.⁸¹

Экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence) — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.⁸²

10.2.1. Определение физического износа

Величина износа определялась методом эффективного срока жизни. Расчет срока полезной жизни объектов представлен в таблице 10.2. Для расчета срока полезной службы, оцениваемого оборудования Исполнителем была проведена разбивка основных средств на классы и подклассы. Оцениваемое оборудование было отнесено к следующему подклассу – прочее МОУ среднего срока службы.

⁷⁹ Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15.

⁸⁰ Источник: Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 405.

⁸¹ Источник: Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

⁸² Источник: Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на трех подходах к оценке, Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ.

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Согласование результатов					
Доходный		1/2	1	0,71	0,33
Сумма				2,12	1,00
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ				
Методы оценки	Сравнительный		Доходный	Вес метода по критерию	
Сравнительный		1	3	1,73	0,75
Доходный		1/3	1	0,58	0,25
Сумма				2,31	1,00
Критерий	В. Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания				
Методы оценки	Сравнительный		Доходный	Вес метода по критерию	
Сравнительный		1	2	1,41	0,67
Доходный		1/2	1	0,71	0,33
Сумма				2,12	1,00
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость				
Методы оценки	Сравнительный		Доходный	Вес метода по критерию	
Сравнительный		1	3	1,73	0,75
Доходный		1/3	1	0,58	0,25
Сумма				2,31	1,00
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода
Вес критериев	0,494	0,217	0,165	0,125	
Сравнительный	0,67	0,75	0,67	0,75	70%
Доходный	0,33	0,25	0,33	0,25	30%
Сумма					1,00

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

11.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости Объекта оценки Исполнитель применял сравнительный и доходный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость строений ID 2-8, определенная **сравнительным подходом, — 70%**;
- стоимость строений ID 2-8, определенная **доходным подходом, — 30%**;
- стоимость земельных участков ID 9-12, определенная **сравнительным подходом, — 100%**;
- стоимость строений ID 1,13-20, определенная **затратным подходом, — 100%**;
- стоимость движимого имущества ID 21-25, определенная **затратным подходом, — 100%**

Сравнительному подходу присваивается больший вес в соответствии с методом анализа иерархий (МАИ). Доходный подход также не всегда дает реальную величину стоимости, т.к. в условиях нестабильной экономической обстановки, возникает вероятность недостаточной достоверности прогнозных данных относительно будущих доходов. А также, отсутствие точной информации по эксплуатационным расходам и отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки для данного сегмента рынка в определенном регионе.

Расчет величины рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки представлен в таблице 11.2.

Таблица 11.2. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки

ID	Объект	Площадь/протяженность, кв. м/м	Стоимость в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес доходного подхода	Стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость объектов, входящих в состав Объекта оценки, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое (теплица)	52 157,3	-	-	-	-	270 037 124	1,00	270 037 124
2	Помещение, назначение: нежилое	266,4	2 656 541	0,70	1 406 132	0,30	-	-	2 281 418
3	Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное	354,4	3 534 077	0,70	1 870 620	0,30	-	-	3 035 040
4	Здание склада, назначение: нежилое	2 636,3	26 289 184	0,70	13 915 111	0,30	-	-	22 576 962
5	Здание кормоцеха, назначение: сельскохозяйственное	770,3	7 681 432	0,70	4 065 854	0,30	-	-	6 596 758
6	Здание столовой, назначение: нежилое	289,9	2 890 883	0,70	1 530 171	0,30	-	-	2 482 669
7	Производственный цех, назначение: нежилое	4 350,2	43 380 194	0,70	22 961 543	0,30	-	-	37 254 599
8	Здание офиса, назначение: нежилое	778,4	7 762 205	0,70	4 108 608	0,30	-	-	6 666 126
9	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	210 868,0	2 200 272	1,00	-	-	-	-	2 200 272
10	Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства	1 783,0	27 953	1,00	-	-	-	-	27 953
11	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	51 144,0	602 197	1,00	-	-	-	-	602 197
12	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	34 705,0	422 377	1,00	-	-	-	-	422 377
13	Ограждение, назначение: вспомогательное	2 052,0	-	-	-	-	3 206 547	1,00	3 206 547
14	Сооружение, назначение: сооружение трубопроводного транспорта	1 110,0	-	-	-	-	11 789 415	1,00	11 789 415
15	Здание яйцесклада	294,5	-	-	-	-	1 371 092	1,00	1 371 092
16	Здание птичника №17	1 288,9	-	-	-	-	3 330 684	1,00	3 330 684
17	Здание птичника №14	1 712,3	-	-	-	-	4 500 634	1,00	4 500 634
18	Здание птичника №13	1 264,8	-	-	-	-	3 666 488	1,00	3 666 488
19	Здание птичника №1	1 720,9	-	-	-	-	5 004 340	1,00	5 004 340
20	Здание инкубатора	148,0	-	-	-	-	1 238 350	1,00	1 238 350
21	Система скрининга солнцезащиты	-	-	-	-	-	2 255 540	1,00	2 255 540
22	Вертикальный экран	-	-	-	-	-	1 938 742	1,00	1 938 742
23	Горизонтальный экран	-	-	-	-	-	1 938 742	1,00	1 938 742
24	Система центрального отопления теплицы на базе котла отопительного WND-(LD)-9.0MIL.J	-	-	-	-	-	37 359 328	1,00	37 359 328
25	Система центрального отопления теплицы по системе Тихельмана	-	-	-	-	-	4 389 730	1,00	4 389 730
Итого			97 447 314		49 858 038		352 026 756		436 173 128

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

- без учета НДС (18%):
436 173 128 (Четыреста тридцать шесть миллионов сто семьдесят три тысячи сто двадцать восемь) руб.

В том числе:

- Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, на дату оценки (без учета НДС (18%)):
388 291 045 (Триста восемьдесят восемь миллионов двести девяносто одна тысяча сорок пять) руб.
- Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, на дату оценки (без учета НДС (18%)):
47 882 083 (Сорок семь миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи восемьдесят три) руб.

РАЗДЕЛ 12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что Объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами, ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже, может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с Международными стандартами⁸⁷ определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times K_{ликв}$$

где:

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

K_{ликв} – коэффициент ликвидности предмета залога.

Далее представлен подробный расчет каждого элемента формулы.

12.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСР = РС \times K_{ндс} \times (1 - K_{дм} - K_{тран} - K_{пр}) \times K_p \times K_{снр}$$

где:

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

РС – рыночная стоимость предмета залога;

K_{ндс} – коэффициент исключения суммы НДС.

K_{дм} – коэффициент исключения затрат на демонтаж предмета залога;

K_{тран} – коэффициент исключения затрат по возможной транспортировке предмета залога;

K_{пр} – коэффициент исключения прочих затрат, связанных с реализацией предмета залога;

K_p – коэффициент компенсации риска;

⁸⁷ Международный стандарт оценки (МСО 2007) шестое издание «МСО 2. Базы оценки отличные от рыночной стоимости». Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 2007 г.

предположение, что договор залога и иная документация по кредитному договору будут оформлены надлежащим образом, и судебные процедуры займут в среднем — 180 дней, или 6 месяцев.

Коэффициент ликвидности предмета залога, полученный в результате расчетов, составил **0,9577**, что говорит о достаточно высокой ликвидности Объекта оценки.

Коэффициент снижения стоимости для ликвидационной стоимости составляет **0,8619**, что говорит о хорошей ликвидности Объекта оценки.

12.4. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Алгоритм расчета ликвидационной стоимости, представленный в виде таблицы использованных данных, приведен в таблице 12.2.

Таблица 12.2. Расчёт ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	9,52%
Премия за риск	1,40%
Премия за низкую ликвидность	4,76%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	16,68%
Показатель	Значение
Рыночная стоимость, руб.	436 173 128
Затраты на реализацию, %	10%
Разумный срок экспозиции, мес.	6
Срок вынужденной продажи, мес.	3
Поправка на ликвидность	0,9577
Коэффициент ликвидности предмета залога	0,8619
Ликвидационная стоимость, руб.	375 957 646

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 12.3. Значения ликвидационной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки

ID	Объект	Кадастровый номер	Площадь/протяжённость, кв. м/м	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
Недвижимое имущество				
1	Помещение, назначение: нежилое (теплица)	33:13:080XXXX:XXXX	52 157,3	232 757 396
2	Помещение, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	266,4	1 966 459
3	Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное	33:13:080XXXX:XXXX	354,4	2 616 040
4	Здание склада, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	2 636,3	19 460 120
5	Здание кормоцеха, назначение: сельскохозяйственное	33:13:080XXXX:XXXX	770,3	5 686 049
6	Здание столовой, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	289,9	2 139 927
7	Производственный цех, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	4 350,2	32 111 449
8	Здание офиса, назначение: нежилое	33:13:080XXXX:XXXX	778,4	5 745 840
9	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080XXXX:XXXX	210 868,0	1 896 516
10	Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства	33:13:080XXXX:XXXX	1 783,0	24 094
11	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080XXXX:XXXX	51 144,0	519 061
12	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080XXXX:XXXX	34 705,0	364 066
13	Ограждение, назначение: вспомогательное	33:13:080XXXX:XXXX	2 052,0	2 763 870
14	Сооружение, назначение: сооружение трубопроводного транспорта	33:13:080XXXX:XXXX	1 110,0	10 161 838

ID	Объект	Кадастровый номер	Площадь/протяжённость, кв. м/м	Ликвидационная стоимость без учета НДС, руб.
15	Здание яйцесклада	33:13:080XXXX:XXXX	294,5	1 181 807
16	Здание птичника №17	33:13:080XXXX:XXXX	1 288,9	2 870 869
17	Здание птичника №14	33:13:080XXXX:XXXX	1 712,3	3 879 303
18	Здание птичника №13	33:13:080XXXX:XXXX	1 264,8	3 160 314
19	Здание птичника №1	33:13:080XXXX:XXXX	1 720,9	4 313 471
20	Здание инкубатора	33:13:080XXXX:XXXX	148,0	1 067 391
Итого недвижимое имущество:			369 694,6	334 685 881
Движимое имущество				
21	Система скрининга солнцезащиты			1 944 154
22	Вертикальный экран			1 671 091
23	Горизонтальный экран			1 671 091
24	Система центрального отопления теплицы на базе котла отопительного WND-(LD)-9.0MIL.J			32 201 720
25	Система центрального отопления теплицы по системе Тихельмана			3 783 710
Итого движимое имущество:				49 415 728
Итоговый результат:				375 957 646

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

375 957 646 (Триста семьдесят пять миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот сорок шесть) руб.

РАЗДЕЛ 13. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; ФСО № 9, утвержденный приказом №327 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП «СРОО «МПО»;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «МПО».

С. А. Муромский

**Оценщик
Член НП «СРОО «МПО»**

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

РАЗДЕЛ 14. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 16.07.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 16.07.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 22.09.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 04.08.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права р.№XX-XX/XXX-XX/XXX/XXX/XXXX-XXXX/X от 22.09.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33АЛ №XXXXXX от 24.09.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АБ №XXXXXX от 03.06.2003 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АБ №XXXXXX от 03.06.2003 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АБ №XXXXXX от 03.06.2003 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33 АБ №XXXXXX от 03.06.2003 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 33АЛ №XXXXXX от 22.07.2014 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №XX/XXX/XX-XXXXXX от 10.09.2015 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №XX/XXX/XX-XXXXXX от 23.10.2015 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №XX/XXX/XX-XXXXXX от 23.10.2015 г.;
- Документ о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства (теплицы типа ВЕНЛО 8) требованиям технических регламентов;
- Технический паспорт на здание склада от 14.04.2011 г.
- Технический паспорт на здание кормоцеха от 10.11.2007 г.
- Технический паспорт на здание столовой от 14.04.2011 г.
- Технический паспорт на здание производственного цеха от 14.04.2011 г.
- Технический паспорт на здание офиса от 14.04.2011 г.;
- Технический паспорт на здание яйцесклада от 10.11.2007 г.
- Технический паспорт на здание птичника №17 от 10.11.2007 г.
- Технический паспорт на здание птичника №14 от 10.11.2007 г.
- Технический паспорт на здание птичника №13 от 10.11.2007 г.

- Технический паспорт на здание птичника №1 от 10.11.2007 г.;
- Технический паспорт на здание инкубатора от 09.11.2007 г.;
- Договор купли-продажи №XXXX-XX-XX от 27.06.2013 г.;
- Акт приема-передачи товара согласно приложения к договору №XXXX-XX-XX от 27.06.2013 г.;
- Договор купли-продажи №XXXX-XX-XX от 02.09.2013 г.;
- Акт приема-передачи товара согласно приложения №1 к договору №XXXX-XX-XX от 02.09.2013 г.;
- Договор купли-продажи №XXXX-XX-XX от 21.02.2013 г.;
- Приложение №3 к договору №XXXX-XX-XX от 21.02.2013 г.;
- Дополнительное соглашение от 22.02.2013 г. к договору №XXXX-XX-XX от 21.02.2013 г.;
- Дополнительное соглашение №Х от 28.03.2013 г. к договору №XXXX-XX-XX от 21.02.2013 г.;
- Акт приема-передачи товара согласно приложения к договору №XXXX-XX-XX от 21.02.2013 г.;
- Договор купли-продажи №XXXX/XX/XX от 15.12.2013 г.;
- Приложение к договору №XXXX/XX/XX от 15.12.2013 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним р.н. ХХ-Х-Х-ХХ/XXXX/XXXX-XXX от 02.02.2016 г.;
- Данные о балансовой стоимости недвижимого имущества ООО «Компания» (ОГРН: XXXXXXXXXXXXXXX);
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №327 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №328 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «МПО».

Научная литература:

- Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.;
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.

Информационно-аналитические материалы:

- www.cbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.irr.ru;
- www.avito.ru;
- www.realty.dmir.ru;
- www.realto.ru;
- www.cian.ru;
- www.theproperty.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №АБ-ХХХ/16 ОТ 04.05.2016 Г.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

«14» апреля 2016 г.

Договор на проведение оценки:	Договор /16 от 14.04.2016 г.
Заказчик:	ООО «Компания»
Исполнитель:	ООО «Апхилл»
Объект оценки:	Недвижимое имущество в составе:

ID	Наименование	Кадастровый номер	Фактическое наличие оцениваемых объектов	Фактическое состояние оцениваемых объектов (определено визуально):
1	Помещение, назначение: нежилое (теплица)	33:13:080219:1742	Осмотрено	Хорошее
2	Помещение, назначение: нежилое	33:13:080219:1707	Осмотрено	Хорошее
3	Здание санпропускника, назначение: сельскохозяйственное	33:13:080219:973	Осмотрено	Хорошее
4	Здание склада, назначение: нежилое	33:13:080219:1526	Осмотрено	Хорошее
5	Здание кормоцеха, назначение: сельскохозяйственное	33:13:080219:1059	Осмотрено	Хорошее
6	Здание столовой, назначение: нежилое	33:13:080219:1525	Осмотрено	Хорошее
7	Производственный цех, назначение: нежилое	33:13:080219:1520	Осмотрено	Хорошее
8	Здание офиса, назначение: нежилое	33:13:080219:1517	Осмотрено	Хорошее
9	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080219:1763	Осмотрено	-
10	Земельный участок, для ведения личного подсобного хозяйства	33:13:080219:1476	Осмотрено	-
11	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080219:1753	Осмотрено	-
12	Земельный участок, для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	33:13:080219:1764	Осмотрено	-
13	Ограждение, назначение: вспомогательное	33:13:080219:1536	Осмотрено	Хорошее
14	Сооружение, назначение: сооружение трубопроводного транспорта	33:13:080219:1673	Осмотрено	Хорошее
15	Здание яйцесклада	33:13:080219:1067	Осмотрено	Неудовлетворительное
16	Здание птичника №17	33:13:080219:1010	Осмотрено	Неудовлетворительное
17	Здание птичника №14	33:13:080219:984	Осмотрено	Неудовлетворительное
18	Здание птичника №13	33:13:080219:887	Осмотрено	Неудовлетворительное
19	Здание птичника №1	33:13:080219:1041	Осмотрено	Неудовлетворительное
20	Здание инкубатора	33:13:080219:1058	Осмотрено	Неудовлетворительное

Дата проведения осмотра объекта оценки: «14» апреля 2016 г.

Представитель заказчика: Александр Александрович, +7 920 940-05-35

Представитель исполнителя: Консультант Муромский Степан Алексеевич

Фотофиксация оцениваемых объектов: Проведена

В результате осмотра установлено:

1. Фактическое наличие всех оцениваемых объектов в соответствии с предоставленными заказчиком списком и документами:

_____ _____ **ДА** _____ **НЕТ**

2. Соответствие идентификационных данных предоставленным заказчиком документам (определено визуально):

_____ _____ **ДА** _____ **НЕТ**

3. Фактическое соответствие количественных и качественных характеристик осматриваемого имущества предоставленным заказчиком документам (определено визуально):

_____ _____ **ДА** _____ **НЕТ**

4. Фактическое соответствие условиям хранения / эксплуатации (определено визуально):

_____ _____ **ДА** _____ **НЕТ**

5. Доступность оцениваемых объектов для осуществления мониторинга:

_____ _____ **ДА** _____ **НЕТ**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ №АБ-XXX/16 ОТ 04.05.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/974849166
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Апхилл» 107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34 расчетный счет 40702810000000000935 КПП 770801001 ИНН 7708706445 в ООО КБ «Международный расчетный банк» кор.сч. 30101810700000000177
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 ,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	46323,00 рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.
Страхователь
И.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)

ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**

"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Внесена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков «19» февраля 2015 года, регистрационный № 016

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Дата регистрации в реестре

28.11.2014 года

Регистрационный номер в реестре

00177

оценщик

МУРОМСКИЙ СТЕПАН АЛЕКСЕЕВИЧ

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
"МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ"

Имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП "МПО"



ПОСТЮШКОВ А.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«МЕЖДУНАРОДНАЯ ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ»

410033, г. Саратов, ул. Панфилова, 1, e-mail: avpsar@yandex.ru, www.mpo64.ru
Тел.: (8452) 53-27-85, +7 (903) 328-27-85

«16» июля 2015 г.

Выписка № 30
из реестра членов ИП СПО «МПО»

Настоящая выписка из реестра членов Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Международная палата оценщиков» выдана заявителю о том, что Муромский Степан Алексеевич является членом ИП СПО «МПО» и включен в реестр оценщиков ИП СПО «МПО» 28.11.2014 года за регистрационным № 000177.

Генеральный директор
ИП СПО «МПО»



А.В. Постюшков

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС № 922/974853110

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Муромский Степан Алексеевич
----------------------	------------------------------------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 21.09.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 21.09.2015 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	4 648,00 (Четыре тысячи шестьсот сорок восемь) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/974853110 от 17.09.2015г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.	Код 1092906

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



ОАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p>  <p>г. Москва Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Национальный исследовательский технологический университет «МИСиС»</p>	<p>1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЧНОСТИ ОБЛАДАТЕЛЯ ДИПЛОМА</p> <p>Фамилия Муромский</p> <p>Имя Степан</p> <p>Отчество Алексеевич</p> <p>Дата рождения 02 июня 1986 года</p> <p>Предыдущий документ об образовании или об образовании и о квалификации</p> <p>аттестат о среднем общем образовании, 2003 год</p> <p>2. СВЕДЕНИЯ О КВАЛИФИКАЦИИ</p> <p>Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация</p> <p style="text-align: center;">ИНЖЕНЕР по специальности 150601 Материаловедение и технология новых материалов</p> <p>Регистрационный номер 1245</p> <p>Дата выдачи 17 ноября 2014 года</p>
<p>ДУБЛИКАТ</p> <p>ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ специалиста 107718 0281352</p>	<p>Срок освоения программы бакалавриата/специалитета в очной форме обучения</p> <p>5,5 лет</p> <p style="text-align: right;">Страница 1</p>

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041007

Настоящий диплом выдан Муронову Степану Алексеевичу (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с 01 апреля 2013 г. по 19 декабря 2013 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга (наименование образовательного учреждения (подразделения) высшего профессионального образования)

по профессии: Оценка собственности, оценка стоимости предприятия (бизнеса). (наименование профессии, должности, профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 декабря 2013 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Муронового Степана Алексеевича (фамилия, имя, отчество)

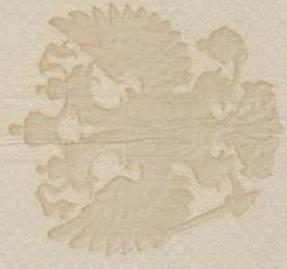
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки собственности (бизнеса) (наименование) Оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Город Москва год 2013
 Председатель государственной аттестационной комиссии
 Директор (подпись)
 [Подпись]



Тираж, МРО, Москва, 2012. - 4.

Диплом является государственным документом о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 3084