

ОТЧЕТ

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
принадлежащих на праве собственности

ОАО «Возрождение»

расположенных по адресу:

(Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

ТОМ № 1. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИТОГИ, ВЫВОДЫ.

Дата проведения оценки – 28 сентября 2015 года

Дата составления отчета – 21 октября 2015 года

Заказчик – Открытое Акционерное Общество «Возрождение» (ОГРН 1095074005784, дата присвоения ОГРН: 02.07.2009 года, ИНН 5074112300, адрес (место расположение): 142138, г. Москва, Подольский район, д. Сатино – Татарское, вблизи в/ч 61991), в лице конкурсного управляющего г-на Баканова Сергея Юрьевича (ИНН 771601034810; № 331 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, являющегося членом НП "РСОПАУ" (адрес: 121170, Москва, Кутузовский проспект, 36, стр. 23), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы Дело № А40-9321/13 от 07.08.2013 года

Исполнитель – Специализированная оценочная компания, Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт» (ИНН 7723824884, КПП 772301001, ОГРН 1127746010369, дата присвоения ОГРН: 12 января 2012 года, юридический адрес (месторасположение оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47), аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС, в лице Генерального директора Казановой Надежды Андреевны, действующей на основании Устава.

г. Москва, 2014 год.

ОГЛАВЛЕНИЕ		
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	3
ГЛАВА № 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	стр.	12
1.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ РЕШАЕМОЙ ОЦЕНКОЙ	стр.	12
1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	24
1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	26
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	28
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	29
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	29
ГЛАВА 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	33
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	33
2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	33
2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	34
ГЛАВА 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	36
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	37
3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	53
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	54
4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ	стр.	54
4.2. АНАЛИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.	стр.	68
4.3. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	стр.	82
4.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	стр.	86
4.5. ОБЗОР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ.	стр.	88
ГЛАВА № 5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.	стр.	90
ГЛАВА 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	стр.	93
6.1. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	стр.	122
ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	стр.	144
ГЛАВА № 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	стр.	162
ГЛАВА № 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	стр.	179
ГЛАВА №10. ИТОГИ И ВЫВОДЫ.	стр.	181
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	184
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	185

Конкурсному управляющему
ОАО «Возрождение» (ОГРН 1095074005784, дата присвоения ОГРН:
02.07.2009 года, ИНН 5074112300, адрес (место расположение):
142138, г. Москва, Подольский район, д. Сатино – Татарское, вблизи
в/ч 61991)
г-ну Баканову Сергею Юрьевичу
действующего на основании Решения Арбитражного суда города
Москвы Дело № А40-9321/13 от 07.08.2013 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Уважаемый г-н Баканов Сергей Юрьевич!

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, определенной на дату оценки 28 сентября 2015 года, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

Актуализация отчета об оценке

В соответствии с нормами Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года), а именно: статьи 26, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Таким образом, имеется определенная Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, необходимость актуализации отчета № 26/03-1/014 от 21 октября 2015 года об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново.

В процессе проведения актуализации отчета № 26/03-1/014 от 21 октября 2015 года об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, оценщик ставил следующие задачи:

- определить, имело ли место изменение основных параметров объектов как

движимого, так и недвижимого имущества;

- изменилась ли величина физического, функционального и экономического (внешнего износов) объектов оценки.
- изменилась ли ситуация на соответствующих рынках в городе Москве;
- определить, имело ли место изменение цен объектов-аналогов на открытом рынке.

В процессе проведения актуализации было выяснено, что основные параметры объектов оценки имеют определенные изменения, обусловленные как динамикой рынка, изменением экономической ситуации в РФ в целом и в Московской области в частности, а также изменением стоимостных параметров объектов оценки связанных с естественным устареванием объектов оценки.

В процессе проведения актуализации было выяснено, что объекты оценки сохранили сохранили все ранее выявленные и описанные в отчете № 26/03-1/014 от 21 октября 2015 года об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, количественные и качественные характеристики.

В процессе проведения актуализации, отдельные параметры, позволяющие более полно и объективно раскрыть количественные и качественные характеристики объекта оценки, были уточнены и конкретизированы.

Актуализация проведена на дату 28 сентября 2015 года.

Основанием проведения оценки является своевременное обращение конкурсного управляющего Баканова Сергея Юрьевича (ИНН 771601034810; № 331 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, являющегося членом НП "РСОПАУ" (адрес: 121170, Москва, Кутузовский проспект, 36, стр. 23), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы Дело № А40-9321/13 от 07.08.2013 года от 28 сентября 2015 года за № 68

Правовая база оценки.

В соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, статья 130 «Оценка имущества должника», арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков и производит оплату их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов или комитетом кредиторов. Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

В соответствии с Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статьи 110, 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» внесены существенные изменения, а именно: в соответствии с изменениями, внесенными в закон от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», начальная цена продажи предприятия определяется решением

собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика (п. 6 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)»).

В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

Статьей 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества, однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.

Основание проведения оценки:

Решением Арбитражного суда города Москвы Дело № А40-9321/13 от 07.08.2013 года в отношении ОАО «Возрождение» (ОГРН 1095074005784, дата присвоения ОГРН: 02.07.2009 года, ИНН 5074112300, адрес (место расположение): 142138, г. Москва, Подольский район, д. Сатино – Татарское, вблизи в/ч 61991) введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим утвержден Баканов Сергей Юрьевич (ИНН 771601034810; № 331 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, являющегося членом НП "РСОПАУ" (адрес: 121170, Москва, Кутузовский проспект, 36, стр. 23).

Хозяйственная деятельность ОАО «Возрождение» ОГРН 1095074005784, дата присвоения ОГРН: 02.07.2009 года, ИНН 5074112300, адрес (место расположение): 142138, г. Москва, Подольский район, д. Сатино – Татарское, вблизи в/ч 61991), прекращена.

Объект оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенные по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудин

Перечень объектов оценки приводится в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Год постройки, год ввода в эксплуатацию
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	77	1956
2	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	10	1956
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	16	1956
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	68	1956
5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	44	1956
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	334	1958
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	34	1956
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	396	1956
9	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	61	1956

10	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	18	1956
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	12	1956
12	Здание КПП, 58 кв.м.	58	1956
13	Здание котельной, пожарное дело №25, 335 кв.м.	335	1958
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	69	1956
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	54	1956
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	48	1956
17	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	63	1956
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	71	1956
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	71	1956
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	36	1956
21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	95	1957
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	16	1956
23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	90	1956
24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	222	1957
25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	23	1956
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	18	1955
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	19	1955
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	19	1956
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	341	1957
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	357	1957
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	113	1957
32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	155	1954
33	Сарай, 59 кв.м.	59	1959
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	19	1959
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	18	1956
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	18	1956
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	15	1956
38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	64	1956
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	15	1956
43	Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново		

Дата оценки

Дата проведения оценки. Согласно ФСО N 1"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на дату - 28 сентября 2015 года

Отчет подготовлен 21 октября 2015 года.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС. Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

Вид определяемой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» Раздел III. Виды стоимости. Пункт 5. При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В процессе оценки была определена рыночная стоимость объекта оценки.

Результаты полученные различными подходами

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объекта оценки определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях
	Весовой коэффициент	1,0	0,0	0,0
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	779 469,42	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	123 584,52	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	90 107,94	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1 050 607,15	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	473 694,44	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	6 568 754,71	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	379 308,86	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	6 599 165,41	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1 177 516,71	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
10.	Здание киновудки №10, 18 кв.м.	84 947,03	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	27 432,41	Обоснованный отказ от	Обоснованный отказ от

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО
 «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
 № 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

			применения подхода	применения подхода
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	697 102,86	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	5 132 845,62	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1 366 634,61	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1 006 064,17	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	569 846,56	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1 339 202,21	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	830 731,82	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	830 731,82	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	573 379,63	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1 699 633,95	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	238 613,76	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	351 737,77	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	3 876 495,41	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	406 879,97	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	257 490,87	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	310 727,85	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	310 727,85	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	4 693 094,94	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	4 785 713,99	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1 402 344,92	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	2 557 936,87	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
33.	Сарай, 59 кв.м.	168 941,43	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	67 767,10	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	70 347,56	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	70 347,56	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	34 290,51	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1 246 444,46	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	53 981,55	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
	Итоговое значение стоимости, выраженное в рублях	55 284 339,91 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода

Итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 28 сентября 2015 года, с учетом корректировок и округлений:

Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, с учетом корректировок и округлений, составляет	226 222 723,52 рублей (Двести двадцать шесть миллионов двести двадцать две тысячи семьсот двадцать три 52/100) рублей
--	--

Детализировка величин рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества приводится в таблице

Величина рыночной стоимости зданий по состоянию на дату 28 сентября 2015 года, с учетом корректировок и округлений, без учета стоимости земельного участка, выраженная в рублях	55 284 339,91 рублей (Пятьдесят пять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи триста тридцать девять 91/100) рублей
--	--

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату 28 сентября 2015 года, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях
	Здания	
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	779 469,42
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	123 584,52
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	90 107,94
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1 050 607,15
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	473 694,44
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	6 568 754,71
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	379 308,86
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	6 599 165,41
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1 177 516,71
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	84 947,03

11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	27 432,41
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	697 102,86
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	5 132 845,62
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1 366 634,61
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1 006 064,17
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	569 846,56
17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1 339 202,21
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	830 731,82
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	830 731,82
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	573 379,63
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1 699 633,95
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	238 613,76
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	351 737,77
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	3 876 495,41
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	406 879,97
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	257 490,87
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	310 727,85
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	310 727,85
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	4 693 094,94
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	4 785 713,99
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1 402 344,92
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	2 557 936,87
33.	Сарай, 59 кв.м.	168 941,43
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	67 767,10
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	70 347,56
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	70 347,56
37.	Здание весовой (жд весы), 15 кв.м.	34 290,51
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1 246 444,46
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	53 981,55

Величина рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (категория - земли промышленности, кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008, площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположения): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново), рассчитанная методом сравнения продаж, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях

**170 938 383,61 рублей
(Сто семьдесят миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят три 61/100) рублей**

Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

В процессе оценки были использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 213 октября 1998 года);
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
- Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО N 8)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 328
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Федеральный закон Российской Федерации от 26.12.1995 N 208-ФЗ (редакция от 29.06.2015) "Об акционерных обществах".

Кроме того, оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;

С уважением,

Генеральный директор

ООО «ИнвестКонсалт»

Оценщик, выполнивший отчет

21 октября 2015 года

Казанова Н.А.

Казанов А.Г.

ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенные по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново
----------------------	---

Перечень объектов оценки			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Год постройки, год ввода в эксплуатацию
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	77	1956
2	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	10	1956
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	16	1956
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	68	1956
5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	44	1956
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	334	1958
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	34	1956
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	396	1956
9	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	61	1956
10	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	18	1956
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	12	1956
12	Здание КПП, 58 кв.м.	58	1956
13	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	335	1958
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	69	1956
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	54	1956
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	48	1956
17	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	63	1956
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	71	1956
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	71	1956
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	36	1956
21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	95	1957
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	16	1956
23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	90	1956
24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	222	1957
25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	23	1956
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	18	1955
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	19	1955
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	19	1956
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	341	1957
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	357	1957
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	113	1957
32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	155	1954
33	Сарай, 59 кв.м.	59	1959
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	19	1959
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	18	1956
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	18	1956
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	15	1956

38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	64	1956
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	15	1956
43	Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново		

Оцениваемые права	Право собственности.
Собственник	Открытое Акционерное Общество «Возрождение» (ОГРН 1095074005784, дата присвоения ОГРН: 02.07.2009 года, ИНН 5074112300, адрес (место расположение): 142138, г. Москва, Подольский район, д. Сатино – Татарское, вблизи в/ч 61991)

1.1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки

Объект оценки	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенные по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново
----------------------	---

Перечень объектов оценки			
№	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Год постройки, год ввода в эксплуатацию
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	77	1956
2	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	10	1956
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	16	1956
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	68	1956
5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	44	1956
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	334	1958
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	34	1956
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	396	1956
9	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	61	1956
10	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	18	1956
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	12	1956
12	Здание КПП, 58 кв.м.	58	1956
13	Здание котельной, пожарное дело №25, 335 кв.м.	335	1958
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	69	1956
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	54	1956
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	48	1956
17	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	63	1956
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	71	1956
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	71	1956
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	36	1956
21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	95	1957
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	16	1956
23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	90	1956

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	222	1957
25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	23	1956
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	18	1955
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	19	1955
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	19	1956
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	341	1957
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	357	1957
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	113	1957
32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	155	1954
33	Сарай, 59 кв.м.	59	1959
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	19	1959
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	18	1956
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	18	1956
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	15	1956
38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	64	1956
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	15	1956
43	Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново		

Оцениваемые права	Право собственности.
Собственник	Открытое Акционерное Общество «Возрождение» (ОГРН 1095074005784, дата присвоения ОГРН: 02.07.2009 года, ИНН 5074112300, адрес (место расположение): 142138, г. Москва, Подольский район, д. Сатино – Татарское, вблизи в/ч 61991)
Цель оценки	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО № 2, II.п.3), то есть, определение рыночной стоимости объекта оценки
Возможное использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях. (ФСО № 2, III. п.4).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяется только для целей и

	<p>задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <ul style="list-style-type: none"> В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев». <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none"> В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете. В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица) В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта
--	---

оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)

- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

- **В соответствии** с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, статья 130 «Оценка имущества должника», арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков и производит оплату их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов или комитетом кредиторов. Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.

В соответствии с Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статьи 110, 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» внесены существенные изменения, а именно: в соответствии с изменениями, внесенными в закон от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов **с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика** (п. 6 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О

	<p>несостоятельности (банкротстве)».</p> <p>В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Статьей 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества, однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.¹
<p>Основание оценки</p>	<p>Договор № 26/03-1/014 от 28 сентября 2015 года на проведение возмездных услуг в сфере оценочной деятельности</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>28 сентября 2015 года</p>
<p>График проведения оценки</p>	<p>с 28 сентября 2015 года по 21 октября 2015 года</p>

¹ Статья 3 Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

<p>Дата составления Отчета об оценке</p>	<p>21 октября 2015 года</p>
<p>Допущения и ограничения при проведении оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки. • Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке. • В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследований рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверной и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. • Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации. • При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз. • От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. • Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете. • Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки. • От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки. • Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости. • В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.
--	--

1.1.3. Сведения о применяемых Федеральных Стандартах Оценки

<p>Используемые стандарты оценки</p>	<p>В процессе оценки были использованы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 213 октября 1998 года); • Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 • Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 • Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 • Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 • Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО N 8)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326 • Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 328 • ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». • Федеральный закон Российской Федерации от 26.12.1995 N 208-ФЗ (редакция от 29.06.2015) "Об акционерных обществах". <p>Кроме того, оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):</p> <ul style="list-style-type: none"> • СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»; <p>СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».</p> <ul style="list-style-type: none"> •
--	---

1.1.4. Данные о заказчике оценки

Заказчик оценки	Открытое Акционерное Общество «Возрождение» (ОГРН 1095074005784, дата присвоения ОГРН: 02.07.2009 года, ИНН 5074112300, адрес (место расположение): 142138, г. Москва, Подольский район, д. Сатино – Татарское, вблизи в/ч 61991), в лице конкурсного управляющего г-на Баканова Сергея Юрьевича (ИНН 771601034810; № 331 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, являющегося членом НП "РСОПАУ" (адрес: 121170, Москва, Кутузовский проспект, 36, стр. 23), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы Дело № А40-9321/13 от 07.08.2013 года
------------------------	---

1.1.5. Сведения об оценщике

Юридическое лицо (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью «Ценсус» (ИНН: 7723831553, ОГРН: 1127746196049, дата присвоения ОГРН: 21 января 2012 года, юридический адрес (место расположение оценщика): 109369, город Москва, Новочеркасский бульвар, дом 47, к. 241), соответствующее ст. 15.1 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26, Бизнес - центр «Омега - 2»).
Обязательная гражданская ответственность оценщика	Страховой полис № 150000-035-000145 от 19 октября 2015 года, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2015 года до 20 октября 2016 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 5 000 000,00 рублей

Оценщик	Казанов Андрей Григорьевич
Образование оценщика, Документы профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 2121 октября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
Документ, удостоверяющий личность оценщика	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.
Стаж работы по специальности	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 11 лет.
Категория	Специалист 1 категории
Членство саморегулируемой организации	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
Повышение квалификации	<ol style="list-style-type: none"> 1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. 2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. 3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. 4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. 5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год. 6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год. 7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год; 8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный

	Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор № 2 от 12 января 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26).
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Гражданская ответственность оценщика	Страховой полис № 140000-035-000067 от 23 октября 2014 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2014 года до 22 октября 2015 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
	Страховой полис № 150000-035-000137 от 15 октября 2015 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2015 года до 22 октября 2016 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.
Оценщик	Казанова Надежда Андреевна
Паспортные данные (с указанием регистрации)	Паспорт серия 4510 № 404623 выдан Отделением по району Марьино ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО 19.08.2009 г. Регистрация: 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар дом 47, кв. 241
ИНН	772380446290
Основное место работы	Специализированная оценочная компания ООО «ИнвестКонсалт» www.invconsalt.ru
Занимаемая должность	Генеральный директор ООО «ИнвестКонсалт» direct@invconsalt.ru
Адрес организации	109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, дом 47
Тел. рабочий/мобильный	+7(495)3647858, +7(916)1197778, +7(915)1006013
Электронная почта	direct@invconsalt.ru , expert@invconsalt.ru
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 1905.
Наличие квалификации Эксперта	Имеет Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000165-001 от 11 октября 2013 года.
Наличие квалификации финансово-экономической судебной экспертизы	Удостоверение о повышении квалификации УУ 001095 регистрационный номер от 23 ноября 2013 года о прохождении обучения в Федеральном Государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА)» по программе «Финансово-экономическая экспертиза»
Членство в НП «Финансово-	Является членом в НП «Финансово-экономических судебных экспертов» № 218 от 22 ноября 2013 года

экономических судебных экспертов»	
<p>Сведения об образовании в области оценочной деятельности, права, землеустройства, градостроительства (Наименование образовательного учреждения, год окончания, № и дата выдачи диплома), о повышении квалификации, наличие ученой степени</p>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП-1 № 502424 от 30 сентября 2011 г. Регистрационный № 0574 Выдан Московским финансово-промышленным университетом «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Профессиональная переподготовка с правом ведения нового вида профессиональной деятельности (Диплом о профессиональной переподготовке ПП – I №552483, выдан Государственным образовательным учреждением «Институт повышения квалификации государственных служащих» по программе «Финансовый менеджмент» Повышение квалификации – Удостоверение № 4801/09 об обучении в АНО «Институт экономики и антикризисного управления» по программе «Финансовый менеджмент» Повышение квалификации – Удостоверение № 3966 об обучении в МИПК МГТУ имени Н.Э.Баумана по направлению «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами». Является сертифицированным оценщиком в сфере:</p> <ul style="list-style-type: none"> • «Оценка инвестиционных проектов» (№ 9770 от 31.07.2011 года); • «Оценка стоимости интеллектуальной собственности» (№ 9767 от 10.07.2011 года); • «Оценка стоимости ценных бумаг» (№ 9768 от 10.07.2011 года); • «Оценка ликвидационной стоимости и дебиторской задолженности» (№ 9769 от 20.07.2011 года); • «Оценка стоимости земли» (№9765 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости недвижимости» (№9764 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости машин и оборудования» (№ 9766 от 30.06.2011 года); • «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» (№ 9771 от 15.08.2011 года); • «Оценка стоимости потребительских товаров» (№ 9772 от 15.08.2011 года); • «Оценка стоимости ремонта и ущерба от повреждений жилых и нежилых помещений» (№ 9773 от 31.08.2011 года). <p>Квалификационный Аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000165-001 от 11 октября 2013 года.</p>
Трудовой стаж (согласно трудовой книжке)	Более 7 лет.

Опыт работы по вышеуказанным направлениям деятельности	Более 7 лет.
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23. Страховой полис № 130000-035-000035 от 117 марта 2014 года, Срок действия страхового полиса с 24 марта 2014 года до 20 октября 2014 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма составляет 10 000 000,00 рублей
Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор № 1 от 12 января 2012 года с Казановой Надеждой Андреевной, являющейся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26).
Гражданская ответственность оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
Гражданская ответственность оценщика	Страховой полис № 140000-035-000068 от 23 октября 2014 года, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2014 года до 20 октября 2015 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
	Страховой полис № 150000-035-000138 от 15 октября 2015 года, Срок действия страхового полиса с 21 октября 2015 года до 20 октября 2016 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 10 000 000,00 рублей
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.

1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.

- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
- В соответствии с п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и **рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.
- В соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, статья 130 «Оценка имущества должника», арбитражный управляющий для проведения оценки предприятия должника, иного имущества должника привлекает оценщиков и производит оплату их услуг за счет имущества должника, если иной источник оплаты не установлен собранием кредиторов или комитетом кредиторов. Оценка имущества должника проводится оценщиком, который должен соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и не может являться заинтересованным лицом в отношении арбитражного управляющего, должника и его кредиторов.
- В соответствии с Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-Ф «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статьи 110, 130, 139 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности

(банкротстве)» внесены существенные изменения, а именно: в соответствии с изменениями, внесенными в закон от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» Федеральным законом от 28.07.2012 года № 144-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика (п. 6 статьи 110 Федерального закона от 26.10.2002 года № 127 «О несостоятельности (банкротстве)»).

- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.
- Статьей 130 Федерального закона № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрено привлечение независимого оценщика при определении цены имущества, однако Закон о банкротстве не устанавливает обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, отчет об оценке носит рекомендательный характер и не может быть оспорен путем предъявления самостоятельного требования.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Оценщик осуществлял свою деятельность на основе Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

В процессе оценки были использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 213 октября 1998 года);
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
- Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО N 8)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 328
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Федеральный закон Российской Федерации от 26.12.1995 N 208-ФЗ (редакция от 29.06.2015) "Об акционерных обществах".

Кроме того, оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

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

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

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

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

Экономический износ имущества – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщики - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

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

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

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

Примечание. 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Примечание. Сравнительный подход реализуется путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

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

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

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

Чистый операционный доход – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ГЛАВА 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки
- Выбор возможных подходов оценки
- Заключение договора на оценку
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки
- Анализ наилучшего использования
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости (ФСО № 2, статья III. Виды стоимости, пункт 5) объекта оценки.

Задание определяет объект оценки:

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенные по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново.

Актуализация отчета об оценке

В соответствии с нормами Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года), а именно: статьи 26, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Таким образом, имеется определенная Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, необходимость актуализации отчета № 26/03-1/014 от 21 октября 2015 года об оценке

рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново.

В процессе проведения актуализации отчета № 26/03-1/014 от 21 октября 2015 года об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, оценщик ставил следующие задачи:

- определить, имело ли место изменение основных параметров объектов как движимого, так и недвижимого имущества;
- изменилась ли величина физического, функционального и экономического (внешнего износов) объектов оценки.
- изменилась ли ситуация на соответствующих рынках в городе Москве;
- определить, имело ли место изменение цен объектов-аналогов на открытом рынке.

В процессе проведения актуализации было выяснено, что основные параметры объектов оценки имеют определенные изменения, обусловленные как динамикой рынка, изменением экономической ситуации в РФ в целом и в Московской области в частности, а также изменением стоимостных параметров объектов оценки связанных с естественным устареванием объектов оценки.

В процессе проведения актуализации было выяснено, что объекты оценки сохранили все ранее выявленные и описанные в отчете № 26/03-1/014 от 21 октября 2015 года об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, количественные и качественные характеристики.

В процессе проведения актуализации, отдельные параметры, позволяющие более полно и объективно раскрыть количественные и качественные характеристики объекта оценки, были уточнены и конкретизированы.

Актуализация проведена на дату 28 сентября 2015 года.

Основанием проведения оценки является своевременное обращение конкурсного управляющего Баканова Сергея Юрьевича (ИНН 771601034810; № 331 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих, являющегося членом НП "РСОПАУ" (адрес: 121170, Москва, Кутузовский проспект, 36, стр. 23), действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы Дело № А40-9321/13 от 07.08.2013 года от 28 сентября 2015 года за № 68

Задание определяет дату оценки.

Оценка произведена по состоянию на дату - 28 сентября 2015 года

Отчет подготовлен 21 октября 2015 года.

Задание определяет цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (ФСО № 2, п.7), в том числе при совершении сделок купли-продажи (ФСО № 2, п.4).

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в

уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (ФСО № 2, статья I. Общие положения, пункт 4).

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

ГЛАВА 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В процессе идентификации оценщик осуществляет сбор и обработку:

- - Правоустанавливающей документации;
- - Свидетельств о государственной регистрации права на каждый объект недвижимого имущества, представленный к оценке;
- - Технических паспортов БТИ на каждый объект недвижимого имущества, представленный к оценке;
- - Сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- - Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости;
- - другой информации, связанной с объектом оценки.

Идентификация и техническое освидетельствование объекта оценки выполнены: оценщиком Казановым Андреем Григорьевичем.

Процесс идентификации включал в себя:

1. Идентификацию каждого объекта в составе имущества.
2. Обзор рынков объекта оценки, соответствующих каждой имущественной группе в составе имущества.
3. Выбор информационных источников, в том числе сборников УПВС, информации Госкомстата РФ, Писем Госстроя РФ, информации публикуемой в СМИ и т.д.
4. Выбор аналогов по отдельным объектам имущества.
5. Математическая обработка полученной информации.
6. Подведение итогов и оформление отчета об оценке

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Сведения, которые должны содержаться в Отчете об оценке в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и требованиями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Объект оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенные по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново

Перечень объектов оценки приводится в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Год постройки, год ввода в эксплуатацию
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	77	1956
2	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	10	1956
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	16	1956
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	68	1956
5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	44	1956
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	334	1958
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	34	1956
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	396	1956
9	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	61	1956
10	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	18	1956
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	12	1956
12	Здание КПП, 58 кв.м.	58	1956
13	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	335	1958
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	69	1956
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	54	1956
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	48	1956
17	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	63	1956
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	71	1956
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	71	1956
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	36	1956
21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	95	1957
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	16	1956
23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	90	1956
24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	222	1957
25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23	23	1956

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

	кв.м.		
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	18	1955
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	19	1955
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	19	1956
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	341	1957
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	357	1957
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	113	1957
32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	155	1954
33	Сарай, 59 кв.м.	59	1959
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	19	1959
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	18	1956
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	18	1956
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	15	1956
38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	64	1956
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	15	1956
43	Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново		

Остаточная стоимость

Данные об остаточной балансовой стоимости каждого из объектов оценки приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Остаточная стоимость объектов оценки по данным бухгалтерского учета
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	266000,00
2	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	4 000,00
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	27 000,00
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	930 000,00
5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	22 000,00
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	132 000,00
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	29 000,00
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	169 000,00
9	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1 626 000,00
10	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	163 000,00
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	20 000,00
12	Здание КПП, 58 кв.м.	12 000,00
13	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	357 000,00
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	24 000,00
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	145 000,00
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	13 000,00
17	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	92 000,00
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	1 217 000,00
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	1 220 000,00
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	80 000,00
21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	26 000,00
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	27 000,00
23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	498 000,00
24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	864 000,00

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	34 000,00
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	65 000,00
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	63 000,00
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	63 000,00
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	82 000,00
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	50 000,00
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	125 000,00
32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	1 100 000,00
33	Сарай, 59 кв.м.	1 000,00
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	219 000,00
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	7 000,00
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	7 000,00
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	13 000,00
38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	33 000,00
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	33 000,00
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	33 000,00
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	39 000,00
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	13 000,00
43	Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново	124 000 000,00
	ИТОГО: Общая величина остаточной стоимости объектов оценки по данным бухгалтерского учета	133 943 000,00

Характеристика объекта оценки

Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Год постройки, год ввода в эксплуатацию	Степень физического износа	Техническое состояние	Назначение объекта	Характер помещений
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	77	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Общего назначения
2	Здание автозаправочной станции №39, произв. 10 кв.м.	10	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	16	1956	Высокая степень физического износа	Разрушена	Нежилое	Общего назначения
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	68	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	44	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	334	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	34	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	396	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Жилое	Общего назначения
9	Здания караульного помещения №15, 61 кв.м.	61	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Жилое	Общего назначения
10	Здание кинобудки	18	1956	Высокая степень	Разрушено	Нежилое	Общего

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново) № 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

	№10, 18 кв.м.			физического износа			назначения
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	12	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Общего назначения
12	Здание КПП, 58 кв.м.	58	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное, незавершенное	Жилое	Общего назначения
13	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	335	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	69	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	54	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	48	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
17	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	63	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	71	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	71	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	36	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	95	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	16	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	90	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Общего назначения
24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	222	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	23	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	18	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	19	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	19	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	341	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	357	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	113	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	155	1954	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Общего назначения
33	Сарай, 59 кв.м.	59	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Общего назначения

				износа			
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	19	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Общего назначения
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	18	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Узкопрофильного назначения
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	18	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Узкопрофильного назначения
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	15	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Узкопрофильного назначения
38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	64	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Нежилое	Узкопрофильного назначения
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	15	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Нежилое	Общего назначения
43	Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново						

Обследование имущества, представленного к оценке.

Дата проведения обследования – 28 сентября 2015 года.

Обследование объектов недвижимого имущества осуществлено на основе выезда оценщика на место обследования по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново.

Территория (локализация) обследования:

- вся территория расположения объектов оценки: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново.
- все объекты имущества, представленные к оценке.

В процессе выезда оценщика на место было проведено обследование объектов недвижимого имущества, изучение представленной документации, составление фотоматериалов.

Процедура обследования произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства в присутствии третьих лиц:

В процессе проведенного обследования замечаний и претензий со стороны присутствующих лиц не поступило.

Целью проведения обследования объектов недвижимого имущества, является:

- определение состояния использованных строительных материалов и строительных конструкций;
- определение состояния не использованных строительных материалов и строительных конструкций, находящихся на строительной территории и непосредственно на этажах здания;
- определение возможности демонтажа (разборки) строительных материалов и конструкций с целью последующей реализации в рамках конкурсного производства.

Обследование объектов имущества, входящих в состав предприятия, как имущественного комплекса ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, осуществлялось в соответствии с СП 13-102-2003 «ПРАВИЛА ОБСЛЕДОВАНИЯ НЕСУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ» (Дата введения свода правил 2003-08-21, статус документа «Актуален, действующий»).

Согласно СП 13-102-2003, раздел 5.1, обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводится, в три связанных между собой этапа:

- подготовка к проведению обследования;
- предварительное обследование;
- детальное обследование.

В процессе работы были проведены все три этапа обследования.

Таблица

Этап 1. Подготовительные работы:

№	Наименование работ	Результат проделанной работы
1	Ознакомление с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением	Работы проведены по месту нахождения объектов оценки.
2	Подбор и анализ проектно-технической документации	Анализ проектно-технической документации

Этап 2. Предварительное обследование

№	Наименование работ	Результат проделанной работы

1	Визуальное обследование конструкций существующих пристроек	В ходе работы было проведено сплошное визуальное обследование состояния строительных материалов и строительных конструкций, выявление общестроительных характеристик с проведением необходимых замеров.
---	--	---

Этап 3. Детальное обследование

№	Наименование работ	Результат проделанной работы
1	Обмер количественных параметров существующих пристроек	Были проведены работы по обмеру необходимых количественных параметров законченного капитальным ремонтом здания компрессорной
2	Определение конструктивных материалов	Были определены материалы основных несущих конструкций и их элементов
3	Определение характеристик материалов железобетонных конструкций	При обследовании железобетонных конструкций были обследованы бетоны, песчано-гравийные смеси, арматура, крепежные элементы. Кроме того, были изучены нормативные документы, технологические приемы и решения, действовавшие в период возведения объекта.
4	Определение характеристик материалов каменных конструкций	В процессе работы были взяты пробы каменных материалов непосредственно из тела обследуемой конструкции и близлежащих участков, для доказательства идентичности применяемых на этих участках материалов
		Определение характеристик материалов металлических конструкций
5	Определение характеристик гидро и теплоизоляции	В процессе работы были обследованы стяжки, подготовка под полы, гидроизоляция, утеплитель или звукоизоляционная засыпка, подшивка, штукатурка

Обследование объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия, как имущественного комплекса ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение конструктивных материалов в соответствии с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами, а именно:

Госты. Конструкции. Железобетонные.

- ГОСТ 13015.0-83 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Общие технические требования
- ГОСТ 13015.1-81 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Приемка
- ГОСТ 13015.2-81 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Маркировка
- ГОСТ 13015.3-81 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Документ о качестве
- ГОСТ 13015.4-84 (1989) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Правила транспортировки и хранения
- ГОСТ 17538-82 (1999) КОНСТРУКЦИИ И ИЗДЕЛИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ДЛЯ ШАХТ ЛИФТОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

- ГОСТ 17625-83 (1987) Конструкции и изделия железобетонные. Радиационный метод определения толщины защитного слоя бетона, размеров и расположения арматуры
- ГОСТ 18048-80 (1999) Кабины санитарно-технические железобетонные. Технические условия
- ГОСТ 18979-90 Колонны железобетонные для многоэтажных зданий. Технические условия
- ГОСТ 18980-90 Ригели железобетонные для многоэтажных зданий. Технические условия
- ГОСТ 20182-74 (1988) Конструкции асбестоцементные клееные. Метод определения прочности клеевых соединений при сдвиге
- ГОСТ 20213-89 Фермы железобетонные. Технические условия
- ГОСТ 23009-78 (1990) Конструкции и изделия бетонные и железобетонные сборные. Условные обозначения (марки)
- ГОСТ 23899-79 Колонны железобетонные под параболические
- ГОСТ 23972-80 Фундаменты железобетонные для параболических лотков. Технические условия
- ГОСТ 24476-80 (1989) Фундаменты железобетонные сборные под колонны каркаса межвидового применения для многоэтажных зданий. Технические условия
- ГОСТ 24992-81 Конструкции каменные. Метод определения прочности сцепления в каменной кладке
- ГОСТ 27108-86 Конструкции каркаса железобетонные для многоэтажных зданий с безбалочными перекрытиями. Технические условия
- ГОСТ 27751-88 (с изм. 1 1999) Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету
- ГОСТ 28089-89 Конструкции строительные стеновые. Метод определения прочности сцепления облицовочных плиток с основанием
- ГОСТ 28574-90 (СТ СЭВ 6319-88) Защита от коррозии в строительстве. Конструкции бетонные и железобетонные. Методы испытаний адгезии защитных покрытий
- ГОСТ 28575-90 (СТ СЭВ 6320-88) Защита от коррозии в строительстве. Конструкции бетонные и железобетонные. Испытание паропроницаемости защитных покрытий
- ГОСТ 30643-98 Конструкции строительные с тепловой изоляцией. Метод определения санитарно-химических характеристик
- ГОСТ 5742-76 (1995) Изделия из ячеистых бетонов теплоизоляционные
- ГОСТ 8717.0-84 (1987) Ступени железобетонные и бетонные. Технические условия
- ГОСТ 9818-85 (1989) Марши и площадки лестниц железобетонные. Технические условия
- ГОСТ 8020-90 (с погр. 1991) Конструкции бетонные и железобетонные для колодцев канализационных, водопроводных и газопроводных сетей. Технические условия
- ГОСТ 8829-94 Изделия строительные железобетонные и бетонные заводского изготовления. Методы испытаний нагружением. Правила оценки прочности, жесткости и трещиностойкости
- СТ СЭВ 4419-83 Защита от коррозии в строительстве. Конструкции строительные. Термины и определения

- СТ СЭВ 5060-85 Надежность строительных конструкций и оснований. Конструкции пластмассовые. Основные положения по расчету
- Госты. Материалы. Кровельные и гидроизоляционные
- ГОСТ 2697-83 (1984) Пергамин кровельный. Технические условия
 - ГОСТ 7415-86 (1995) Гидроизол. Технические условия
 - ГОСТ 10296-79 (1993) Изол. Технические условия
 - ГОСТ 10923-93 Рубероид. Технические условия
 - ГОСТ 15879-70 (1991) Стеклорубероид. Технические условия
 - ГОСТ 20429-84 (1985) Фольгоизол. Технические условия
 - ГОСТ 30547-97 Материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные. Общие технические условия (взамен ГОСТ 4.203-79, 2551-75, 23835-79, 26627-85)
- Строительные нормы и правила (СНиП)
- СНиП 10-01-94 "Система нормативных документов в строительстве основные положения".
 - СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений"
 - СНиП 2.04.01-85 "Внутренний водопровод и канализация".
 - СНиП 2.04.05-91 "Отопление, вентиляция и кондиционирование".
 - СНиП 2.04.09-94 "Пожарная автоматика зданий и сооружений".
 - СНиП 23-05-96 "Естественное и искусственное освещение".
 - СНиП II-25-80 "Деревянные конструкции"

Итоги и выводы обследования

В процессе обследования были выявлены основные характеристики объектов имущества.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

№ п/п	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Год постройки, год ввода в эксплуатацию	Степень физического износа	Техническое состояние	Характеристика	Возможность использования по целевому назначению
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	77	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
2	Здание автозаправочной станции №39, произв. 10 кв.м.	10	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	16	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	68	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	44	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Состояние неудовлетворительное. Имеют место быть необратимые разрушения: растрескивание фундамента, выветривание и выкрашивание кирпичной кладки, растрескивание перекрытий, деформации пола, разломы кровли, разломы дверных и оконных блоков.	Состояние, не пригодное для использования по целевому назначению. Требуется капитальный ремонт с заменой конструктивных элементов
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	334	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	34	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Состояние неудовлетворительное. Имеют место быть необратимые разрушения: растрескивание фундамента, выветривание и выкрашивание кирпичной кладки, растрескивание перекрытий, деформации пола, разломы кровли, разломы дверных и оконных блоков.	Состояние, не пригодное для использования по целевому назначению. Требуется капитальный ремонт с заменой конструктивных элементов
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	396	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
9	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	61	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
10	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	18	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	12	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
12	Здание КПП, 58 кв.м.	58	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное, незавершенное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
13	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	335	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации,	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

						так и естественным устареванием объекта.	
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	69	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	54	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	48	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
17	Здание мотодола №40, 63 кв.м.	63	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	71	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	71	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	36	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	95	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	16	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

						устареванием объекта.	
23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	90	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	222	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	23	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	18	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	19	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	19	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	341	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	357	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	113	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	155	1954	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
33	Сарай, 59 кв.м.	59	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	19	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	18	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	18	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	15	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации, так и естественным устареванием объекта.	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	64	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Объект находится в состоянии, бывшем в употреблении. Имеет место совокупный накопленный износ, обусловленный как условиями эксплуатации,	Состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

						так и естественным устареванием объекта.	
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	15	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Объект разрушен.	Состояние, непригодное для использования по целевому назначению. Дальнейшее использование невозможно
43	Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу - под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново						

Величина балансовой стоимости объектов оценки.

В процессе обследования были выявлены величины балансовой стоимости объектов имущества.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Год постройки, год ввода в эксплуатацию	Величина остаточной (балансовой) стоимости в кв.м.
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	77	1956	266000,00
2	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	10	1956	4 000,00
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	16	1956	27 000,00
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	68	1956	930 000,00
5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	44	1956	22 000,00
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	334	1958	132 000,00
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	34	1956	29 000,00
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	396	1956	169 000,00
9	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	61	1956	1 626 000,00
10	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	18	1956	163 000,00
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	12	1956	20 000,00
12	Здание КПП, 58 кв.м.	58	1956	12 000,00
13	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	335	1958	357 000,00
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	69	1956	24 000,00
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	54	1956	145 000,00
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	48	1956	13 000,00
17	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	63	1956	92 000,00
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	71	1956	1 217 000,00
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	71	1956	1 220 000,00
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	36	1956	80 000,00
21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	95	1957	26 000,00
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	16	1956	27 000,00

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	90	1956	498 000,00
24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	222	1957	864 000,00
25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	23	1956	34 000,00
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	18	1955	65 000,00
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	19	1955	63 000,00
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	19	1956	63 000,00
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	341	1957	82 000,00
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	357	1957	50 000,00
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	113	1957	125 000,00
32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	155	1954	1 100 000,00
33	Сарай, 59 кв.м.	59	1959	1 000,00
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	19	1959	219 000,00
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	18	1956	7 000,00
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	18	1956	7 000,00
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	15	1956	13 000,00
38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	33 000,00
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	33 000,00
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	1956	33 000,00
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	64	1956	39 000,00
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	15	1956	13 000,00
43	Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново			1 240 000,00

Текущее использование объекта оценки.

Предъявленные к оценке объекты имущества не эксплуатируются по назначению

Потенциально возможное использование объекта оценки.

Потенциальное использование объектов имущества возможно в качестве объектов недвижимого имущества специального назначения ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново).

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов имущества возможно в качестве объектов недвижимого имущества специального назначения ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново).

Местоположение объектов оценки

На юге Московской области расположен Чеховский район.



http://images.yandex.ru/yandsearch?text=%D1%87%D0%B5%D1%85%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD&img_url=http%3A%2F%2Fpro-chehov.ru%2Ffiles%2F163%2Fimages%2F3%288%29.jpg&pos=1&rpt=simage&lr=213&noreask=1&source=wiz

Административным центром района является город Чехов.

Расстояние от Чехова до центра Москвы составляет 76 километров.

Чехов крупный культурный и промышленный центр Московской области.

Численность населения района составляет около 116 тысяч человек, площадь района составляет 866 квадратных километров, с плотностью 128 человек на один квадратный километр.

Граничит Чеховский район на севере с Подольским районом, на северо-востоке с Домодедовским районом, на востоке проходит граница Ступинского района, на юге Серпуховского района, на юго-западе с Калужской областью.

В состав района входит ещё одно городское поселение Столбовое, а также Баранцевское, Любучанское, Стремиловское сельские поселения.

Во всех эти населенных пунктах прекрасно развита инфраструктура. Есть в районе и свои достопримечательности, такие как Вознесенская Давидова пустынь, Государственный литературно-мемориальный музей-заповедник А.П.Чехова, Музей писем А. П. Чехова, Троицкая церковь, Усадьба Васильчиковых-Гончаровых, Церковь Зачатия Анны.

По территории района протекают реки Нара и Лопасня (Бывшее название города Чехова).

<http://www.burvater.ru/osobnosti-bureniya-individualnykh-skvazhin-v-chekhovskom-rajone>

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право собственности Открытого акционерного общества «Возрождение» на оцениваемые объекты, установлено на основании представленной документации, в том числе свидетельствами о государственной регистрации права на каждый объект недвижимого имущества, объекты движимого имущества государственной регистрации не подлежат.

Обременения существующих прав

В процессе оценки согласно имеющейся право устанавливающей, договорной, финансово-хозяйственной документации, было выяснено, что на дату оценки данные объекты не обременены залогом в силу договора, и не имеют иных обременений в пользу третьих лиц.

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога, поэтому оценка проводится без учета обременения залогом.

3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО – ТЕХНИЧЕСКАЯ. МЕТОДИЧЕСКАЯ И ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки. Таблица

№	Наименование документа
1	Свидетельство о регистрации юридического лица ОАО «Возрождение»
2	Свидетельство о постановке на учет налогоплательщика ОАО «Возрождение»
3	Коды статистики ОАО «Возрождение»
4	Устав ОАО «Возрождение» (редакция действующая)
5	Выписки из ЕГРЮЛ ОАО «Возрождение»
6	Выписка из ЕГРЮЛ ОАО «Возрождение»
7	Решение Арбитражного суда города Москвы Дело № А40-9321/13 от 07.08.2013 года
8	Расшифровка основных средств Открытого акционерного общества "Возрождение".
9	Копия свидетельства собственности на каждый объект недвижимого имущества.
10	Копия технического паспорта на каждый объект недвижимого имущества.
111	Копия кадастрового паспорта на земельный участок
12	Расшифровка основных средств
13	Справка о техническом состоянии зданий, сооружений и передаточных устройствах

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (ФСО N 3):

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2015 ГОДА

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года. Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%). В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве

электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования. В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева. В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство. В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне). В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента. После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно. Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения 4 показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора). Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора). Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента. В июле 2015 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2014 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях. За годовой период инфляция в июле усилилась до 15,6% с 15,3% в июне.

Основной показатель развития экономики, % , г/г 2014 год 2015 год июль янв.- июль июль июль (сез/оч м/м) 1) янв.- июль ВВП1)	101,2	100,7	95,5	95,4	0,1	96,4	Индекс потребительских цен, на конец периода2)	100,5	105,3	100,2	100,8
--	-------	-------	------	------	-----	------	--	-------	-------	-------	-------

109,4 Индекс промышленного производства 3) 101,5 101,5 95,2 95,3 0,1 97,0
 Обрабатывающие производства 4) 102,4 102,6 93,4 92,9 0,1 95,1 Индекс производства
 продукции сельского хозяйства 108,6 104,4 101,6 98,1 -0,2 101,6 Инвестиции в основной
 капитал 99,17) 97,27) 92,95) 91,55) -0,8 94,15) Объемы работ по виду деятельности
 «Строительство» 95,67) 94,67) 90,0 89,7 -0,5 92,3 Ввод в действие жилых домов 138,47)
 131,27) 92,4 94,1 111,9 Реальные располагаемые денежные доходы населения 6) 102,6 99,6
 96,97) 98,07) 1,4 97,17) Реальная заработная плата 101,4 103,1 91,4 90,85) -0,8 91,25)
 Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. 32515 31651 35395
 339805) 332465) Уровень безработицы к экономически активному населению 4,9 5,2 5,4 5,3
 5,5 5,6 Оборот розничной торговли 101,67) 102,77) 90,6 90,8 0,1 91,9 Объем платных услуг
 населению 7) 100,8 100,9 98,5 97,5 -0,1 98,5 Экспорт товаров, млрд. долл. США 46,2 301,5
 30,3 28,21) 210,71) Импорт товаров, млрд. долл. США 29,2 182,3 16,5 17,01) 110,91) Средняя
 цена за нефть Urals, долл. США/баррель 105,4 107,0 61,4 55,5 56,8 1) Оценка
 Минэкономразвития России. 2) Июнь, июль - в% к предыдущему месяцу, январь-июль - в% к
 декабрю предыдущего года. 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности
 "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и
 распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную
 деятельность. 4) С учетом поправки на неформальную деятельность. 5) Оценка Росстата. 6)
 Предварительные данные. 7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю. 6
 Росстат опубликовал предварительную оценку динамики валового внутреннего продукта во II
 квартале 2015 года. Динамика физического объема ВВП относительно соответствующего
 периода 2014 года снизилась на 4,6%, а по итогам первого полугодия снижение составило
 3,4 процента. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года
 составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014
 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду
 прошлого года в июле оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и
 розничная торговля и чистые налоги на продукты. По итогам июля, согласно оценке
 Росстата, индекс промышленного производства снизился на 4,7%, г/г, незначительно, всего
 на 0,1%, улучшив июньский показатель. Определенно улучшилась ситуация в добыче
 полезных ископаемых, где после отрицательных значений в течение всего второго квартала,
 зафиксирован рост на 0,2%, г/г. Обрабатывающие производства, после некоторого
 уменьшения темпов падения в июне, в июле показали обратную месячную динамику,
 сократившись на 7,1%, г/г. Производство электроэнергии газа и вода продолжает оставаться
 в слабоотрицательной зоне (-0,8%, г/г). Индексы промышленного производства, % , г/г янв.
 фев. март апр. май июль июль Производство - всего 0,9 -1,6 -0,6 -4,5 -5,5 -4,8 -4,7 Добыча
 полезных ископаемых 1,5 0,1 0,4 -0,8 -0,9 -0,9 0,2 Обрабатывающие производства -0,1 -2,8 -
 1,9 -7,2 -8,3 -6,6 -7,1 Производство электроэнергии, газа и воды 1,2 -1,7 0,8 1,8 -1,4 -1,0 -0,8
 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития В свою очередь, сезонно сглаженный
 индекс промышленного производства, по расчетам Минэкономразвития России, в июле

впервые в этом году показал плюсовую динамику, увеличившись на 0,1%, м/м (в июне – снижение на 0,5%, м/м). Особое внимание следует обратить на то, что в положительной области находятся все три сегмента – добыча полезных ископаемых, производство электроэнергии, газа и воды и (также впервые в этом году) – обрабатывающие производства. Валовой внутренний продукт Источник: расчеты Минэкономразвития России 170 190 210 230 250 270 290 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 7 Индексы промышленного производства, % , м/м, сезонно сглаженные янв. фев. март апр. май июнь июль Производство - всего -1,2 -0,9 -0,1 -1,3 -0,5 -0,5 0,1 Добыча полезных ископаемых -0,5 -0,4 0,2 -0,4 0,0 -0,1 0,2 Обрабатывающие производства -1,7 -1,2 -0,3 -1,9 -0,7 -0,6 0,1 Производство электроэнергии, газа и воды -0,2 -1,1 0,8 0,7 -0,8 0,1 0,2 Источник: расчеты Минэкономразвития Начало второго полугодия подтверждает наше мнение о том, что промышленное производство, как и вся экономика в целом, стабилизировалось после заметного падения весной. Прогнозы Минэкономразвития России о том, что летне-осенний период охарактеризуется замедлением темпов сокращения производства пока, в целом, оправдываются, хотя июльская статистика преподнесла несколько смешанных сигналов на этот счет. Несколько разочаровало производство товаров инвестиционного спроса, в частности, в сфере строительства. После оптимистических цифр за июнь, вновь сократилось производство цемента, бетона, кирпича. Некоторым позитивным исключением стали показатели по стеновым бетонным блокам, используемым в панельном жилищном строительстве. Здесь необходимо упомянуть, что после довольно сильного падения в июне (-7,6%, г/г, впервые в этом году), июльские данные по жилищному строительству несколько улучшились (-5,9%, г/г). Строительные материалы, % , г/г май июнь июль Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические -11,3 9,7 -6,7 Бетон, готовый для заливки (товарный бетон) -18,9 -15,3 -22,1 Кирпич керамический неогнеупорный строительный -10 -8,3 -8,1 Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона -3,1 -10,5 -3,1 Конструкции и детали сборные железобетонные -23 -14,5 -20,1 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития Данные Росстата по этому сегменту стали неприятным сюрпризом с учетом того, что вышедшая ранее статистика РЖД по погрузке соответствующих товаров давала неплохую уверенность в продолжение тенденции – перевозки цемента и, особенно, строительных грузов продолжили наращиваться. Промышленное производство (разделы С+D+E) Источник: расчеты Минэкономразвития России 155 165 175 185 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных ... 8 Погрузка ж/д транспортом инвестиционных товаров, % , г/г Погрузка общая Строит. грузы Цемент январь 0,3 -26,1 -6,7 февраль -0,9 -20,8 -5,6 март -1,3 -20,3 -12,0 апрель -2,1 -21,4 -23,3 май -3,2 -15,8 -15,2 июнь -3,3 -9,4 -13,9 июль -0,3 -1,1 -10,9 Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития Что касается машиностроения, то здесь положительная динамика зафиксирована в производстве грузовых автомобилей и автобусов, остальные позиции, включая наиболее массовый сегмент – легковые автомобили, вновь сократились. Мы полагаем, что рынок легковых автомобилей наиболее чувствителен к условиям сжатия

потребительского спроса со стороны населения, в то время, как заказы на крупные транспортные средства могут поступать от крупных предприятий и от государства. В секторе производства железнодорожного состава остается в силе высокая база 2014 года, когда завершилось выполнение крупного госзаказа от РЖД, следовательно, двузначные отрицательные показатели год-к-году в этом году будут сохраняться. Машиностроение, %, г/г май июнь июль Автомобили легковые -38,0 -27,2 -36,6 Автобусы -6,9 -20,5 -1,8 Автомобили грузовые (включая шасси) -18,1 -19,6 -12,2 Электровозы магистральные -40,0 0,0 -15,4 Вагоны грузовые магистральные -54,4 -33,7 -59,0 Вагоны пассажирские магистральные -45,2 -46,6 -59,8 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития С другой стороны, по данным Ассоциации Европейского Бизнеса (АЕВ) темпы сокращения продаж легковых автомобилей в июле продолжили снижаться, что говорит о небольшом восстановлении спроса, который, в конечном итоге, может оказать влияние и на само производство. Продажи легковых машин в РФ кол-во %, г/г январь 115 528 -24,3 февраль 128 313 -37,9 март 139 850 -42,5 апрель 132 456 -41,5 май 125 801 -37,5 июнь 140 161 -29,7 июль 131 087 -27,5 Источник: АЕВ 9

Несколько скрасила общую картину в товарах инвестиционного спроса металлургия, которая показала довольно неплохой месяц, но здесь определенную роль играет и фактор ослабления рубля, одним из основных бенефициаров чего она является. Металлургия, %, г/г май июнь июль Чугун 9,1 1,7 0,6 Прокат готовых черных металлов -7,7 -7,1 -2,9 Трубы стальные -2,5 6,6 0,7 Конструкции сборные из стали -20,0 -2,3 8,5 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития Слабый рубль оказал также ощутимую поддержку другим сегментам, например, в химическом производстве. В данной отрасли также активно реализуется программа замещения импорта. Химическая промышленность, %, г/г май июнь июль Аммиак безводный 3,3 -0,7 19,2 Карбонат натрия 0,1 -4,5 2,1 Удобрения минеральные или химические 2,7 -1,1 2,7 Пластмассы в первичных формах 15,8 9,1 12,0 Синтетические каучуки 25,8 24,1 33,0 Гидроксид натрия (сода каустическая) 5,0 -1,3 5,9 Волокна синтетические -9,3 -1,2 16,8 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития По этой же причине хорошие показатели продемонстрировали предприятия топливно-энергетического и нефтехимического комплексов. ТЭК, %, г/г май июнь июль Нефть добытая, включая газовый конденсат 1,3 1,6 2,1 Газ природный и попутный -9,9 -8,7 4,4 Уголь 8,5 2,6 4,8 Нефтехимия, %, г/г май июнь июль Топливо дизельное -2,7 -5,7 1,1 Мазут топочный -3,3 -15,3 -9,1 Бензин автомобильный 3,6 0,7 3,8 Пластмассы в первичных формах 15,8 9,1 12,0 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития Производство товаров потребительского спроса продолжает демонстрировать в отдельных своих секторах двузначные показатели роста по отношению к прошлому году. В первую очередь, в условиях санкций и контрсанкций, это относится к пищевой промышленности, хотя здесь следует признать небольшое сокращение темпов роста по некоторым позициям. 10 Пищевая промышленность, %, г/г май июнь июль Мясо и субпродукты убойных животных 11,3 13,2 11,6 Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы 8,1 9,3 8,0 Изделия колбасные -2,2 -1,0 -4,1 Рыба и продукты рыбные 4,0 5,7 18,5 Сыры и продукты сырные 27,7 20,7 17,8 Масло сливочное 3,7 3,4 2,7 Масла растительные

нерафинированные -10,8 -11,7 -15,5 Крупы -2,6 -1,2 -2,3 Мука -7,3 6,3 0,0 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития По итогам июльских данных Росстата, наш взгляд на перспективы и сроки восстановления промышленного производства в России не изменился. Мы считаем, что дальнейшее ухудшение ситуации в промышленности относительно показателей последних месяцев маловероятно, и в IV квартале вполне вероятно появление первых признаков общего восстановления производств. В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. Согласно данным Росстата, снижение инвестиций к уровню соответствующего месяца прошлого года в июле ускорилось до 8,5% (в предыдущем месяце сокращение составило 7,1%). Нарастающим итогом с начала года (к январю-июлю 2014 г.) снижение составило 5,9% (в январе-июне снижение составило 5,4%). Во втором квартале отмечено ускорение отрицательной динамики показателя по отношению к первому кварталу: -6,7% против -3,6% соответственно (по отношению к аналогичному периоду предыдущего года). Первый месяц третьего квартала свидетельствует о сохранении этой тенденции. Способствуют этому ограничения источников финансирования: сокращение бюджетных капиталовложений, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков. Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.07.2015 г. в номинальном выражении снизился на 13,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 14,7 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, продолжает снижаться (с января 2015 г. снижение составило 4,35 п. пункта) и в июне текущего года достигла значения 15,51% (по сравнению с маем ставка снизилась на 0,51 п. пункта). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 18,11% годовых в июне текущего года. Таким образом, несмотря на снижение, уровень Инвестиции в основной капитал Источник: расчеты Минэкономразвития России 360 380 400 420 440 460 480 500 520 540 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 11 процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности и превышает их уровень рентабельности. Данные о финансовых результатах деятельности предприятий и организаций за июнь свидетельствуют о переходе в отрицательную область (после трех месяцев замедления) динамики сальдированного результата по основным видам экономической деятельности (сокращение составило 28,1%). Второй месяц подряд ниже соответствующего периода прошлого года остаются показатели по обрабатывающей промышленности, строительству и транспорту и связи. В результате прирост сальдированного результата в январе-июне продолжил замедляться и составил 48,8% (против 74,8% в январе-мае). Объем работ по виду деятельности «Строительство» в июле текущего года снизился по сравнению с июлем 2014 г. на 10,3%, а за период с начала года –

на 7,7 процента. При этом в июне впервые после 18-месячного непрерывного роста отмечен спад ввода жилых домов - на 7,6%, который продолжился и в июле (на 5,9%). Благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам семи месяцев прирост ввода жилья составил 11,9% (39,8 млн. кв. м. общей площади жилых домов). В январе-июле 2015 г. индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 101,6 процента. В июле впервые за последние девять месяцев производство продукции сельского хозяйства показало отрицательные темпы, снизившись на 1,9% относительно июля прошлого года. В июле 2015 г. продолжилось падение оборота розничной торговли с постепенным его замедлением. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года оборот розничной торговли в июле снизился на 9,2%, в том числе по пищевым продуктам, включая напитки и табачным изделиям – на 8,9%, по непродовольственным товарам – на 9,4 процента. январь февраль март апрель май июнь июль

Оборот розничной торговли- всего, % , г/г -3,6 -7,0 -8,5 -9,6 -9,2 -9,4 -9,2

Оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями -4,7 -7,3 -7,1 -8,7 -8,8 -9,1 -8,9

Оборот розничной торговли непродовольственными товарами -2,7 -6,9 -9,7 -10,4 -9,6 -9,7 -9,4

Снижение оборота розничной торговли происходило в условиях сокращения реальных располагаемых доходов населения (на 2,9% по итогам 7 месяцев 2015 г. Строительство Источник: расчеты Минэкономразвития России 375 385 395 405 415 425 435 445 455 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 12 относительно аналогичного периода 2014 г.), роста цен на товары (январь-июль 2015 г. к январю-июлю 2014 г. на 17,2%), сжатия потребительского кредитования, а также роста склонности населения к сбережению. В целом по итогам января-июля 2015 г. оборот розничной торговли снизился на 8,1 процента. При этом сокращение было достаточно равномерным: оборот розничной торговли пищевыми продуктами снизился на 7,9%, непродовольственными товарами – на 8,5 процента. В структуре оборота розничной торговли растет доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами. Если в январе-июле 2014 г. доля пищевых продуктов в структуре оборота розничной торговли составляла 47,3%, то в январе-июле 2015 г. уже - 49,0 процента. Это обусловлено высоким уровнем инфляции на продовольственные товары, а также менее эластичным спросом на них со стороны населения. Вместе с тем следует отметить, что после последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Темпы прироста оборота розничной торговли, % , м/м, сезонно сглаженные январь февраль март апрель май июнь июль -6,8 -1,5 -1,0 -1,1 -0,6 -0,9 0,1

Дополнительным подтверждением некоторого улучшения ситуации в торговле служит статистика продаж основных продуктов питания и непродовольственных товаров в организациях розничной торговли, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Данные свидетельствуют, что население, в связи с

ослаблением опасений, связанных с валютными курсами и инфляцией, постепенно начинает восстанавливать интерес к приобретению дорогостоящих товаров и бытовой техники. В июле по сравнению с июнем рост продаж отмечен по всем наблюдаемым группам товаров, кроме цельномолочной продукции, свежим картофелю, овощам и фруктам, фармацевтическим, медицинским и ортопедическим товарам. Наибольший рост продаж отмечен среди продовольственных товаров по растительному маслу (14,3%), сахару (52,5%), соли (22%), муке (13,3%), среди непродовольственных товаров – по холодильникам и морозильникам (25,4%), мебели (20,1%), телевизорам (16,5%), компьютерам в полной комплектации (15,8%). Об улучшении ситуации в торговле говорят и проводимые опросы. По данным исследовательского холдинга Ромир, полученным на основе панели домашних хозяйств *Romir Scan Panel, в июле текущего года индекс потребительской Оборот розничной торговли Источник: расчеты Минэкономразвития России 285 295 305 315 325 335 345 355 365 375 385 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 13 активности вырос на 2,2% относительно июньского значения, тогда как в июне наблюдалось снижение этого показателя на 6,7 процента. Анализ составляющих индекса покупательской активности показывает, что рост, скорее всего, произошел за счет возврата россиян к более активному посещению магазинов в поисках лучшей цены при неизменном среднем чеке за единоразовую покупку. Более того, можно говорить о том, что закупкой в июле занимались представители среднедоходной группы, чего не наблюдалось уже давно. Драйверами роста также стали жители крупных городов, которые, вероятно, отказались от поездок в период отпусков. По-прежнему в текущем году оборот розничной торговли формируется в основном за счет продажи товаров торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка. Их доля в структуре оборота розничной торговли составила в июле 91,7%, и объем оборота снизился по сравнению с январем-июлем 2014 г. на 8,1 процента. Объем продаж товаров на розничных рынках и ярмарках составил 91,0% к январю- июлю 2014 г., а доля в обороте розничной торговли составила в июле 8,3%, как и в июле 2014 года. Стоит обратить внимание, что с мая стабилизировался уровень товарных запасов в розничной торговле, что можно рассматривать индикатором восстановления спроса. Товарные запасы в розничной торговле янв. фев. март апр. май июнь июль Уровень запасов в днях 36 29 27 37 36 36 36 В июле наблюдалось ускорение динамики сокращения объема платных услуг населению. Объем оказанных населению платных услуг по сравнению с июлем прошлого года уменьшился на 2,5%, тогда как в июне – на 1,5% соответственно. янв. февр. март апр. май июнь июль Объем платных услуг населению, % , г/г 0,6 -1,1 -0,5 -2,5 -3,0 -1,5 -2,5 В структуре платных услуг населения около 60% занимает группа условно называемых обязательных услуг населению, к которым относятся услуги связи, транспорта и жилищно-коммунальные услуги. Сокращение предоставления населению услуг в этих сферах оказывает влияние на общее замедление спада в сфере платных услуг. В июле по сравнению с аналогичным периодом 2014 года объем услуг связи сократился на 2,3%, жилищных услуг на 7,1%,

коммунальных услуг – на 5,2%, транспортных на 0,2 процента. В результате в январе-июле 2015 г. объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-июлем 2014 года на 1,5%, в то время как в январе-июле 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом 2013 г. наблюдался рост на 0,9 процента. Несмотря на общее снижение объема платных услуг населению по итогам семи месяцев 2015 года по 5 из 14 наблюдаемых видов платных услуг отмечено увеличение объемов – по услугам учреждений культуры, услугам гостиниц и аналогичных мест размещения, санаторно-оздоровительным услугам. 14 Наибольший рост объемов среди наблюдаемых видов услуг продемонстрировали услуги физической культуры и спорта, объем которых за семь месяцев 2015 года увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2014 года на 8,2 процента. Нарастанию объемов предоставления данного вида услуг способствуют как строительство новых спортивных сооружений, так и пропаганда здорового образа жизни. Рынок бытовых услуг занимает около 10,0% в структуре платных услуг населению. В январе-июле 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 годом объем предоставления бытовых услуг уменьшился на 3,6 процента. Отрицательную динамику за январь-июль 2015 г. продемонстрировали все виды бытовых услуг. Реальные располагаемые доходы населения демонстрируют позитивную динамику. В июле сокращение составило всего 2 % (в июне – 3,1 %) в годовом выражении. В целом за семь месяцев реальные располагаемые доходы населения сократились на 2,9 процента. Сокращение реальной заработной платы в июле наоборот ускорилось до 9,2% с 8, % в июне текущего года. Реальная заработная плата за семь месяцев сократилась на 8,8 процента. Такая разнонаправленная динамика вероятнее всего связана с постепенной аккумуляцией населением сбережений в виде рублевой наличности и направлением их на текущее потребление или перевод в иные сберегательные активы. Реальные располагаемые доходы населения Реальная заработная плата Источник: расчеты Минэкономразвития России Отмечается рост задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 августа 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась на 6,2% по сравнению 1 июля 2015 года. В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате 36% приходится на обрабатывающие производства, 35% – на строительство, по 7% – на добычу полезных ископаемых и транспорт, 6% – на сельское хозяйство, охоту и предоставление услуг в этих областях, лесозаготовки, 4% – на производство и 300 310 320 330 340 350 360 370 380 390 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 380 400 420 440 460 480 500 520 540 560 580 600 2010 2011 2012 2013 2014 2015 с исключением сезонных и календарных факторов (январь 1995 - 100%) 15 распределение электроэнергии, газа и воды, по 2% – на научные исследования и разработки, управление недвижимым имуществом. Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в июле 2015 г. снизился по сравнению с июлем

прошлого года на 40,5% и составил 24,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 36,5% (3,8 млрд. долл. США). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в январе-июле 2015 г. выросла относительно января-июля 2014 г. на 0,6 п. пункта и составила 86,6%, доля стран СНГ – соответственно уменьшилась до 13,4 процента. В июле 2015 г. цена на нефть марки «Urals» снизилась относительно июня 2015 г. на 9,5% и составила 55,5 доллара США за баррель (средняя цена по данным агентств Аргус и Платтс), по сравнению с июлем 2014 г. цена сократилась на 47,3 процента. В январе-июле 2015 г. цена на нефть «Urals» снизилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 46,9% до 56,8 доллара США за баррель. Динамика экспорта товаров и мировых цен на нефть Urals (январь 2010 г. - июль 2015 г.) Динамика мировых цен на медь, никель и алюминий (в долларах США за тонну) Источник: Банк России, агентства Аргус и Платтс Источник: Лондонская биржа металлов По данным Лондонской биржи металлов, в июле 2015 г. относительно июня 2015 г. цена на алюминий снизились на 2,7%, на никель – на 10,9%, на медь – на 6,5 процента. По сравнению с июлем 2014 г. цена на алюминий уменьшилась на 15,2%, на медь – на 23,2%, на никель – на 40,2 процента. В январе-июле 2015 г. относительно соответствующего периода прошлого года медь продавалась на 15,5% дешевле, никель – на 21,0%, алюминий – на 0,9 процента. Средние контрактные цены на российский природный газ, по данным Международного валютного фонда, на границе Германии в июле 2015 г. уменьшились на 8,5% относительно предыдущего месяца и составили 240,5 долл. США за тыс. куб. м., по сравнению с июлем 2014 г. цена на газ снизилась на 28,9 процента. В январе-июле 2015 г. цена на природный газ составила 292,2 доллара США за тыс. куб. м., снизившись на 23,0%, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. По предварительным данным Минэнерго России, в июле 2015 г. по сравнению с июлем 2014 г. экспорт нефти в физическом выражении снизился на 9,9%, экспорт газа природного вырос на 1,5%, каменного угля – на 23,9 процента. В январе-июле 2015 г. по 0 40 80 120 160 0 20 40 60 80 100 120 140 2010 2011 2012 2013 2014 2015 долл.США за баррель млрд.долл. США Экспорт товаров (левая шкала) Цена нефти Urals (правая шкала) 1945 19050 7105 1683 12780 5834 1638 11386 5457 0 5000 10000 15000 20000 25000 Алюминий Никель Медь Июль 2014 Июнь 2015 Июль 2015 16 сравнению с январем-июлем 2014 г. экспорт нефти вырос на 6,6%, угля каменного – на 1,8%, экспорт газа природного сократился на 10,9 процента. Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в июле 2015 г. составил 14,7 млрд. долл. США (57,0% к июлю 2014 г.), из стран СНГ – 2,3 млрд. долларов США (66,9% к июлю 2014 года). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-июле 2015 г. по сравнению с январем-июлем 2014 г. снизилась на 0,2 п. пункта и составила 87,7%, стран СНГ – соответственно увеличилась. По предварительным данным таможенной статистики, в январе – июле 2015 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2014 года сократился на 39,6 процента. В

июле 2015 г. относительно июля 2014 г. импорт из стран дальнего зарубежья сократился в 1,8 раза, уменьшились закупки продукции машиностроения в 2 раза, текстильных изделий и обуви – в 1,7 раза, продовольственных товаров – в 1,6 раза, химической продукции – в 1,5 раза. В июле 2015 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с июнем 2015 г. увеличился на 3,9 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви вырос на 42,9%, химической продукции – на 3,8%, а ввоз машиностроительной продукции снизился на 0,4%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 3,7 процента. Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента. В июле ослабление номинального эффективного курса рубля составило 3,3%, а в целом за январь-июль 2015 г. (из расчета июль 2015 г. к декабрю 2014 г.) – укрепление в 7,5 процента. Реальный эффективный курс за июль ослаб на 2,6%, в целом за первые семь месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 14,2 процента. По расчетам Минэкономразвития России, за июль текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 3,7%, к евро – 1,2%, к фунту стерлингов – 3,6%, к швейцарскому франку – 1,5%, к японской иене – 3,9%, к канадскому доллару – 0,3%, к австралийскому доллару – 0,1 процента. В целом за январь-июль (из расчета июль 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное укрепление рубля к доллару составило 4,8%, к евро – 19,4%, к фунту стерлингов – 7,2%, к швейцарскому франку – 4,5%, к японской иене – 9,6%, к канадскому доллару – 15,7%, к австралийскому доллару – 17 процентов. 17 За июль текущего года объем международных резервов сократился на 3,945 млрд. долл. США против увеличения на 4,801 млрд. долл. США месяцем ранее (в июле 2014 г. наблюдалось уменьшение на 9,488 млрд. долл. США). При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила за июль 3,95 млрд. долл. США из-за ослабления курса указанных валют по отношению к доллару США, объем операций Банка России по нетто-покупке валюты – 3,76 млрд. долл. США, отрицательное изменение стоимости монетарного золота – 3,27 млрд. долл. США, прочие изменения составили отрицательную величину в размере около 0,5 млрд. долл. США. В целом за январь-июль сокращение резервов составило 27,834 млрд. долл. США (в январе-июле годом ранее - 40,833 млрд. долл. США). По состоянию на 1 августа 2015 г. объем международных резервов составил 357,626 млрд. долл. США. Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-июле текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1121,72 млрд. руб., или 2,7% ВВП против профицита в размере 739,14 млрд. руб. (1,9% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 7794,39 млрд. руб., или 19,0% ВВП (8255,67 млрд. руб., или 21,28% ВВП в январе-июле 2014 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 8916,1 млрд. руб., или 21,7% ВВП против 7516,53 млрд. руб. (19,4% ВВП) за первые семь месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 8626,16 млрд. руб., или 21% ВВП (7290,6 млрд. руб., или 18,8% ВВП в январе-июле 2014 года), а обслуживание

государственного долга (процентные расходы) составило 289,94 млрд. руб., или 0,7% ВВП против 225,93 млрд. руб., или 0,58% ВВП в январе-июле годом ранее. 60% 110% 160% 210% 260% янв.95 июл.95 янв.96 июл.96 янв.97 июл.97 янв.98 июл.98 янв.99 июл.99 янв.00 июл.00 янв.01 июл.01 янв.02 июл.02 янв.03 июл.03 янв.04 июл.04 янв.05 июл.05 янв.06 июл.06 янв.07 июл.07 янв.08 июл.08 янв.09 июл.09 янв.10 июл.10 янв.11 июл.11 янв.12 июл.12 янв.13 июл.13 янв.14 июл.14 янв.15 июл.14 Динамика среднемесячных реальных курсов рубля (январь 1995 г. = 100%) реальный эффективный курс к доллару США к евро 18 Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля 2014 2015 январь- июнь июль январь-июль год январь- июнь июль январь- июль Денежная масса (агрегат М2), млрд. руб. (на конец периода) 30426,2 30524,8 30524,8 32110,5 32492,8 32650* 32650* Изменение за период, % -3,1 0,3 -2,8 2,2 1,2 0,5 1,7 Изменение за период в реальном выражении, % -7,6 -0,2 -7,7 -8,2 -6,7 -0,3 -7,1 Денежная база (в широком определении), млрд. руб. (на конец периода) 9672,4 9613,5 9613,5 11332,0 9706,5 9805,7 9805,7 изменение за период, % -7,9 -0,6 -8,5 7,9 -14,3 1,0 -13,5 Курс рубля к доллару (средний за период), руб. за доллар 34,98 34,64 34,935 38,40 57,47 57,08 57,42 Индекс реального укрепления рубля к доллару (за период) (с учетом инфляции в США)* 98,0 99,8 97,8 65,5 108,8 96,3 104,8 Курс рубля к евро (средний за период), руб. за евро 47,99 46,95 47,84 50,79 64,40 62,82 64,18 Индекс реального укрепления рубля к евро (за период) (с учетом инфляции в Еврозоне)* 100,6 100,9 101,4 73,4 120,8 98,8 119,4 Индекс реального эффективного курса рубля (за период)* 101,6 99,8 101,4 72,6 117,3 97,4 114,2 Международные резервные активы (изменение за период), млрд. долл. -31,345 -9,488 -40,833 -124,135 -23,889 -3,945 -27,834 Индекс потребительских цен (на конец периода, в % к декабрю пред. года) 104,8 100,5** 105,3 111,4 108,5 100,8** 109,4 Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр. 107,28 105,40 106,99 97,60 56,99 55,51 56,76 *оценка Минэкономразвития ** к июню По оценке Минэкономразвития России, за июль текущего года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) составило 0,5%1 . При этом увеличение наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) составило 1%, депозитов в национальной валюте - 0,3%. В целом за январь-июль текущего года увеличение денежной массы составило 1,7% против сокращения на 2,8% в январе-июле 2014 года. Денежный агрегат М0 сократился за первые семь месяцев, по оценке, на 6,2%, депозиты в национальной валюте возросли на 3,9%. В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в составе денежного агрегата М2 за первые семь месяцев текущего года сократился на 1,7 п. пункта (в том числе за июль – увеличился на 0,1 п. пункта) и на 1 августа текущего года составил 20,6% 1 По состоянию на 1 августа годовой темп прироста денежного агрегата М2 составил 7% по сравнению с также 6,8% на 1 июля и 2,2% на 1 января. 19 против 22,3% на 1 января и 22,5% - на 1 августа годом ранее. Денежный мультипликатор за июль сократился с 3,35 до 3,33, а уровень ликвидности по состоянию на 1 августа (как и на 1 июля) составил 10 процентов. Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за июль возрос на 1%, а в целом за январь-июль –

сократился на 13,5% (против уменьшения на 8,5% за первые семь месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 августа текущего года 9805,7 млрд. рублей. Основным источником сокращения объема денежного предложения в январе-июле текущего года стало сужение рефинансирования кредитных организаций со стороны Банка России: сокращение валового кредита банкам составило 3217,5 млрд. руб. против увеличения на 901 млрд. руб. за январь-июль 2014 г. (годом ранее основным источником сокращения объема денежного предложения (после сокращения чистых международных резервов органов денежно-кредитного регулирования) было накопление остатков средств на счетах расширенного правительства в Банке России. Тогда чистый кредит расширенному правительству со стороны органов денежно-кредитного регулирования сократился за январь-июль на 1036,7 млрд. рублей). Чистые международные резервы органов денежно-кредитного регулирования за январь-июль текущего года увеличились по фиксированным валютным курсам на 32,4 млрд. руб. (уменьшились на 1141 млрд. руб. в январе-июле 2014 года). Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за июль увеличился на 2,3% до 41030,9 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям возрос на 3,1% и составил 30292,7 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам увеличился на 0,1%, до 10738,3 млрд. рублей. В целом за январь-июль совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению возрос на 0,4% (сократился на 0,8% с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям увеличились на 2,6% (на 0,9% с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 5,2% (на 5,3 процента). В июле инфляция потребительских цен составила 0,8%, после 0,2% в июне и 0,5% годом ранее. За годовой период инфляция в июле ускорилась до 15,6% с 15,3% в июне. Очередная индексация коммунальных тарифов в среднем на 8,2% внесла в инфляцию 0,5 п. пункта (годом ранее – 0,2 п. пункта), что находится в прогнозируемом диапазоне. Кроме того синхронно были повышены тарифы на жилищные услуги, регулируемые на местах. Совокупный рост тарифов ЖКХ составил 7,6%, а их вклад в инфляцию июля – 0,6 п. пункта. Инфляция и БИПЦ Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России 20 30 40 50 60 70 0,0 0,2 0,4 0,6 0,8 1,0 1,2 1,4 1,6 1,8 2,0 янв фев мар апр май июн июл авг сен окт ноя дек янв фев мар апр май июн июл авг 2014 2015 ИПЦ БИПЦ Курс рубля, правая шкала Прирост цен в %, м/м Курс рубля, руб / \$ США оц 4, 3, 2, 0 20 Вклад остальных компонент в инфляцию июля составил 0,2 п. пункта, также как и в июне (0,2 п. пункта). Базовая инфляция в июле также сохранилась на уровне июня (0,4%) после уверенного ее снижения в течение всего первого полугодия. Продолжающееся ослабление рубля сказывается на динамике инфляции в августе – в течение прошедших трех недель августа еженедельная инфляция держится на нулевой отметке против традиционной сезонной дефляции в этот период. Это свидетельствует о новой волне усиления инфляции, несмотря на значительное падение потребительского спроса, достигшее в середине года почти 10 процентов. Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России Возобновление падения рубля с июня, (которое к середине августа достигло 20%), вновь усилило его

эффект на инфляцию. Вклад курса рубля в инфляцию повысился в июле на 0,2 п. пункта, а за прошедший период августа - еще на 0,2 п. пункта (до 8 п. пункта). В мае-июне вклад курса рубля в годовую инфляцию снизился до 7,5-7,6 п. пункта против максимума 8,7 п. пункта в марте. Структура инфляции в июле 2015 г. характеризовалась следующими показателями: май июль июль январь- июль май июль м/м г/г Инфляция (ИПЦ) 0,4 0,2 0,8 9,4 15,8 15,3 15,6 Продовольственные товары 0,1 -0,4 -0,3 10,5 20,2 18,8 18,6 в том числе - без плодоовощной продукции 0,2 0,2 0,3 10 19,5 18,4 17,5 Непродовольственные товары без бензина 0,6 0,3 0,3 9,8 15,1 15,1 15,0 Рыночные услуги 0,8 1,4 0,9 7,5 12,7 13,0 13,2 Ослабление курса рубля сказалось на усилении роста цен во всех секторах потребительского рынка. На продовольственные товары в июле цены продолжали снижаться (-0,3% в среднем по группе), на что основное влияние оказало продолжающееся удешевление плодоовощной продукции (-4,2%). Однако с исключением плодоовощной продукции в июле рост цен (+0,3%) несколько превысил июньский показатель (+0,2%). На непродовольственные товары в июле цены выросли на 0,3%, как и в июне, тогда как обычно в июле в сезон отпусков цены практически не растут вследствие низкого сезонного спроса. Влияние ослабления рубля сказывается на высокой динамике цен рыночных услуг – за два месяца прирост на 2,2% (для сравнения годом ранее – 1,7%). Ослабление рубля также отразилось на более высоком росте цен в промышленности (CDE) в июле. Цены производителей за месяц увеличились на 1,5% 0 2 4 6 8 10 12 14 16 янв фев мар апр май июн июл авг сен окт ноя дек янв фев мар апр май июн июл авг 2014 2015 курса рубля контрсанкций вклад прочих факторов Прирост цен в % - г/г Вклад основных факторов в инфляцию 21 (не учтено июльское повышение цен и тарифов в электроэнергетике). С начала года по июль и за годовой период цены производителей промышленных товаров выросли на 13,1 процента. Динамика цен в промышленности (к июню 2014 г.) Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России На торгуемые на внешних рынках российские товары (материально-сырьевые ресурсы) цены производителей выросли в целом на 0,3% вследствие падения мировых цен на нефть. Без учета нефти цены выросли сразу на 2,4%, так как ослабление рубля перекрывало понижающий эффект от ухудшения конъюнктуры. С начала года рост цен на торгуемые товары достиг 26,7%, за годовой период – 19,3 процента. Опережающий рост цен в данном секторе создает потенциал для усиления давления инфляции издержек на потребителей. На товары, неторгуемые на внешних рынках, цены производителей (с исключением энергетики и добычи газа), по расчету Минэкономразвития России, в июле увеличились на 1,1-1,2%, также как и за весь второй квартал (с начала года – на 9,2%, за годовой период – рост на 14%). Под давлением ослабления рубля снижение цен сельхозпроизводителей на пшеницу затормозилось: третий месяц подряд цена на высоком уровне – 8,6 в тыс. руб./т (для сравнения – в январе 8,7 тыс. руб./т) при благоприятных прогнозах нового урожая. Новая волна ослабления рубля и усиление волатильности привели к росту инфляционных ожиданий, в том числе со стороны инфляции издержек, что отразилось на ускорении ценовой динамики, так как не все импортозависимые

производители на фоне падения спроса смогли компенсировать рост затрат (в частности, производители автомобилей). Также плановая индексация регулируемых тарифов в июле на газ и в электроэнергетике будет дополнительным фактором давления на издержки во втором полугодии, особенно в энергоемких секторах. При этом запас финансовой прочности в промышленности постепенно исчерпывается вследствие продолжающегося падения спроса и ухудшения мировой конъюнктуры на товары российского экспорта, что будет давить на цены и сдерживать динамику производства. Сальдированный финансовый результат в промышленности за первое полугодие 2015 г. увеличился в 1,5 раза. Значительный рост прибыли в промышленности (в 2,1 раза), наблюдался в первом квартале, обусловленный ослаблением курса рубля при относительно благоприятной мировой конъюнктуре и росте масштабов экспорта. -6 -4 -2 0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20 июл авг сен окт ноя дек янв фев мар апр май июн июл авг сен 2015 Инфляция (ИПЦ) БИЦП Промышленность (ИЦП на внутр. рынке) Торгуемые товары Неторгуемые товары Торгуемые товары на внешних рынках: нефть сырая; коксующиеся угли; железная руда; черные металлы; цветные металлы; основная химия; целлюлозно-бумажная деятельность Неторгуемые товары (с искл. электроэнергетики): уголь энергетический; готовые металлические изд. (28); резиновые и пластмассовые изделия (DH); машиностроение (DK+DL+DM); деревообрабатывающая (DD); строительные материалы (DI); пищевые продукты (DA); Прирост цен, в % (к июню 2014 г.) оценка 22 Во втором квартале динамика прибыли заметно ухудшилась. На фоне укрепления курса рубля и ухудшения мировой конъюнктуры на рынке металлов с апреля рост прибыли в промышленности замедлился. С мая прибыль снижается (в мае на 11,6%, в июне – на 25,5%), в основном из-за падения эффективности экспорта (в секторе торгуемых товаров прибыль снизилась на 4,9%а). В секторе неторгуемых товаров рост прибыли замедлился вследствие упавшего спроса и выросших издержек.

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/32a21d8f-9feb-4317-b9da-802a9691c8a0/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=32a21d8f-9feb-4317-b9da-802a9691c8a0>

4.2. АНАЛИЗ ПРОИЗВОДСТВЕННО - СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При выделении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, оценщиком учтен результат анализа НЭИ и использован следующий алгоритм анализа:

- определение назначения объекта недвижимости;
- определение класса объекта недвижимости;
- определение местоположения.

В соответствии с результатами проведенного анализа, НЭИ объекта оценки является его использование в качестве производственно-складского помещения класса С, расположенного в промзоне в черте г. Москва.

Анализ ценовой информации (фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы и Московской области). Информация по ценообразующим факторам

Общая характеристика рынка производственно-складской недвижимости Москвы

Рынок производственно-складской недвижимости является индикатором всего состояния рынка недвижимости. Развитие рынка производственно-складской недвижимости происходит чаще всего неравномерно из-за влияния ряда факторов. Доминирующая роль в этом процессе, в зависимости от текущего спроса, переходит либо к компаниям арендаторам площадей, либо к девелоперам, собственникам помещений. Сейчас все более заметен переход в сторону предприятий-клиентов, которые являются непосредственными потребителями данного рынка. Потребности бизнеса в индивидуальных проектах и решениях на сегодняшний день это осознанная необходимость. Качество объекта недвижимости, особенности будущего здания, их расположение и инфраструктура зачастую оказывают огромное влияние на производственную деятельность предприятия, способствует достижению большей эффективности работы и минимизации затрат. Таким образом, все возрастающие потребности клиентов в производственно-складской недвижимости оказывают явное влияние на разработку таких складских проектов, которые бы в полной мере соответствовали современным требованиям.

Использование иностранного опыта в области производственно-складской недвижимости в последнее время, привело к появлению таких, новых для России форматов, как бизнес-парки, технопарки и индустриальные парки. Западные инвесторы также оценили привлекательность этого рынка, особенно частные инвесторы.

За период с 2013 года по 2015 год, Градостроительная земельная комиссия, возглавляемая С.Собяниным, выдала разрешения на строительство 6 млн кв. метров производственных площадей. В приоритете у города — создание высокотехнологичных и инновационных производств, базирующихся в технополисах и технопарках. Их резидентам власти готовы предоставить пакет налоговых и имущественных льгот.

Москва больше не является крупным промышленным центром, которым она оставалась до середины 80-х годов прошлого столетия. Однако это не значит, что город не нуждается в новых производственных площадях. Они обеспечивают население рабочими местами и создают базу для пополнения доходной части бюджета. По словам главы столичного Стройкомплекса Марата Хуснуллина, за три года городские власти выдали разрешения на строительство 6 млн кв. метров промышленной недвижимости. В основном это будут высокотехнологичные и инновационные производства, а также объекты пищевой и легкой промышленности, работающие на обеспечение потребностей мегаполиса.

«Перед нами стоит задача гармоничного развития города, в котором рядом расположены жилые кварталы, парки, кинотеатры, детские сады, школы и, конечно, места приложения труда. Создание рабочих мест рядом с местами проживания позволит сократить так называемую маятниковую миграцию и, как следствие, улучшить транспортную обстановку в городе», — пояснил цели такой политики Марат Хуснуллин. По его словам, площадки под

размещение новых производственных мощностей расположены на территории неработающих заводов или в новой Москве, которая особенно остро нуждается в точках приложения труда.

Среди столичных промзон, которые сохраняют свой производственный статус, в горадминистрации называют, в частности, промзоны «Вагоноремонт», где компания «Вимм-Билль-Данн» рассчитывает построить дополнительные объекты площадью 20,6 тыс. кв. метров, и «Воронцово» — там появится вычислительный комплекс Института прикладной математики им. М.В. Келдыша РАН площадью 45 тыс. кв. метров. (Также к «Воронцово» приглядываются хлебобулочный комбинат «Черемушки» и один из автобусных парков. По мере развития эта территория получит дополнительно 5-6 тыс. рабочих мест.) Сохранит свой нынешний статус и промзона «Калошино», расположенная в границах четырех районов — Преображенского, Богородского, Гольяново и Метрогородка. Помимо пищевых производств (Черкизовского мясокомбината и молочного завода) здесь действуют асфальтобетонный завод, заводы «Метромаш» и «Котлоочистка», а также ТЭЦ-23. В процессе реорганизации площадь производственной застройки возрастет в 2,5 раза, а число рабочих мест — в 4. Аналогичная судьба ждет промзону «Огородный проезд», более 50% которой занимают действующие промышленные предприятия, в том числе Останкинский пивоваренный завод, Останкинский мясокомбинат, производство плавленых сырков «Карат». А также компрессорный завод «Борец», завод «Станколит», Мост-вторцемент и лакокрасочный завод «Оливеста». Для реновации рассматривают территорию площадью 100 га. По предварительным данным, речь здесь идет не о жилье, а о модернизации промышленных объектов согласно экостандартам и строительстве новых складских помещений.

А вот промзона «Перово» в процессе реорганизации сохранит свою направленность лишь частично. Как известно, химзавод «Кусково» уже был ликвидирован, а занимаемые им земельные участки переданы под строительство жилья. На сохраняемой части промзоны предполагается разместить современные швейные и трикотажные производства, а также предприятия по выпуску инновационного теплообменного оборудования. «Таким образом, бывшие депрессивные промзоны и присоединенные территории застраиваются не только жильем, но и производственными объектами, что позволяет создавать новые рабочие места в непосредственной близости от места жительства горожан», — отмечает Марат Хуснуллин. Красной строкой в программе промышленного развития Москвы прописано развитие технополисов и технопарков, которые должны содействовать развитию приоритетных для города инновационных и высокотехнологичных производств. За последние несколько лет в мегаполисе были организованы один технополис («Москва») и шесть технопарков («Слава», «Строгино», «Мосгормаш», «Сапфир», «Визбас» и «Калибр»), в которых размещаются более 360 компаний — производители промышленной продукции и поставщики сервисных услуг с общим числом работающих около 5 тыс. человек. В 2012-2014 годах резиденты инвестировали в развитие своих предприятий 10 млрд руб. А по итогам одного только прошлого года перечислили в бюджет Москвы более 1 млрд руб. Чиновники ожидают, что в ближайшее время число таких объектов резко возрастет: согласно прогнозу в конце 2016 года в городе будут работать 54 технопарка, четыре технополиса и два индустриальных парка.

По словам Марата Хуснуллина, инвесторов привлекают льготы, которые им дают городские власти. Управляющие компании и резиденты платят пониженную ставку земельного налога,

льготную аренду земельного участка, находящегося в собственности Москвы, на 10 лет освобождаются от уплаты налога на имущество и могут получить крупные субсидии (от 100 до 300 млн руб. в год) на развитие имущественного комплекса и инфраструктуры. «Город стратегически не может оставаться без мощной промышленной и инновационной функции, а предлагаемые формы поддержки — в первую очередь налоговые льготы — будут способствовать расширению производств, созданию условий для долгосрочной занятости и росту поступлений по НДФЛ», — подчеркивает глава Департамента экономической политики и развития Максим Решетников.

Что касается новой Москвы, то в 2015 году в Троицке уже появился свой технопарк, созданный при организационной и финансовой поддержке «РОСНАНО».

На его базе должны развиваться прикладные лазерные технологии (для медицины и промышленности), новые материалы (включая углеродные и композиционные материалы, оптические покрытия), новая электроника (в том числе решения для современной потребительской электроники), приборостроение, прототипирование и технологический инжиниринг, биотехнологии. Кроме того, на присоединенных территориях планируется создавать логистические комплексы и перерабатывающие производства. Сейчас, по оценкам Департамента градостроительной политики, действующими производствами в новой Москве занято всего 1,5 тыс. га, чего, по мнению чиновников, явно недостаточно. В границах МКАД площадь промышленно-коммунальных зон составляет 18,8 тыс. га. И эта пропорция со временем должна измениться.

Прошедший год был крайне благоприятным периодом для рынка складской недвижимости и характеризуется высокими показателями спроса и предложения – несмотря на высокие объемы ввода, уровень вакантных площадей оставался на низком уровне (1-2%), наблюдался высокий уровень объема поглощения - около 1,3 млн. кв. м.

Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Москвы

В I квартале 2015 года в эксплуатацию было введено около 270000 кв. м качественных производственно - складских площадей, что на 35% превышает аналогичный показатель прошлого года. Столь значительный объем обусловлен переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов, ранее планируемых к выходу в 2014 году. Таким образом, общий объем качественных производственно - складских объектов в Московском регионе сегодня составляет около 9,7 млн кв. м.

Доля вакантных площадей достигла уровня 7,9%. В текущем периоде данный показатель сформирован преимущественно за счет площадей, высвободившихся после переезда арендаторов, в то время как некоторые введенные в эксплуатацию в I квартале 2015 производственно - складские объекты заполнены полностью или частично.

Стоит отметить, что текущие экономические условия, а также состояние рынка производственно - складской недвижимости в значительной степени повлияют на структуру и объем предложения: ограничение доступа к проектному финансированию на фоне снижения объемов спроса вынуждает девелоперов пересматривать планы как по началу строительства объектов, так и продолжению реализации текущих. Также в условиях изменения конъюнктуры рынка ряд девелоперов переориентирует спекулятивные проекты, строительство которых еще не началось, в объекты, которые будут построены под конкретного клиента. По прогнозам Knight Frank, снижение объема введенных в

эксплуатацию качественных складских площадей может составить порядка 40% от ранее заявленного на 2015 г.

Количество объектов производственно-складского назначения в июле 2015 г. выросло на 16%, а их общая площадь - уменьшилась на 13%. Объем предложения составил 160 объектов общей площадью 575 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 2% и составила 1 290 \$/кв.м, причем цены снизились как по объектам, которые экспонируются уже давно, так и по остальным.

Объем предложения объектов свободного назначения в июле 2015 г. по количеству сократился на 35%, по общей площади - на 43%, составив 189 объектов общей площадью 278 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с июнем уменьшилась на 9% и составила 3 711 \$/кв.м, что произошло как за счет снижения цен на 3% по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц, так и за счет выхода в июле дешевого крупного объекта на ул.Поморской (6 700 кв.м, 1 764 \$/кв.м).

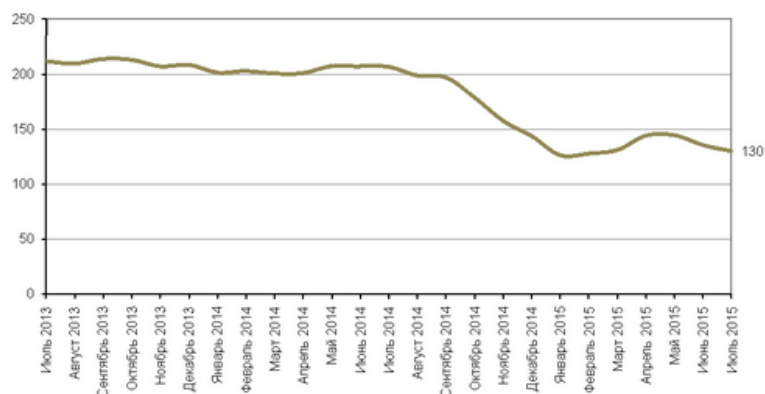
Судя по тому факту, что уровень снижения цен как за месяц, так и за 12 месяцев выше по ПСН, влияние проблем в макроэкономике на данный сегмент по сравнению с ПСП оказалось выше.

Объем предложения производственно-складских объектов в июле 2015 г. составил 537 объектов общей площадью 673 тыс. кв.м, уменьшившись за месяц и по количеству и по общей площади на 28%.

Средняя ставка аренды в июле уменьшилась на 4% и составила 130 \$/кв.м/год, что на фоне стабильных рублевых ставок было обусловлено исключительно изменением курса доллара.

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	537	83	673	1,25	130
к июню 2015	- 28%	- 31%	- 28%	+ 1%	- 4%
к июлю 2014	- 5%	- 35%	+ 2%	+ 7%	- 37%

Средняя ставка по производственно-складским помещениям,
\$/кв.м/год



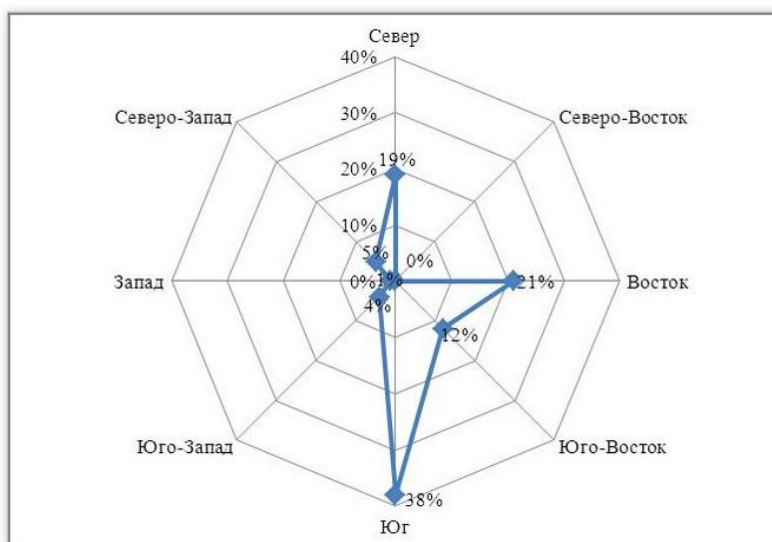
Анализируя территориальное распределение новых объектов, стоит отметить, что почти 2/3 введенных в эксплуатацию в I квартале 2015 года качественных складских площадей

расположены на южных направлениях (юг, юго-восток, юго-запад) Московского региона. Так, на юго-восток пришлось порядка 40%, на юг и юго-запад суммарно – чуть более 30%, в то время как в северном направлении в эксплуатацию был введен наименьший объем качественных складских площадей.

Наибольшие объемы ввода промышленно-складских площадей отмечались на южном и юго-восточном направлениях. Данные направления вкуче с юго-западным традиционно пользуется повышенным спросом, и, как следствие, там сосредоточены наибольшие объемы предложения. Такая направленность спроса и предложения обусловлена грузовыми потоками, проходящими через трассу М-4 и Симферопольское шоссе.

Рисунок 1 Географическая структура ввода промышленно-складских площадей (по данным компании «Praedium»)

Рисунок 1 Географическая структура ввода промышленно-складских площадей (по данным компании «Praedium»)



Существенную долю в объеме вводимых промышленно-складских площадей заняли крупные игроки рынка. Так, например, компания «PNK Group» продолжила развитие проекта «ПНК-Чехов» (введена первая очередь «ПНК-Чехов 2») и «ПНК-Внуков» (введен корпус №9).

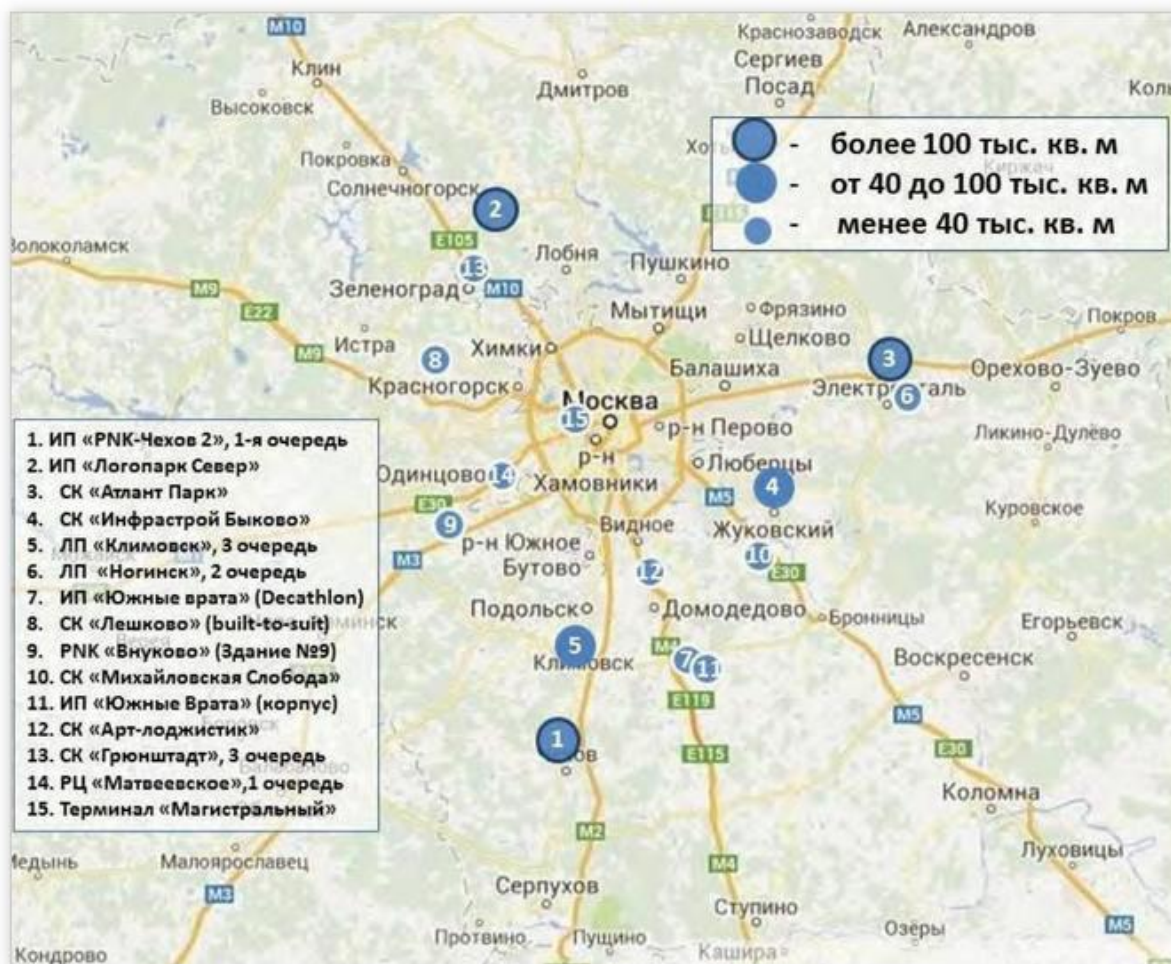
В логистическом парке «PNK-Чехов 2» были введены 2 и 3 корпуса, общей площадью около 127 тыс. кв. м. Данный проект, реализуемый девелоперской компанией PNK Group, стал крупнейшим вводом нового качественного предложения на московском рынке. Логистический парк находится в г. Чехов, в 49 км по Симферопольскому шоссе от МКАД, вблизи одноименного проекта «PNK-Чехов».

Второе место по масштабу ввода досталось проекту, введенному в I полугодии. Им стал логистический парк «Логопарк Север», площадью 110 тыс. м². Девелопером проекта выступила компания «Каравелла». Данный складской объект расположен на 7 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Солнечногорском районе. Логопарк обладает удобным местоположением и весьма привлекателен как для крупнейших российских, так и иностранных компаний. Среди компаний-резидентов стоит отметить: IKEA, Global Logistic Projects, Эльдорадо и др.

Девелоперская компания PNK Group, отметилась не только в Чехове, но и вывела на рынок очередные склады в проекте «PNK-Внуково», компания ввела в эксплуатацию три корпуса (3, 8 и 9) общей площадью 101 тыс. м².

Девелоперская компания Raven Russia увеличила свою активность на рынке, продолжив вводить очереди в текущих складских проектах. Таким образом, на рынок вышла третья очередь логистического парка «Климовск» (55 тыс. м²) и вторая очередь логистического парка «Ногинск» (37,1 тыс. м²).

Рисунок 2 Наиболее значимые производственно-складские объекты, введенные в эксплуатацию



В географической структуре ввода прослеживается тенденция освоения более удаленных от МКАД территорий. Традиционно повышенным спросом пользуются комплексы, расположенные в 20-30 км от МКАД, при этом сейчас активно формируется предложение качественных объектов расположенных на расстоянии до 50 км от МКАД, которые также востребованы, что подтверждается активным использованием схемы «build-to-suit» при реализации данных проектов.

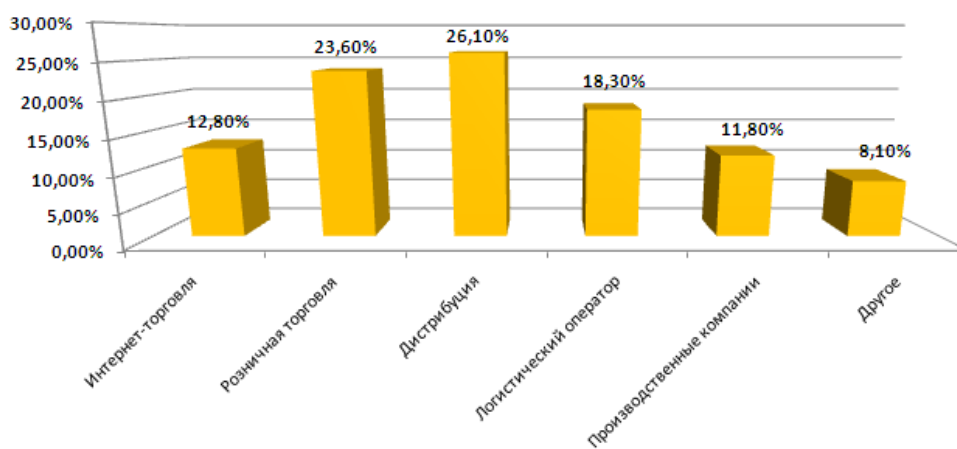
Рынок продажи земельно-имущественных комплексов промышленно-складского назначения как в зоне до 30 км, так и в зоне до 50 км представлен в основном объектами низкого класса, пригодных преимущественно для редевелопмента.

Среди комплексов, введенных непосредственно в черте г. Москва, эксперты выделяют только один объект – терминал «Магистральный», который представляет собой склад индивидуального хранения. Внутреннее пространство организовано по принципу конструктора, что позволяет предложить арендатору площади от 1 до 50 кв. м в одной плоскости. Цены стартуют от 950 руб. за кв. м в месяц и зависят от размера выбранного бокса и срока аренды. Выгодное расположение между двумя важнейшими трассами: Хорошевским и Звенигородским шоссе, а также высокий уровень обслуживания обеспечили стабильный спрос услуги на self storage сразу после начала реализации площадей в новом терминале.

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости Москвы

Общий объем сделок на российском рынке по итогам I квартала 2015 года составил порядка 210000 кв. м, что на 35 % ниже показателя за аналогичный период 2014. Основная доля сделок (около 77%) по-прежнему приходится на Московский регион, что в абсолютном значении составляет 162000 кв. м. Стоит отметить, что в текущем периоде доля Московского региона заметно выросла в структуре географического распределения сделок по России.

В целом на рынке по-прежнему остается дефицит производственно - складских площадей. Практически все введенные в прошедшем квартале площади были сданы или проданы на ранних этапах строительства, поэтому их ввод в эксплуатацию не отразился на объеме свободных помещений. Текущий спрос на большие (более 10 тыс. кв. м) производственно - складские помещения может быть удовлетворен только за счет договоров предварительной аренды (за 6-8 месяцев до окончания строительства) или схем строительства под заказчика.



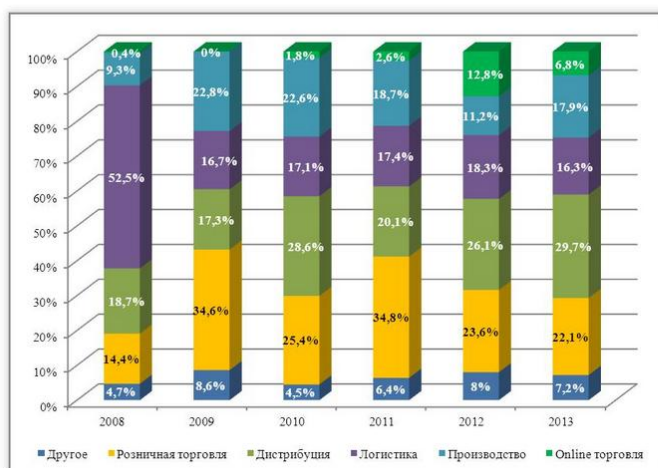
I квартал 2015 г. показал заметное снижение объемов поглощения. При этом активность текущих арендаторов производственно - складских площадей была очень высокой. И это связано, прежде всего, с их желанием получить для себя более выгодные по сравнению с имеющимися условия аренды. Они рассматривают как возможность пересмотра коммерческих условий по имеющимся договорам аренды, так и переезд. Текущий объем свободных площадей в Московском регионе дает арендаторам возможность выбора помещений по разным направлениям области. При этом стоит отметить, что уровень вакантных площадей в среднесрочной перспективе будет корректироваться в сторону уменьшения за счет пересмотра сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

Анализ сделок I квартала 2015 года показывает, что среди арендаторов качественных производственно - складских помещений преобладали транспортные и логистические компании, на чью долю пришлась почти половина объема поглощения. Наблюдавшееся на рынке увеличение спроса на услуги логистических операторов сегодня, в условиях нестабильного рынка, связано с желанием компаний минимизировать собственные риски и издержки (расходы на персонал, оборудование склада и WMS-системы) путем заключения договоров на обслуживание логистическими компаниями. Кроме этого, по сравнению с I кварталом 2014 года в общем объеме сделок увеличилась доля дистрибьюторов (22% против 15% в I квартале 2014) и уменьшилась доля розничных операторов (21% против 44% в I квартале 2014).

Уровень спроса (общий объем сделок купли-продажи и аренды) эксперты оценивают в 1,3 млн. кв. м.

Наиболее активными арендаторами и покупателями промышленно-складской недвижимости были крупные торговые компании, дистрибьюторы и производственные предприятия.

Рисунок 3 Распределение сделок на рынке производственно-складской недвижимости по профилю бизнеса арендаторов и покупателей (по данным компании «Knight Frank»)



По данным компании «Jones Lang LaSalle» увеличился средний размер сделки – в среднем составил около 18 тыс. кв. м. Самой крупной сделкой года эксперты называют аренду компанией «ИКЕА» 72 тыс. кв. м. в «Логопарк Север».

Таблица 1 Крупнейшие сделки на рынке производственно-складской недвижимости Московского региона (по данным компании «Jones Lang LaSalle»)

Арендатор/покупатель	Объект	Тип сделки	Площадь, кв. м.
ИКЕА	Логопарк Север	Аренда	71 800
Почта России	Внуково Логистик	Продажа	65 131
Volkswagen	ПНК Чехов 2	Продажа	43 374
Верный	ПНК Северное Шереметьево	Продажа	41 878
Tweel	ЛП Бажово	Аренда	40 300
General Motors	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	39 284
Дикси	Ногинск	Аренда	30 500
Ориола	Индустриальный парк Южные Врата	Аренда	30 086

Цены сопоставимых объектов на рынке производственно-складской недвижимости

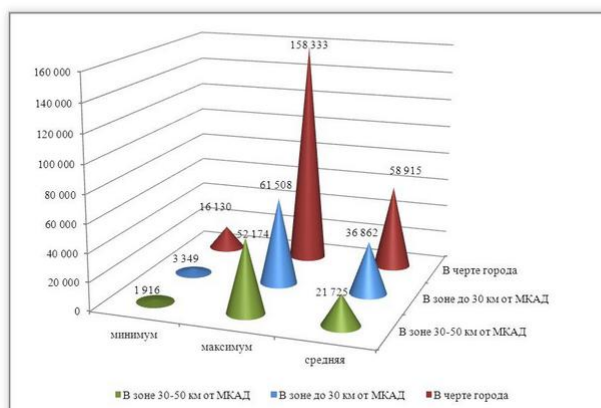
С точки зрения коммерческих условий рынок промышленно-складской недвижимости можно охарактеризовать как стабильный – существенных изменений ставок в течение 2013 года не наблюдалось, текущий высокий уровень ставок объясняется в первую очередь дефицитом качественного предложения.

В течение 2013 года уровень арендных ставок качественных промышленно-складских комплексов Московского региона находился в среднем в диапазоне 115-140 USD/кв. м./год (triple net).

Диапазон и средние стоимости предложения промышленно-складских комплексов в зависимости от условной зоны расположения составили (включая объекты под редевелопмент):

- В черте города Москва: 16 130 – 158 333 руб./кв. м., среднее значение 58 915 руб./кв. м.
- В зоне до 20-30 км от МКАД (Подольск, Одинцово, Зеленоград и т.д.): 3 349 – 61 508 руб./кв. м., среднее значение 36 862 руб./кв. м.
- В зоне 30-50 км от МКАД (Электросталь, Чехов, Солнечногорск, Дмитров и т.д.): 1 916 – 52 174 руб./кв. м., среднее значение 21 725 руб./кв. м.

Рисунок 4 Диапазон и средние значения удельной стоимости предложения промышленно-складской недвижимости в зависимости от зоны расположения объекта, руб./кв.м.



Удельная стоимость площадей в сегменте качественной складской недвижимости Московского региона в среднем находится в диапазоне 900-1 400 USD/кв. м., ставка капитализации – около 11%.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение

Так как стоимость объектов расположенных в черте города значительно выше стоимости объектов расположенных в области, то зависимость удельной стоимости от ценообразующих факторов целесообразно строить по одной из этих групп объектов. Далее для построения зависимостей были выбраны объекты, расположенные в области, ввиду большего количества предложения и, как следствие, более наглядного построения данных зависимостей.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы:

В первую очередь можно выделить фактор, связанный с местоположением и транспортной доступностью, а именно - расстояние до МКАД. Данный фактор оказывает наибольшее

влияние на цену объектов, расположенных за чертой города, так как на объекты в черте города оказывает значительное влияние множество других факторов, связанных с местоположением (например, расстояние до метро, расстояние до крупных улиц и т.п.). Кроме того, значимым является фактор расстояние до основных транспортных магистралей. Среди объектов, предлагаемых к продаже в 2013 году, диапазон значений фактора «Расстояние до МКАД» составил 3,6-59 км, среднее – 33 км.

Диапазон значений фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» составил 0,2-9 км, среднее значение – 1,8 км.

Рисунок 5 Влияние фактора «Расстояние до МКАД» на удельную стоимость объекта

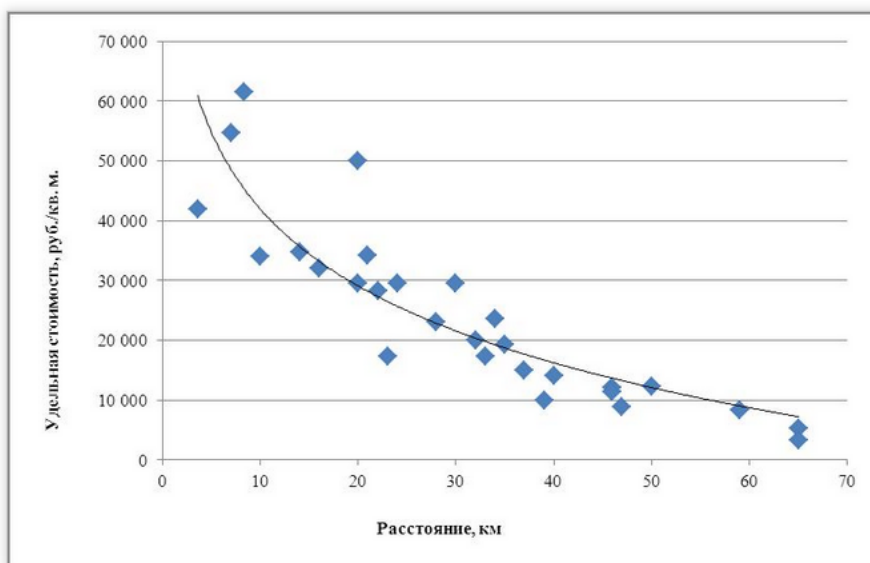
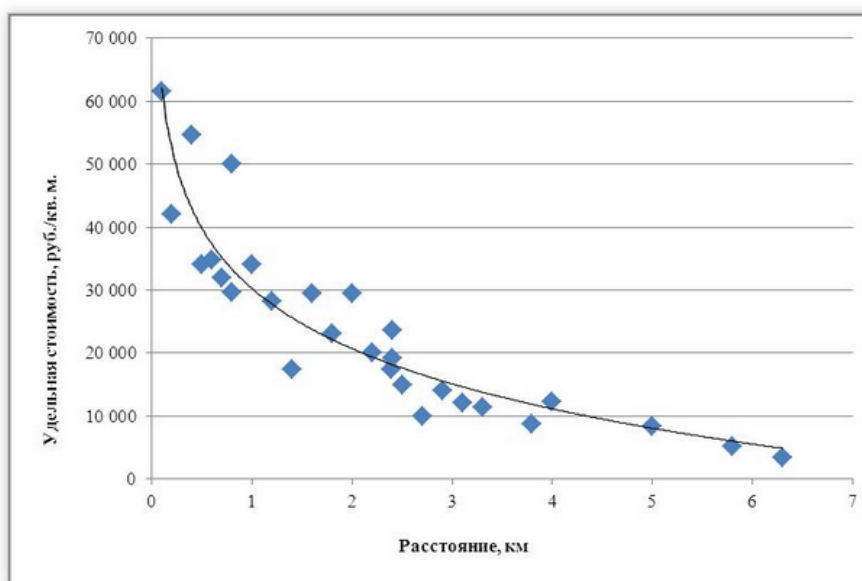
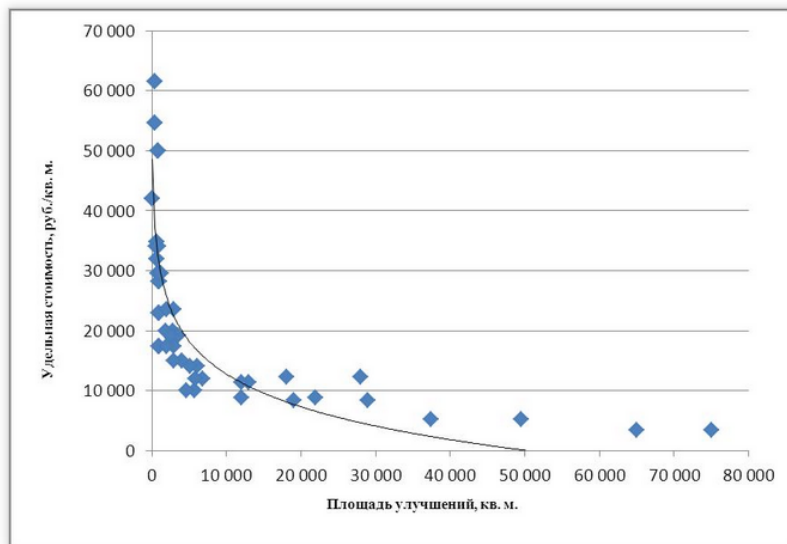


Рисунок 6 Влияние фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» на удельную стоимость объекта



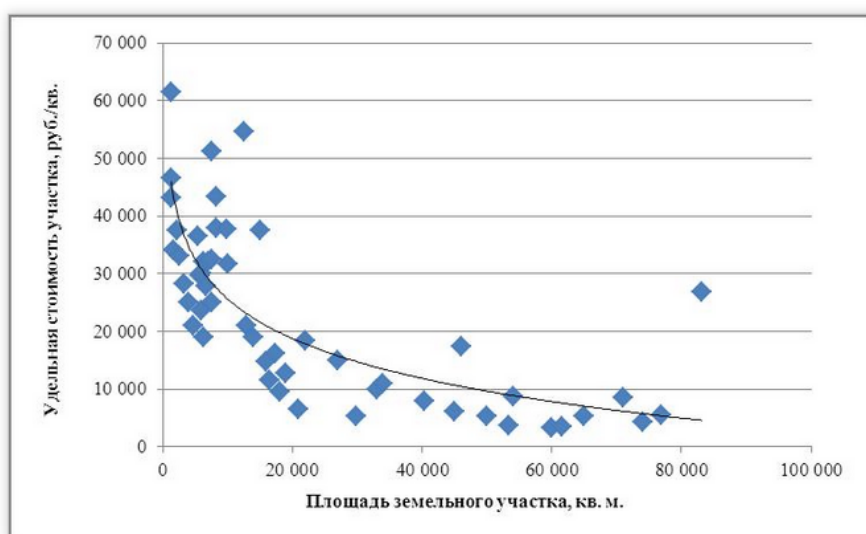
Общая площадь улучшений - по данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно складской недвижимости Московской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь улучшений» составил 110-75 000 кв. м., среднее значение – 8 939 кв. м.

Рисунок 7 Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта



Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют большой спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта. Диапазон значения фактора «Общая площадь участка» составил 1 300-83 200 кв. м., среднее значение – 22 764 кв. м.

Рисунок 8 Влияние фактора «Общая площадь земельного участка» на удельную стоимость объекта



К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Таблица 2 Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Фактор	Значения фактора			
	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения и теплоснабжения.

Таблица 3 Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются участки, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

Таблица 4 Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Фактор	Значение фактора	
	Оснащенность подъездными путями	нет
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области

- На рынке по-прежнему отмечается высокий уровень спроса на фоне дефицита качественного предложения.
- Основной ввод новых объектов приходится на популярные направления: юг, юго-восток, юго-запад.
- Объем сделок в сегменте промышленно-складской недвижимости составил около 1,3 млн. кв. м.
- Относительно новой тенденцией является реализация проектов удаленных от МКАДа на расстояние 30-50 км.
- Реализация проектов по схеме «built-to-suit» становится все более популярной.
- Роста арендных ставок и стоимости продажи объектов не ожидается – основным сдерживающим фактором является неблагоприятный макроэкономический прогноз на 2015 – 2016 годы (прогнозируется низкий рост ВВП и других социально-экономических показателей).

Выводы: близкие к рекордным объемы ввода площадей на рынке производственно-складской недвижимости Москвы и Московской области не оказали существенного влияния на спрос, который продолжает находиться на высоком уровне. При отсутствии серьезных колебаний коммерческих условий на фоне высокого уровня спроса можно сделать вывод о стабилизации рынка. Основными факторами, которые сдерживают рынок от дальнейшего активного развития, являются макроэкономические – нестабильность общеэкономической ситуации увеличивает риски девелоперов, вынуждая последних все активнее работать по схеме «build-to-suit».

Обзор подготовлен по материалам:

<http://www.shopandmall.ru/analyt.php?cod=462>

<http://areal24.ru/industrialnaya-nedvizhimost/skladskie-pomeshheniya/obzor-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti.html>

<http://www.rb.ru/article/rrg-obzor-rynka-kupli-prodaji-kommercheskoy-nedvijimosti-moskvy-iyul-2015/7523984.html>

<http://www.russianrealty.ru/tidings/company/672226/>

<http://www.skladno.ru/analit/94/>

<http://www.shopandmall.ru/analyt.php?cod=462>

http://www.mos.ru/press-center/smi/index.php?id_14=13770

<http://www.loglink.ru/news/86205>

http://re-port.ru/pressreleases/obzor_rynka_kupli-prodazhi_kommercheskoi_nedvizhimosti_moskvy_avgust_2015/

http://www.1rre.ru/upload/iblock/250/analitics_realty_retail_16_09_2015_99405.pdf

<http://www.rb.ru/article/rrg-obzor-rynka-arendy-kommercheskoy-nedvijimosti-v-moskve-avgust-2015/7536807.html>

<http://www.ricci.ru/ru/analytics/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-za-i-polugodie-2015>

<http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-581/>

<http://zdanie.info/2393/2421/news/5676>

<http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/79/>

4.3. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

Уже сейчас можно говорить о том, что ряд крупных проектов в области рискует не оправдаться. Это связывается со стремительным падением спроса и столь же резким ростом предложения. Дисбаланс начал наблюдаться ещё раньше, но именно в 2015 он стал особенно заметен. Угрозу для некоторых проектов стали представлять общественные активисты. В условиях обилия доступных вариантов вложений денежных средств они способны убедить инвесторов найти другие варианты вложений. Подобная ситуация часто происходит с проектами, которые ущемляют права местных жителей или находятся рядом с заповедными местами.

Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то в первой половине года:

- Спрос упал на 7%, по сравнению с 2014.
- Цена снизилась на 5-10% в среднем.

Следует обратить внимание на коттеджные посёлки, деревни таунхаусов и аналогичные проекты. Здесь наблюдаются схожие процессы и падение спроса вынуждает терять прибыль, чтобы не получить убытков. Некоторые проекты начинают продаваться по близким к себестоимости ценам. Можно с уверенностью говорить, что в этом и следующем году строительство новых коттеджных посёлков замедлится, а их число снизится.

Одной из причин можно назвать наличие бума несколько лет назад. Он наблюдался в 2010-12 годах. Обзор рынка земли позволяет говорить о том, что именно в этот период было заложено большинство сдаваемых сейчас в Московской области проектов. Результатом стало возникновение на рынке избыточного числа предложений. Нестабильная экономическая ситуация только усугубила общее положение дел. По этой причине только качественно спланированные и удачно расположенные посёлки обещают остаться хорошим вложением средств в ближайшие годы.

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

- Доля продаж участков без подряда выросло с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.

- Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.

- Непосредственно в Подмоскowie проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок.

В последнее время земельный рынок оставался непонятным для многих. Его законодательство было сложным и запутанным. Однако в последнее время эта ситуация начала меняться.

Реформирование земельного рынка, а именно законодательства, его регулирующего, уже идет. Однако, как отмечает Илья Тереньтев, генеральный директор Группы «Земер», многие изменения не нашли широкого отражения в прессе. И произошло это не потому, что изменения незначительные и существенного влияния на рыночную ситуацию не окажут, а потому, что все внимание наших граждан было поглощено политическими и экономическими событиями, происходящими в стране.

Но сами по себе принятые поправки и нововведения были значительными, они однозначно скажутся на всем земельном рынке. И влияние это будет заметно и в ценообразовании, и в формате строений, и в путях дальнейшего развития рынка в целом.

Анна Овчинникова, руководитель управления стратегического маркетинга департамента инвестиций ГК «Абсолют», считает, что одним из самых главных законодательных изменений является введение классификатора разрешенного вида использования земель. Данный закон вступил в силу в декабре 2014 года, и призван он систематизировать рынок, сделать его понятнее и проще. Введенный классификатор представляет собой группы видов разрешенного землеиспользования, которые в свою очередь разбиты на подгруппы.

Согласно этому классификатору вся жилищная застройка объединена в группы, и именно поэтому привычная нам дачная и приусадебная застройка на землях сельскохозяйственного назначения уже невозможна. Это не означает, что с нынешнего дня дач, привычных нам с детства, не будет, но это говорит о том, что их оформление будет происходить по-другому. Кроме того, это повод ожидать повышения цен на будущие дачные строения, так как цена во многом зависит от стоимости земли, а участки, предназначенные под жилищное строительство, всегда дороже сельскохозяйственных.

Новый классификатор дает повод призадуматься о будущих перспективах малоэтажных жилых комплексов, которые появились на рынке несколько лет назад и набирали популярность среди потенциальных покупателей. Согласно новому законодательству малоэтажная застройка возможна только в индивидуальном домостроении, квартирная же застройка, по мнению закона, может быть только среднеэтажной и многоэтажной.

Кажется, какая разница, как называть. Закон не мешает застройщику строить трехэтажные комплексы, которые на бумаге будут именоваться среднеэтажными. Однако такое название

влечет за собой и большие издержки, так как повышается и кадастровая стоимость земли, и, соответственно, налог на весь участок. А учитывая тот факт, что девелоперская компания не является благотворительной организацией, что она заинтересована в получении прибыли, причем существенной, то экономическая целесообразность будет заставлять строить комплексы выше трех этажей. Повышение затрат будет однозначно отбиваться дополнительными квадратными метрами.

Кроме того, открытым остается вопрос о совмещении разных видов РВИ на одном участке, а для земель промышленного назначения это весьма щекотливый вопрос. И дело в том, что разные структуры исполнительной власти по-разному смотрят на эту проблему.

Одни считают, что один земельный участок может иметь несколько РВИ, либо РВИ для участка может быть установлен укрупненно, без какой-либо детализации по подгруппам. Например, может быть установлен РВИ как промышленная застройка без конкретной детализации, какая именно промышленность предполагается: тяжелая, легкая, складская и т. д. Некоторые чиновники даже считают, что для одного участка может быть установлено два РВИ, что сплошь и рядом происходит в действительности. Именно такая позиция позволяет на одном участке располагать и склады, и магазины или производство с магазином при нем. Согласно новому классификатору склады и магазин – это совершенно разные виды использования земли, как, впрочем, и производство с торговлей.

Однако есть сторонники и жесткой позиции, которая заключается в том, что один участок может иметь только один конкретный вид использования. И данная позиция грозит бизнесу дополнительными проблемами, так как тогда девелопер не сможет на участке совмещать разные виды деятельности. Если проект его бизнеса предполагает именно такое размещение, то ему придется делить землю на более мелкие участки, и для каждой части устанавливать свой РВИ. А это дополнительные затраты как материальные, так и временные, что ведет к удорожанию проекта.

Следует также учитывать, что за изменение РВИ с конца 2013-го необходимо платить. С декабря 2014-го платить надо в любом случае, даже если решение об изменении РВИ происходит на землях, где планируется строительство, и вид использования просто приводится в соответствие с имеющимся уже ТЗ. В настоящий момент, как отмечает Анна Овчинникова, платить при переводе придется всегда, и плата эта существенна. Хотя стоит отметить, что некоторые дальние поселения Московской области освобождены от уплаты за это изменение. Так правительство стимулирует жилищное строительство на этих территориях.

Есть и еще одно нововведение, которое существенно меняет правила игры на земельном рынке – это использование сельхозземель. В настоящий момент под большим сомнением сама возможность перевода земель сельскохозяйственного назначения под жилищную

застройку. В промышленную категорию, которая создает рабочие места, перевод вполне возможен, а под жилье практически невероятен.

И происходит это из-за приоритетов правительства на данные земли, которое четко и не один раз дало всем понять: сельскохозяйственные земли должны использоваться по своему назначению. Правительство вообще намерено законодательно изымать земли у собственников, которые не обрабатывают свои участки. Безусловно, собственников сперва будут предупреждать, штрафовать, но если это не подвигнет их привести свои участки в соответствующий законодательству вид, то государство будет продавать такие земли с торгов. Чтобы избежать такого плачевного сценария, губернатор Московской области призывает собственников, не имеющих возможности обрабатывать свои земельные участки, обращаться с соответствующим заявлением в Министерство сельского хозяйства, которое будет находить им арендаторов. При этом арендная плата будет равняться земельному налогу на эти земли, а договор, естественно, будет заключаться на долгий срок.

По мнению правительства, на сельхозземлях должен быть сельхозбизнес. И эта «линия партии» прослеживается и в разработке генеральных планов поселений: жилищная застройка будет развиваться в рамках существующих населенных пунктов.

Кроме того, власть намерена в ближайшие 2-3 года вовлечь в оборот 250 тысяч гектаров по всей Московской области. А это весьма внушительная цифра. И хоть на первый взгляд задача кажется невыполнимой, так как в Подмосковье такой бизнес слишком дорог и его прибыльность под большим вопросом, действительность говорит, что эта сказка может стать былью. Сергей Гуськов, руководитель управления проектов департамента по работе с земельными активами компании ОПИН, рассказывает, что на сегодняшний день достаточно активно в последние три-четыре месяца покупатель интересуется землями сельхозназначения. Это могут быть и землевладельцы, и компании, у которых уже есть сельскохозяйственный бизнес в других областях. Рынок это не заполнен в Московской области, правительство же выделяет на эти земли дополнительные субсидии, и это все стимулирует спрос на приобретение таких участков в собственность или в аренду. Ведь это все-таки реальный сектор экономики, который работает, дает дополнительные рабочие места и платит налоги как в муниципалитеты, так и в бюджет Московской области.

Итак, законодательство дает все предпосылки ожидать, что в будущем цены на земли будут расти, а вместе с ними будут расти и цены на участки загородного рынка. Однако сейчас из-за кризиса, как отмечает Ольга Гусева, коммерческий директор ГК «МИГ-Недвижимость», можно приобрести участки по весьма выгодным ценам. Произошло сокращение спроса, а, как следствие, рынок уменьшился, спровоцировав снижение стоимости земли: «Сейчас сложилась тенденция, что недвижимость как земельный актив дешевет, и многие лендлорды готовы разрабатывать программы по совместному освоению территорий. В том числе они готовы быть более гибкими в ценовой политике. Сейчас можно говорить о достаточно высоких дисконтах». Однако долго этот период не продержится. Ольга Гусева

убеждена, что такая ситуация продлится не дольше августа 2015-го, если других потрясений в нашей экономике не произойдет.

http://www.zemer.ru/info/main_themes/21940/

<http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-2015-godu>

4.4. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Формат дальних дач, стартовавший на загородном рынке несколько лет назад, приобрел популярность у покупателей благодаря как минимум двум обстоятельствам — относительно низким ценам и относительно благополучной экологии. А вот с транспортной доступностью ситуация неоднозначная.

В большинстве случаев разница во времени, затраченном на дорогу до ближней и дальней дачи, составляет 30-45 минут. Ведь основные пробки поджидают автовладельцев на первых 15 км от МКАД. Но все это справедливо, когда речь идет о широкополосных бессветофорных трассах, где вплоть до пункта назначения нет сужений. Александр Дубовенко, учредитель "Гуд Вуд", предлагает разделить подмосковные шоссе на быстрые и медленные. "Дальние дачи на медленных шоссе начинаются с 40-50-х километров", — настаивает он.

Быстрые — это Киевское, Симферопольское шоссе, трасса "Дон" и Новая Рига, которая, правда, сейчас в процессе реконструкции, так что заторов там иной раз больше, чем даже на печально известной Ленинградке. Но ремонт к весне 2015 года обещали закончить, а трасса, расширенная до десяти полос на протяжении 50 км от МКАД, будет полностью открыта. А пока прошедшим летом по выходным в часы пик пробки на въезде в Москву начинались порой за 60 км до МКАД, отмечают эксперты

Но это явление временное, а есть и другие случаи, как, например, Новорязанское шоссе. На выезде из Москвы движение здесь идет по восьми полосам, но уже после Котельников сужается до шестиполосного. Миновав на десятом километре поселок Мирный, Новорязанка и вовсе становится небольшой автодорогой, по две полосы в каждую сторону, и местами больше смахивает на проселок, чем на федеральную магистраль.

Как утверждает Михаил Подрабинек, руководитель портала Cottage.ru, сейчас стоимость земельных наделов под Москвой начинается с 6,5 тыс. руб. за сотку. Это так называемый суперэкономкласс: земельная нарезка без коммуникаций, въездных групп и зачастую даже без подъездных дорог. Если нужен участок с коммуникациями, его можно приобрести из расчета 16 тыс. руб. за сотку. "В настоящее время в сегменте дальних дач продается около 200 поселков без подряда, средняя площадь участков составляет 13 соток", — уточняет эксперт.

Дешевле всего, конечно, самые загруженные направления. Та же Новорязанка, а также Егорьевское и Каширское шоссе могут похвастаться предложениями по 10,5 тыс. руб. за сотку земли с уже подведенными коммуникациями. Но раскупаются они, по данным гендиректора "Вектор Инвестментс" Дмитрия Бадаева, не слишком активно. Так, в одном из проектов на 95-м километре Егорьевского шоссе за два года по этой цене сумели продать только 57 из 285 участков. В аналогичном по характеристикам и расстоянию от Москвы поселке на Новорязанке земля стоит в пять раз дороже и раскупается еще более неспешно: за четыре года продаж ушло 88 из 132 земельных наделов.

Восточные и юго-восточные направления не только самые дешевые. Здесь и объектов профильных не так уж много. Как говорит Елена Родина, руководитель загородного департамента Chesterton, наибольшее количество дальних дач, почти половина всего предложения, расположено на симферопольском направлении. Около четверти находится на Новорижском шоссе, оставшаяся четверть предложения в сегменте дальних дач делит между собой прочие направления.

Что интересно, Новая Рига в отдельных случаях оказывается даже дешевле восточных направлений. Причем здешние проекты, как правило, располагают коммуникациями и отличаются достаточно высоким уровнем организации и для экономкласса, и для формата дальних дач в целом, замечает Михаил Подрабинек. "Средняя стоимость сотки варьируется в пределах 10 тыс. руб. А самое дешевое новорижское предложение мы нашли в поселке за 140 км от МКАД — 9 тыс. руб. за сотку", — уточняет он.

На западных направлениях дальние дачи — одни из самых дорогих, свидетельствует руководитель департамента жилищного строительства "Гео Девелопмент" Марина Денискина. В поселках экономкласса на расстоянии 90-100 км от МКАД по Минскому шоссе цены стартуют от 25 тыс. руб. за сотку. При этом вступительный взнос за электричество и инфраструктуру — отдельная сумма, которая составляет 170 тыс. руб.

Однако добраться сюда дачникам не легче, чем до восточных объектов. Уже в начале дачного сезона дорожная ситуация резко ухудшается. Так, на дорогу из Москвы до Тучково (80 км) в будний день после обеда затрачивается около часа, а в час пик — минимум два часа.

Многие думают, что за 80-м километром расположен непременно экономкласс, однако на деле это далеко не так. Марина Денискина упоминает поселки бизнес-класса под Рузой, на расстоянии более 100 км от Москвы. Стоимость сотки в них варьируется от 100 тыс. до 145 тыс. руб. При этом помимо традиционного набора коммуникаций, подъездных путей и охраны на этих объектах есть спортивно-развлекательная инфраструктура для детей и взрослых.

В сегменте элитной недвижимости есть свои дальние дачи. Это клубные поселки в едином архитектурном стиле, с внутренней инфраструктурой, преимущественно на берегу водоема. Чаще всего они находятся на западном и северо-западном направлениях, удаленность от МКАД — более 50 км.

"Стоимость земли в таком поселке начинается от \$10 тыс. за сотку, причем, как правило, вид имущественного права не влияет на ценообразование", — рассказывает Жанна Лебедева, руководитель департамента жилой недвижимости Welhome. Стоимость домовладения составляет от \$900 тыс. за дом площадью 300 кв. м на участке 20 соток. Соответственно, цена квадратного метра — порядка \$3 тыс. с учетом стоимости земли.

Жители таких поселков не очень-то любят терять время, продолжает эксперт. И поскольку в часы пик на дорогу может потребоваться 2,5-3 часа, некоторые из них пользуются услугами малой авиации. Можно предположить, что, если ситуация с пробками в обозримом будущем не улучшится, вертолеты станут основным средством передвижения для жителей элитных дальних дач.

Источник информации: <http://www.irm.ru/articles/36508.html>

4.5. ОБЗОР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

Участки земли в дальнейшем Подмосковье привлекательны для покупателя относительно низкой ценой, экологическими и видовыми характеристиками. Однако, прежде чем сделать такой участок пригодным для жизни, собственник может столкнуться с рядом проблем, а инвестиционная выгода такой покупки — более чем сомнительна.

Выбор земельных участков в дальнейшем Подмосковье весьма разнообразен – землю под строительство дачного дома можно приобрести как на территории организованного коттеджного поселка, так и в частном секторе (например, в садовом товариществе).

В дальнейшем Подмосковье, на расстоянии 50-80 км от МКАД, расположено 58 коттеджных поселков исключительно с участками без подряда, подсчитала компания «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость». К этой цифре нужно добавить еще 35-40 мультиформатных проектов, в которых также можно купить землю без подряда на строительство дома. При этом, по замечанию аналитиков компании, поселки на указанном расстоянии от Москвы чаще всего плохо обеспечены коммуникациями. Из указанного ассортимента всего 5% поселков предлагают участки без подряда с полным набором коммуникаций. В остальных случаях покупателю придется довольствоваться следующими удобствами – индивидуальная канализация (септик), подогрев воды за счет электричества или газа. В указанном поясе предложение значительно превышает спрос. В основном здесь представлены участки под дачное строительство без права регистрации в доме.

На этом рынке менее 5% поселков, сданных и достроенных до конца, т.е. таких почти нет. Все остальное – долгострой. Участки здесь покупают в основном «ценоискатели», которые не осваивают землю, и дачники, которые могут строиться и по 20 лет», — считает управляющий партнер компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов.

На таком расстоянии от МКАД стоимость сотки земли считается одной из наиболее доступных. Например, по данным «МИЭЛЬ-Недвижимость», на расстоянии около 50 км в организованном коттеджном поселке сотка земли без коммуникаций в среднем стоит 50-60 тыс. рублей, в зависимости от направления, транспортной доступности, экологии и т.д. Чем дальше от Москвы, тем дешевле будет стоить земельный участок. На расстоянии около 80 км стоимость сотки земли будет уже около 30 тыс. рублей за сотку.

Подведение коммуникаций может заметно увеличить общую стоимость земельного актива. По данным экспертов, чтобы обеспечить участок необходимыми коммуникациями, нужно будет дополнительно заплатить 300 - 500 тыс. рублей, в сложных ситуациях (участок находится в поле и поблизости нет сетей, к которым можно подключиться), эта статья расходов может увеличиться до миллиона рублей. Наибольшая стоимость земельных участков наблюдается вблизи городов – в этом случае наценка идет за возможность подключиться к центральным коммуникациям и за близость к объектам социальной и торговой инфраструктуры.

«Участок, на котором уже имеются коммуникации, потребует меньше дополнительных вложений, однако обойдется потенциальному покупателю дороже, поскольку в его стоимость будут включены и инженерные сети.

Разница при похожих характеристиках может достигать 25-30%. При этом владельцу придется застраивать землю с оглядкой на коммуникации, расположенные на участке. Это значит, что он будет ограничен в архитектурных и проектных решениях», — поясняет директор департамента аналитики и консалтинга «Метриум Групп» Анна Соколова.

Стоимость земли с проведенными коммуникациями будет выше. Чем ниже стоимость сотки, тем больше вероятность купить участок в «чистом поле». «Цена за одну сотку земли в поселке на удалении от 50 до 80 км от МКАД составляет 50 - 130 тыс. руб. При этом большой спрос наблюдается на участки с коммуникациями средней стоимостью 80 тыс. за одну сотку. Однако не все участки, имеющиеся в продаже, подключены к центральным инженерным сетям, такие землевладения продаются по более низкой цене, однако требуют дополнительных вложений и времени на обустройство. При покупке подобного участка, есть риск того, что проведение коммуникаций займет много времени, поскольку требуется масса согласований и значительные объемы технических работ. Наибольшей популярностью на рынке сегодня пользуются участки площадью 6-8 соток. Такая тенденция к уменьшению размеров», — говорит руководитель офиса «Сретенский» Департамента загородной недвижимости компании «ИНКОМ-Недвижимость» Антон Архипов.

Наиболее бюджетные варианты земельных наделов эксперты советуют искать в южной части Подмосковья.

«Большая часть дешевых участков без подряда реализуется в южной части Подмосковья — это Симферопольское, Каширское, Варшавское шоссе. Также в последнее время активно развивается Новорязанское шоссе — в будущем можно ожидать увеличения количества поселков экономкласса с участками без подряда именно на данном направлении», — говорит Анна Соколова.

Среди плюсов дальних дач эксперты называют хорошую экологию и живописные места. Минус — до них трудно добраться. «Эти участки, безусловно, часто очень живописны, там леса, хорошая экология, по видовым характеристикам они лучше, чем более ближние к Москве участки. Однако они отличаются плохой транспортной доступностью — дорог вообще мало, часто до поселка идет грунтовое полотно, а даже не асфальтовое», — говорит Владимир Яхонтов. «Потребительский спрос зависит от возможностей покупателя, но одним из самых важных факторов при выборе участка на дальнем расстоянии от МКАД является возможность быстро добраться до поселка железнодорожным транспортом», — считает коммерческий директор УК ТМ «Своя земля» Игорь Богданов.

Роста стоимости земли в этом сегменте рынка недвижимости в последнее время не наблюдается. «Динамика за последние годы практически отсутствует и колеблется только в рамках сезонности. Долговременные колебания отсутствуют.

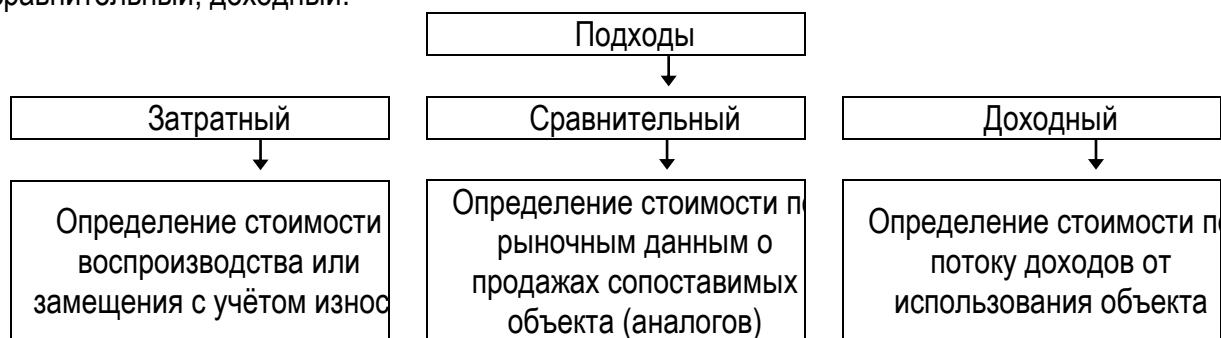
Источник информации: <http://www.im.ru/articles/35441.html>

ГЛАВА № 5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ИМУЩЕСТВА. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.



- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, окончательная стоимость недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее объективно отражает стоимость оцениваемого объекта.

Подходы оценки.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

В процессе оценки были последовательно применены все необходимые и достаточные, предусмотренные законодательством подходы к оценке:

-Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при

применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. пункт 23)

Данный подход реализован в рамках настоящей оценки.

-Сравнительный подход.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. пункт 22)

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

Оценщик обосновывал отказ от использования сравнительного подхода, в соответствии со статьей 20 (ФСО № 1) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения сравнительного подхода.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета методы сравнительного подхода не применялись, так как на открытом рынке, в границах Московской области, отсутствуют объекты, по своим количественным и качественным характеристикам сопоставимые с оцениваемыми объектами, то есть могущие являться аналогами оцениваемых объектов.

-Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также

связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. пункт 21)

Оценщик обосновывал отказ от использования сравнительного подхода, в соответствии со статьей 20 (ФСО № 1) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения сравнительного подхода.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

Согласование результатов.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. пункт 24)

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Расчетная база построена в соответствии со стандартами оценочной деятельности на основе общеупотребимых методик.

Методы оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. пункт 20)

ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

ИНДЕКСНЫЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Одним из методов при реализации затратного подхода является индексный метод.

Использование индексов цен для многих оценщиков — один из самых простых и эффективных (особенно при массовой оценке) способов решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Во многих странах органы государственной статистики публикуют индексы внутренних и

внешнеторговых цен на отдельные товары и товарные группы. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В общем виде соответствующая модель описывается следующим образом:

$$C = C_0 \cdot I$$

C – искомая стоимость объекта оценки;

C₀ – базовая стоимость объекта, например, его полная восстановительная стоимость, содержащаяся в статистическом отчете о результатах предыдущей оценки основных фондов;

I – индекс (цепочка индексов) изменения цен по соответствующей группе объектов недвижимого имущества за период между датой оценки и предыдущей оценке основных фондов.

Основой для исчисления индексов внутренних оптовых цен служат не цены конкретных сделок, а преимущественно номинальные цены.

Поэтому публикуемые индексы дают лишь приблизительную картину динамики прейскурантных цен, а не цен фактических сделок.

В зависимости от конъюнктуры на данный момент, условий сделки, в том числе условий платежа, объема продаж, конкретные цены будут в той или иной степени отличаться от прейскурантных цен.

Индексы цен — важный показатель, позволяющий выявить основные тенденции в движении цен.

Они широко используются при анализе и прогнозе рыночной конъюнктуры, давая возможность оценить те изменения, которые произошли в уровне цен за ряд лет.

Правда, при этом необходимо учитывать, что индекс как усредненный и относительный показатель, так же как и удельная стоимость, не дает достаточно точного представления о тех изменениях, которые произошли в ценах какого-либо конкретного имущества.

При помощи индексов можно выявить динамику цен на продукцию целых отраслей промышленности или, в крайнем случае, каких-либо товарных групп.

Показания такого группового индекса могут отличаться от динамики цен входящего в эту группу имущества с конкретными качественными показателями.

ИНДЕКСАЦИЯ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

Система индексов (коэффициентов) пересчета (изменения) сметной стоимости строительства является важнейшим инструментом ценообразования в строительстве в современных условиях.

Индексы применяются для определения стоимости строительства в текущих (или прогнозных) ценах и для расчетов за выполненные строительно-монтажные работы между заказчиками и подрядными организациями.

Основное назначение индексов (коэффициентов) - учет фактора удорожания стоимости строительства по отношению к базовому уровню.

РЕАЛИЗАЦИЯ ИНДЕКСНОГО МЕТОДА

Для реализации индексного метода в рамках затратного подхода необходимо иметь достоверные данные о базовой стоимости объекта недвижимого имущества, например, его

полную восстановительную стоимость, на определенную дату, содержащуюся в статистическом отчете о результатах предыдущей оценки основных фондов.

Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗИСНОЙ СТОИМОСТИ

Для расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости в ценах 1969, нами был выбран метод определения стоимости строительства с использованием УПВС.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах базисного периода.

Укрупненные показатели стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющихся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м² площади стенда, 1 м² фундамента и т.д., в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части сборника.

При проведении данной работы оценщик осуществлял подбор соответствующего показателя по сборнику в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания, материала фундамента, стен, перекрытий, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

Так как в процессе оценки было достигнуто совпадение и соответствие технических характеристик стоимость 1 м³ оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости 1 м³ здания по сборнику с учетом капитального и климатического района.

Подробный порядок применения сборников УПВС для оценки восстановительной стоимости (стоимости строительства) описывается в самих сборниках.

Полученная в результате величина представляет собой восстановительную стоимость оцениваемого объекта на соответствующий базисный период.

Для ее приведения к восстановительной стоимости на дату оценки необходимо выполнить следующую последовательность операций:

- 1) перейти путем индексации от цен базисного периода 1969 года, к ценам на 01.01.84 г.
- 2) перейти путем индексации от цен на 01.01.84г. к ценам на дату оценки.

Изложенную последовательность можно представить в виде формулы:

$PBC = C_{упвс} \times V_{зд} \times I_1 \times K_k \times I_2 \times I_3 \times П$, где

PBC – полная восстановительная стоимость на дату оценки;

$C_{упвс}$ – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 года определяется по соответствующему сборнику УПВС

$V_{зд}$ – строительный объем объекта недвижимости, м³, м², п.м.

I_1 – индекс изменения стоимости строительства за период с 1969 по 1984 года.

K_k – поправочный территориальный коэффициент для Московской области.

I_2 - индекс изменения стоимости строительства с 1984 года на дату оценки без НДС

I_3 - величина НДС – на данном этапе не учитывалась (будет учтена в итоговом расчете);

$П$ - коэффициент, учитывающий прибыль инвестора - на данном этапе не учитывался (будет учтен в итоговом расчете).

В настоящем отчете затраты на создание Объекта (восстановительная стоимость объекта) были рассчитаны согласно УПВС.

Кк – климатический коэффициент определялся по технической части к сборнику УПВС

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах 1969 года без учета прибыли предпринимателя и НДС.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Общая площадь объекта в кв.м.	Высота объекта в м	Источник информации	Количество измерителя	Сборник УПВС	Восстановительная стоимость единицы измерителя в ценах 1969 года, в рублях	Восстановительная стоимость ОБЪЕКТА в ценах 1969 года, в рублях
1	Водонапорная башня, 77 кв.м.	77	1	Результаты обмеров и обследований	1,00	БАШНИ ВОДОНАПОРНЫЕ КИРПИЧНЫЕ ШАТРОВЫЕ С МЕТАЛЛИЧЕСКИМ БАКОМ Характеристика. Фундаменты бетонные и железобетонные; ствол и шатер кирпичные; перекрытие под бак железобетонное; кровля из рулонных материалов; отопление печное. Восстановительная стоимость одного сооружения в руб. (высотой 10 метров) Таблица 95	14200	14200
2	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	10	4,8	Результаты обмеров и обследований	48,00	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 15	14,7	705,6
3	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	16	4,6	Результаты обмеров и обследований	73,60	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 18	25,7	1891,52
4	Здание бани №7, 68 кв.м.	68	4,75	Результаты обмеров и обследований	323,00	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	6686,1
5	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	44	4,8	Результаты обмеров и обследований	211,20	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 15	14,7	3104,64
6	Здание гаража №24, 334 кв.м.	334	4,6	Результаты обмеров и обследований	1 536,40	Сборник № 23. Здания и сооружения автомобильного транспорта и автомобильных дорог. ОТДЕЛ II. Здания и сооружения автомобильного транспорта. Таблица № 19	21,5	33032,6
7	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	34	4,6	Результаты обмеров и обследований	156,40	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 15	14,7	2299,08
8	Здание казармы №5, 396 кв.м.	396	4,8	Результаты обмеров и обследований	1 900,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	39346,56

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

9	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	61	4,8	Результаты обмеров и обследований	292,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 58	23,9	6997,92
10	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	18	4,8	Результаты обмеров и обследований	86,40	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	1788,48
11	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	12	4,8	Результаты обмеров и обследований	57,60	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 15	14,7	846,72
12	Здание КПП, 58 кв.м.	58	4,8	Результаты обмеров и обследований	278,40	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 58	23,9	6653,76
13	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	335	4,66	Результаты обмеров и обследований	1 561,10	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 49	20,8	32470,88
14	Здание ледника №28, 69 кв.м.	69	4,8	Результаты обмеров и обследований	331,20	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	6855,84
15	Здание магазина №4, 54 кв.м.	54	4,8	Результаты обмеров и обследований	259,20	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	5365,44
16	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	48	4,6	Результаты обмеров и обследований	220,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 15	14,7	3245,76
17	Здание мотодопо №40, 63 кв.м.	63	4,6	Результаты обмеров и обследований	289,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 18	25,7	7447,86
18	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	71	4,64	Результаты обмеров и обследований	329,44	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 15	14,7	4842,768
19	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	71	4,64	Результаты обмеров и обследований	329,44	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 15	14,7	4842,768
20	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	36	4,6	Результаты обмеров и обследований	165,60	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	3427,92

21	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	95	4,6	Результаты обмеров и обследований	437,00	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	9045,9
22	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	16	4,8	Результаты обмеров и обследований	76,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	1589,76
23	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	90	4,6	Результаты обмеров и обследований	414,00	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	8569,8
24	Здание столовой №34, 222 кв.м.	222	4,85	Результаты обмеров и обследований	1 076,70	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	22287,69
25	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	23	4,6	Результаты обмеров и обследований	105,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 18	25,7	2719,06
26	Здание туалета №16, 18 кв.м.	18	4,6	Результаты обмеров и обследований	82,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	1713,96
27	Здание убежища №46, 19 кв.м.	19	4,64	Результаты обмеров и обследований	88,16	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	1824,912
28	Здание убежища №47, 19 кв.м.	19	4,64	Результаты обмеров и обследований	88,16	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	1824,912
29	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	341	4,8	Результаты обмеров и обследований	1 636,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 26	15,4	25206,72
30	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	357	4,8	Результаты обмеров и обследований	1 713,60	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 26	15,4	26389,44
31	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	113	4,8	Результаты обмеров и обследований	542,40	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 26	15,4	8352,96
32	Здание штаба №3, 155 кв.м.	155	4,85	Результаты обмеров и обследований	751,75	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	15561,225
33	Сарай, 59 кв.м.	59	4,6	Результаты обмеров и	271,40	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях	15,4	4179,56

				обследований		народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 26		
34	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	19	4,6	Результаты обмеров и обследований	87,40	ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ФЕНОЛЬНЫХ ВОД БИОХИМИЧЕСКИЕ УСТАНОВКИ Уравнивательные резервуары обесфеноленных вод Характеристика сооружений Заглубленный железобетонный резервуар с защитной внутренней оклеечной гидроизоляцией. ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ НА 1 м3 СООРУЖЕНИЯ В РУБ. Таблица III.133	16,6	1450,84
35	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	18	4,6	Результаты обмеров и обследований	82,80	ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ФЕНОЛЬНЫХ ВОД БИОХИМИЧЕСКИЕ УСТАНОВКИ Уравнивательные резервуары обесфеноленных вод Характеристика сооружений Заглубленный железобетонный резервуар с защитной внутренней оклеечной гидроизоляцией. ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ НА 1 м3 СООРУЖЕНИЯ В РУБ. Таблица III.133	16,6	1374,48
36	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	18	4,6	Результаты обмеров и обследований	82,80	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	1713,96
37	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	15	4,64	Результаты обмеров и обследований	69,60	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 41	20,7	1440,72
38	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	4,64	Результаты обмеров и обследований	222,72	Сборник № 4. Здания и сооружения нефтяной промышленности. Отдел III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ /НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЕ ЗАВОДЫ/. Часть II. Индивидуальные восстановительные стоимости отдельных зданий и сооружений технологических установок и объектов общезаводского хозяйства. РАЗДЕЛ 5. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ УСТАНОВОК И ОБЪЕКТОВ ОБЩЕЗАВОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА. Таблица № 85	24,8	5523,456
39	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	4,64	Результаты обмеров и обследований	222,72	Сборник № 4. Здания и сооружения нефтяной промышленности. Отдел III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ /НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЕ ЗАВОДЫ/. Часть II. Индивидуальные восстановительные стоимости отдельных зданий и сооружений технологических установок и объектов общезаводского хозяйства. РАЗДЕЛ 5. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ	24,8	5523,456

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново) № 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

						ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ УСТАНОВОК И ОБЪЕКТОВ ОБЩЕЗАВОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА. Таблица № 85		
40	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	48	4,64	Результаты обмеров и обследований	222,72	Сборник № 4. Здания и сооружения нефтяной промышленности. Отдел III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ /НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЕ ЗАВОДЫ/. Часть II. Индивидуальные восстановительные стоимости отдельных зданий и сооружений технологических установок и объектов общезаводского хозяйства. РАЗДЕЛ 5. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ УСТАНОВОК И ОБЪЕКТОВ ОБЩЕЗАВОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА. Таблица № 85	24,8	5523,456
41	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	64	4,6	Результаты обмеров и обследований	294,40	Сборник № 4. Здания и сооружения нефтяной промышленности. Отдел III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ /НЕФТЕПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЕ ЗАВОДЫ/. Часть II. Индивидуальные восстановительные стоимости отдельных зданий и сооружений технологических установок и объектов общезаводского хозяйства. РАЗДЕЛ 5. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ УСТАНОВОК И ОБЪЕКТОВ ОБЩЕЗАВОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА. Таблица № 85	24,8	7301,12
42	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	15	4,8	Результаты обмеров и обследований	72,00	Сборник № 18. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Таблица № 26	15,4	1108,8

На следующем этапе исследования была определена, величина полной восстановительной стоимости в ценах 1984 года.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах 1969 года, в руб	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню 1984 года составляет 1,17	Территориальный индекс пересчета.1,00
	Здания			
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	14200	16 614,00	16 614,00
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	705,6	825,55	825,55
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	1891,52	2 213,08	2 213,08
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	6686,1	7 822,74	7 822,74
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	3104,64	3 632,43	3 632,43
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	33032,6	38 648,14	38 648,14
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	2299,08	2 689,92	2 689,92
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	39346,56	46 035,48	46 035,48
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	6997,92	8 187,57	8 187,57
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	1788,48	2 092,52	2 092,52
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	846,72	990,66	990,66
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	6653,76	7 784,90	7 784,90
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	32470,88	37 990,93	37 990,93
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	6855,84	8 021,33	8 021,33

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново) № 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	5365,44	6 277,56	6 277,56
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	3245,76	3 797,54	3 797,54
17.	Здание мотоцикла №40, 63 кв.м.	7447,86	8 714,00	8 714,00
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	4842,768	5 666,04	5 666,04
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	4842,768	5 666,04	5 666,04
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	3427,92	4 010,67	4 010,67
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	9045,9	10 583,70	10 583,70
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	1589,76	1 860,02	1 860,02
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	8569,8	10 026,67	10 026,67
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	22287,69	26 076,60	26 076,60
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	2719,06	3 181,30	3 181,30
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	1713,96	2 005,33	2 005,33
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	1824,912	2 135,15	2 135,15
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	1824,912	2 135,15	2 135,15
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	25206,72	29 491,86	29 491,86
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	26389,44	30 875,64	30 875,64
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	8352,96	9 772,96	9 772,96
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	15561,225	18 206,63	18 206,63
33.	Сарай, 59 кв.м.	4179,56	4 890,09	4 890,09
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	1450,84	1 697,48	1 697,48
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	1374,48	1 608,14	1 608,14
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	1713,96	2 005,33	2 005,33
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	1440,72	1 685,64	1 685,64
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	6 462,44
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	6 462,44
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	6 462,44
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	7301,12	8 542,31	8 542,31
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	1108,8	1 297,30	1 297,30

ИНДЕКСАЦИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЦЕН 1984 ГОДА В ЦЕНЫ IV КВАРТАЛА 2015 ГОДА

Индексация произведена на основании Письма Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 октября г. № КЦ/2015-10ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на октябрь 2015 года”

<http://www.ocenchik.ru/docsf/2392-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-october15.html>

Рекомендуемые индексы

пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на октябрь 2015 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации
(для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

п/п	Наименование федерального округа и региона первая строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001 вторая строка - к сметным ценам 1984 года по ЕРЕР-84 региона	Территориальные коэффициенты:			
		к элементам прямых затрат (без НДС)			к общей стоимости СМР (без НДС)
		оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой	
1	2	3	4	5	6
I	Центральный федеральный округ, в среднем	17,867	11,064	6,088	8,890
		274,89	227,93	145,22	167,24
10	Московская область	20,947	12,645	5,860	9,400

	300,17	237,33	151,61	176,56
--	--------	--------	--------	--------

<http://www.ocenchik.ru/docsf/2392-index-kccsn-smetnoy-stoimosti-october15.html>

Таким образом, полная восстановительная стоимость объекта оценки в ценах 1984 года затем пересчитывается в цены IV квартала 2015 года.

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах IV квартала 2015 года

Таблица

	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах 1969 года, в руб	Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню 1984 года составляет 1,17	Территориальный индекс пересчета.1,00	Стоимость объекта в ценах IV квартала 2015 года, в руб. Индекс пересчета сметной цены от уровня 1984 года к уровню IV квартала 2015 года составляет 176,56
	Здания				
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	14200	16 614,00	16 614,00	2 933 367,84
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	705,6	825,55	825,55	145 759,46
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	1891,52	2 213,08	2 213,08	390 741,12
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	6686,1	7 822,74	7 822,74	1 381 182,44
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	3104,64	3 632,43	3 632,43	641 341,63
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	33032,6	38 648,14	38 648,14	6 823 715,95
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	2299,08	2 689,92	2 689,92	474 932,91
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	39346,56	46 035,48	46 035,48	8 128 023,50
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	6997,92	8 187,57	8 187,57	1 445 596,72
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	1788,48	2 092,52	2 092,52	369 455,61
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	846,72	990,66	990,66	174 911,35
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	6653,76	7 784,90	7 784,90	1 374 501,80
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	32470,88	37 990,93	37 990,93	6 707 678,53
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	6855,84	8 021,33	8 021,33	1 416 246,52
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	5365,44	6 277,56	6 277,56	1 108 366,84
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	3245,76	3 797,54	3 797,54	670 493,52
17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	7447,86	8 714,00	8 714,00	1 538 543,17
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	4842,768	5 666,04	5 666,04	1 000 395,77
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	4842,768	5 666,04	5 666,04	1 000 395,77
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	3427,92	4 010,67	4 010,67	708 123,26
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	9045,9	10 583,70	10 583,70	1 868 658,60
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	1589,76	1 860,02	1 860,02	328 404,99
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	8569,8	10 026,67	10 026,67	1 770 308,15
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	22287,69	26 076,60	26 076,60	4 604 084,02
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	2719,06	3 181,30	3 181,30	561 690,36
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	1713,96	2 005,33	2 005,33	354 061,63
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	1824,912	2 135,15	2 135,15	376 981,56
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	1824,912	2 135,15	2 135,15	376 981,56
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	25206,72	29 491,86	29 491,86	5 207 083,23
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	26389,44	30 875,64	30 875,64	5 451 403,85
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	8352,96	9 772,96	9 772,96	1 725 514,38
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	15561,225	18 206,63	18 206,63	3 214 563,17
33.	Сарай, 59 кв.м.	4179,56	4 890,09	4 890,09	863 393,44
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	1450,84	1 697,48	1 697,48	299 707,56
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	1374,48	1 608,14	1 608,14	283 933,48
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	1713,96	2 005,33	2 005,33	354 061,63
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	1440,72	1 685,64	1 685,64	297 617,02
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	6 462,44	1 141 009,03

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново) № 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	6 462,44	1 141 009,03
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	6 462,44	1 141 009,03
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	7301,12	8 542,31	8 542,31	1 508 230,32
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	1108,8	1 297,30	1 297,30	229 050,58

При расчете текущей стоимости строительства приведенные индексы следует применять к сметной стоимости СМР (с учетом накладных расходов и сметной прибыли) в базисном уровне, определенной без учета НДС. В дальнейшем учитывается величина НДС равная 18%.

Начисление НДС производится на итог сводного сметного расчета.

Затем учитывается прибыль инвестора, которая может колебаться в диапазоне от 10% до 20%.

На основании данного алгоритма, используя конкретные данные каждого конкретного объекта недвижимости, можно определить восстановительную стоимость каждого отдельно взятого объекта недвижимости в рамках затратного подхода.

Предпринимательский доход (прибыль инвестора)

Прибыль предпринимателя у нас ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор, и т.п.

Для организации процесса строительства в общих чертах требуется:

- определить местоположение и возможность приобретения участка земли;
- разработать инвестиционный проект (справочно: консалтинговые услуги по разработке инвестиционного проекта имеют свою прибыль);
- выбрать оптимальный вариант;
- использовать либо свои деньги, либо взять кредит, либо привлечь инвесторов "на паях" (определить линию финансирования);
- вступить в права владения или аренды земельным участком (одновременно определить разрешенные варианты застройки и выхода площадей при строительстве), при этом определяется и арендуется дополнительная вспомогательная площадь, требуемая для производства строительных работ в части расположения бытовок, складирования материалов, работы механизмов;
- заказать индивидуальный проект строительства или привязать типовой проект на местности с учетом архитектурных сервитутов, возможностей подсоединения к имеющимся инженерным сетям и грунтовых особенностей (справочно: проектировщики имеют свою прибыль, для снижения которой устраиваются тендеры);
- пройти процедуры согласования;
- найти генподрядчика - строителя, при этом зачастую устраиваются тендеры для определения генподрядчика с минимальной (или оптимально приемлемой) сметной стоимостью строительства (т.е. с минимальной прибылью застройщика);
- согласовать с генподрядчиком сметы, календарные планы, графики финансирования;
- создать дирекцию строящегося комплекса;
- начать строительство.

В процессе строительства при необходимости заключаются договора на услуги риэлторских фирм по продаже площадей объекта недвижимости по завершению строительства (риэлторы имеют свою прибыль).

В большинстве работ встречаются следующие определения:

ЗАСТРОЙЩИК - лицо-собственник (пользователь, владелец) земельного участка, обладающий правами принятия решения о способе застройки земельного участка в рамках его разрешенного использования, как сформированного объекта недвижимости (варианты - генеральный, суб- застройщик и т.п.).

ЗАКАЗЧИК - лицо, формально выступающее контрагентом генподрядчика (подрядчика) по договору генподряда (подряда) по поручению застройщика (варианты - генеральный, суб-заказчик и т.п.)

ДЕВЕЛОПЕР определяется как субъект рынка недвижимости, осуществляющий организацию и управление процессом развития территории.

ДЕВЕЛОПЕР-ЗАСТРОЙЩИК определяется как субъект рынка недвижимости, осуществляющий самостоятельно функции девелопера и застройщика (он также может выполнять функции проектировщика и т.п.).

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

ИНВЕТОР - лицо, осуществляющее долгосрочное вложение финансовых или иных средств и активов (варианты-генеральный, суб-инвестор, институциональный, государственный, индивидуальный, отечественный, иностранный, портфельный, "классический", компаньон, кредитор и т.п.).

Смещение всех этих понятий ведет к общему - к прибыли предпринимателя. Наличие прибыли предпринимателя и ее величина зависят от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель (инвестор, девелопер и т.п.).

Таким образом, прибыль предпринимателя (ПП) - отражает среднюю прибыль инвестора, которую может принести реализация проекта, который включает в себя - затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный со строительством риск.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$ПП = \sum(R) + R$ безриск,

- ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;
- $\sum(R)$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;
- R безрисковая – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является ставка рефинансирования ЦБ РФ, составляющая на дату оценки по данным ЦБ РФ 8,25%.

http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=credit_statistics/refinancing_rates.htm

Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принимается равной 8,25%.

По авторитетному мнению к.т.н. Яскевича Е.Е. (ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ И ВНЕШНЕГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) общая прибыль предпринимателя может колебаться в диапазоне 10-25%.

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице: Таблица

№ п/п	Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Экономические и политические факторы										
1	Общэкономические тенденции				x						
2	Внешнеэкономическая деятельность					x					
3	Инфляция						x				
4	Инвестиции				x						
5	Доходы и сбережения населения				x						
6	Система налогообложения						x				
7	Угроза передела собственности							x			
8	Внутриполитическая стабильность					x					
9	Внешнеполитическая деятельность				x						
10	Угроза террористических актов							x			
	Количество наблюдений	0	0	0	4	2	2	2	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	0	6	2	2	4	0	0	0
	Сумма произведений	14									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение	1,4%									
	Социальные и региональные факторы										
1	Социальная стабильность в стране						x				
2	Социальная обеспеченность граждан						x				
3	Тенденции развития экономики в регионе			x							
4	Социальная стабильность в регионе				x						
	Количество наблюдений	0	0	1	1	0	2	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	3	4	0	2	0	0	0	0
	Сумма произведений	9									
	Количество факторов	4									
	Взвешенное значение	2,25%									
	Предпринимательский фактор										
1	Ликвидность актива		x								
2	Уровень конкуренции в отрасли					x					
3	Инвестиционная привлекательность района			x							
4	Тенденции развития отрасли		x								
	Количество наблюдений	0	2	4	0	4	0	0	0	0	0
	Количество наблюдений * ранг фактора	0	4	3	0	5	0	0	0	0	0
	Сумма произведений	13									
	Количество факторов	10									
	Взвешенное значение	1,3%									
	Фактор условий строительства										
1	Сейсмичность района							x			
2	Затопляемость, смерчи и прочие						x				

3	Климатические условия района строительства			x						
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства			x						
5	Уровень развития отрасли оборудования				x					
6	Наличие трудовых ресурсов			x						
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе					x				
8	Геологические особенности строительной площадки			x						
Количество наблюдений		0	0	3	2	1	1	1	0	0
Количество наблюдений * ранг фактора		0	0	9	8	5	6	7	0	0
Сумма произведений		35								
Количество факторов		8								
Взвешенное значение		4,38%								
Суммарный уровень риска		9,33%								
Величина безрисковой ставки доходности		8,25%.								

В данном случае значение прибыли предпринимателя равно 17,58%, что является наиболее объективным показателем.

Аналитическая статья официального клуба РОО www.appraiser.ru

На основании имеющейся информации, была определена величина стоимости объекта оценки в ценах IV квартала 2015 года, с учетом НДС и прибыли предпринимателя. Полученные данные приведены в таблице.

Таблица определения полной восстановительной стоимости объекта оценки в ценах IV квартала 2015 года с учетом прибыли предпринимателя и НДС.

	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах 1969 года, в руб	Стоимость объекта в ценах 1984 года, в руб. Индекс пересчета сметной цены от уровня 1969 года к уровню 1984 года составляет 1,17	Стоимость объекта в ценах IV квартала 2015 года. Индекс пересчета сметной цены от уровня 1984 года к уровню IV квартала 2015 года составляет 176,56	Стоимость объекта в ценах IV квартала 2015 года с учетом прибыли предпринимателя 17,58%	Стоимость объекта в ценах IV квартала 2015 года с учетом НДС 18%
	Здания					
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	14200	16 614,00	2 028 155,03	2 384 704,68	2 813 951,52
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	705,6	825,55	100 779,31	118 496,31	139 825,65
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	1891,52	2 213,08	270 161,68	317 656,10	374 834,20
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	6686,1	7 822,74	954 961,08	1 122 843,24	1 324 955,02
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	3104,64	3 632,43	443 428,96	521 383,77	615 232,85
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	33032,6	38 648,14	4 717 974,21	5 547 394,07	6 545 925,01
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	2299,08	2 689,92	328 372,58	386 100,48	455 598,57
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	39346,56	46 035,48	5 619 783,34	6 607 741,25	7 797 134,68
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	6997,92	8 187,57	999 497,65	1 175 209,34	1 386 747,02
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	1788,48	2 092,52	255 444,70	300 351,88	354 415,21
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	846,72	990,66	120 935,17	142 195,57	167 790,78
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	6653,76	7 784,90	950 342,03	1 117 412,16	1 318 546,34
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335	32470,88	37 990,93	4 637 744,97	5 453 060,53	6 434 611,43

	кв.м.					
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	6855,84	8 021,33	979 204,67	1 151 348,85	1 358 591,65
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	5365,44	6 277,56	766 334,09	901 055,63	1 063 245,64
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	3245,76	3 797,54	463 584,82	545 083,03	643 197,98
17.	Здание мотоцикла №40, 63 кв.м.	7447,86	8 714,00	1 063 761,60	1 250 770,89	1 475 909,65
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	4842,768	5 666,04	691 681,99	813 279,68	959 670,03
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	4842,768	5 666,04	691 681,99	813 279,68	959 670,03
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	3427,92	4 010,67	489 602,34	575 674,43	679 295,82
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	9045,9	10 583,70	1 292 006,17	1 519 140,85	1 792 586,20
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	1589,76	1 860,02	227 061,95	266 979,44	315 035,74
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	8569,8	10 026,67	1 224 005,84	1 439 186,07	1 698 239,56
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	22287,69	26 076,60	3 183 302,15	3 742 926,67	4 416 653,47
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	2719,06	3 181,30	388 357,41	456 630,64	538 824,16
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	1713,96	2 005,33	244 801,17	287 837,21	339 647,91
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	1824,912	2 135,15	260 648,20	306 470,15	361 634,78
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	1824,912	2 135,15	260 648,20	306 470,15	361 634,78
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	25206,72	29 491,86	3 600 220,84	4 233 139,66	4 995 104,80
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	26389,44	30 875,64	3 769 146,16	4 431 762,05	5 229 479,22
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	8352,96	9 772,96	1 193 035,06	1 402 770,62	1 655 269,33
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	15561,225	18 206,63	2 222 575,82	2 613 304,66	3 083 699,49
33.	Сарай, 59 кв.м.	4179,56	4 890,09	596 957,44	701 902,56	828 245,02
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	1450,84	1 697,48	207 220,31	243 649,64	287 506,58
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	1374,48	1 608,14	196 313,98	230 825,98	272 374,65
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	1713,96	2 005,33	244 801,17	287 837,21	339 647,91
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	1440,72	1 685,64	205 774,90	241 950,12	285 501,14
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	788 903,17	927 592,35	1 094 558,97
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	788 903,17	927 592,35	1 094 558,97
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	5523,456	6 462,44	788 903,17	927 592,35	1 094 558,97
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	7301,12	8 542,31	1 042 803,04	1 226 127,82	1 446 830,83
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	1108,8	1 297,30	158 367,49	186 208,49	219 726,02

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценщики применили натурные обследования, проведенные на месте объекта оценки.

В данном случае, все объекты имеет устранимый физический износ. Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», которое устанавливает состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (далее здания и объекты) по перечню согласно СНиП 2.08.02—85 независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности, конкретно главы раздела №3 «ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЙ И ОБЪЕКТОВ», путем обследования технического состояния оцениваемого здания.

Из результатов обмерно-обследовательского метода и представленной документации, следует, что данные объекты недвижимости имеют существенную степень физического износа, оценщику были представлены документы БТИ, исходя из этого представляется возможным достаточно точно определить накопленный износ здания.

Согласно единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденных Постановлением Совмина СССР от 22.10.90 г. № 1072, оцениваемые объекты недвижимости можно отнести к следующей категории, а именно: здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона.

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиками на основании данных, предоставленных представителем Заказчика, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом²

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения,	Большое число отклонений от горизонтали в полах,

² Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

	в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Исходя из произведенных наблюдений и натурных исследований с применением обмерно-обследовательского метода, оценщик делает вывод о величине физического износа оцениваемых объектов, путем обследования технического состояния оцениваемых помещений, был определен физический износ.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Год постройки, год ввода в эксплуатацию	Степень физического износа	Техническое состояние	Состояние объекта оценки на дату оценки	Величина физического износа, выраженная в %
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	81%
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв. 10 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	39%
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	83%
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам,	45%

					перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода,	
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит	47%
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	31%
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	42%
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	41%
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода,	41%

10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	ослабление сальниковых набивок, Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	83%
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	89%
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное, незавершенное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	63%
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	45%
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	30%
15.	Здание магазина	1956	Высокая	Удовлетворит	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен	35%

	№4, 54 кв.м.		степень физического износа	ельное	местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворит ельное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	39%
17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворит ельное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	37%
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворит ельное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	40%
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворит ельное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка,	40%

					трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	
20.	Здание обывочного пункта №41, 36 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	42%
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	34%
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	48%
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	86%
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли,	39%

					выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	48%
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	48%
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	41%
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	41%

29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	35%
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	37%
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	41%
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	1954	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	43%
33.	Сарай, 59 кв.м.	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен,	86%

					капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	84%
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	82%
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	86%
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	92%
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	37%
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка,	37%

					трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	37%
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	40%
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	83%

Расчет величины восстановительной стоимости объекта оценки с учетом физического износа зданий представлен в таблице:

Таблица

	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах IV квартала 2015 года с учетом НДС 18%	Величина физического износа, в %	Величина полной восстановительной стоимости с учетом физического износа
	Здания			
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	2 933 367,84	81%	779 469,42
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	145 759,46	39%	123 584,52
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	390 741,12	83%	90 107,94
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1 381 182,44	45%	1 050 607,15
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	641 341,63	47%	473 694,44
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	6 823 715,95	31%	6 568 754,71
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	474 932,91	42%	379 308,86
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	8 128 023,50	41%	6 599 165,41
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1 445 596,72	41%	1 177 516,71
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	369 455,61	83%	84 947,03
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	174 911,35	89%	27 432,41
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	1 374 501,80	63%	697 102,86

13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	6 707 678,53	45%	5 132 845,62
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1 416 246,52	30%	1 366 634,61
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1 108 366,84	35%	1 006 064,17
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	670 493,52	39%	569 846,56
17.	Здание мотодопо №40, 63 кв.м.	1 538 543,17	37%	1 339 202,21
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	1 000 395,77	40%	830 731,82
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	1 000 395,77	40%	830 731,82
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	708 123,26	42%	573 379,63
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1 868 658,60	34%	1 699 633,95
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	328 404,99	48%	238 613,76
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	1 770 308,15	86%	351 737,77
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	4 604 084,02	39%	3 876 495,41
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	561 690,36	48%	406 879,97
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	354 061,63	48%	257 490,87
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	376 981,56	41%	310 727,85
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	376 981,56	41%	310 727,85
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	5 207 083,23	35%	4 693 094,94
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	5 451 403,85	37%	4 785 713,99
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1 725 514,38	41%	1 402 344,92
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	3 214 563,17	43%	2 557 936,87
33.	Сарай, 59 кв.м.	863 393,44	86%	168 941,43
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	299 707,56	84%	67 767,10
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	283 933,48	82%	70 347,56
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	354 061,63	86%	70 347,56
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	297 617,02	92%	34 290,51
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1 141 009,03	37%	993 231,23
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1 141 009,03	37%	993 231,23
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1 141 009,03	37%	993 231,23
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1 508 230,32	40%	1 246 444,46
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	229 050,58	83%	53 981,55

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный износ был определен оценщиком равным 0%.

Экономический (внешний) износ

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов.

Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Исходя из этого, экономический износ был определен оценщиком равным 0%.

Величина износа объекта оценки представлено в следующей формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}})$$

где:

I – величина общего износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ.

Исходя из данной формулы, износ объектов недвижимого имущества составляет:

Таблица

	Данные об объекте оценки	Стоимость объекта в ценах IV квартала 2015 года	Величина физического износа, в %	Величина полной восстановительной стоимости с учетом физического износа	Величина функционального износа в %	Величина экономического (внешнего) износа в %	Величина совокупного накопленного износа в %	Восстановительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки определенная в рамках затратного подхода, с учетом совокупного износа в рублях
	Здания							
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	2 933 367,84	81%	779 469,42	0,00%	0,00%	81%	779 469,42
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв. 10 кв.м.	145 759,46	39%	123 584,52	0,00%	0,00%	39%	123 584,52
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	390 741,12	83%	90 107,94	0,00%	0,00%	83%	90 107,94
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1 381 182,44	45%	1 050 607,15	0,00%	0,00%	45%	1 050 607,15
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	641 341,63	47%	473 694,44	0,00%	0,00%	47%	473 694,44
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	6 823 715,95	31%	6 568 754,71	0,00%	0,00%	31%	6 568 754,71
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	474 932,91	42%	379 308,86	0,00%	0,00%	42%	379 308,86
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	8 128 023,50	41%	6 599 165,41	0,00%	0,00%	41%	6 599 165,41
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1 445 596,72	41%	1 177 516,71	0,00%	0,00%	41%	1 177 516,71
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	369 455,61	83%	84 947,03	0,00%	0,00%	83%	84 947,03
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	174 911,35	89%	27 432,41	0,00%	0,00%	89%	27 432,41
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	1 374 501,80	63%	697 102,86	0,00%	0,00%	63%	697 102,86
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	6 707 678,53	45%	5 132 845,62	0,00%	0,00%	45%	5 132 845,62
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1 416 246,52	30%	1 366 634,61	0,00%	0,00%	30%	1 366 634,61
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1 108 366,84	35%	1 006 064,17	0,00%	0,00%	35%	1 006 064,17
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	670 493,52	39%	569 846,56	0,00%	0,00%	39%	569 846,56
17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1 538 543,17	37%	1 339 202,21	0,00%	0,00%	37%	1 339 202,21
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	1 000 395,77	40%	830 731,82	0,00%	0,00%	40%	830 731,82
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	1 000 395,77	40%	830 731,82	0,00%	0,00%	40%	830 731,82
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	708 123,26	42%	573 379,63	0,00%	0,00%	42%	573 379,63

21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1 868 658,60	34%	1 699 633,95	0,00%	0,00%	34%	1 699 633,95
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	328 404,99	48%	238 613,76	0,00%	0,00%	48%	238 613,76
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	1 770 308,15	86%	351 737,77	0,00%	0,00%	86%	351 737,77
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	4 604 084,02	39%	3 876 495,41	0,00%	0,00%	39%	3 876 495,41
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	561 690,36	48%	406 879,97	0,00%	0,00%	48%	406 879,97
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	354 061,63	48%	257 490,87	0,00%	0,00%	48%	257 490,87
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	376 981,56	41%	310 727,85	0,00%	0,00%	41%	310 727,85
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	376 981,56	41%	310 727,85	0,00%	0,00%	41%	310 727,85
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	5 207 083,23	35%	4 693 094,94	0,00%	0,00%	35%	4 693 094,94
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	5 451 403,85	37%	4 785 713,99	0,00%	0,00%	37%	4 785 713,99
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1 725 514,38	41%	1 402 344,92	0,00%	0,00%	41%	1 402 344,92
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	3 214 563,17	43%	2 557 936,87	0,00%	0,00%	43%	2 557 936,87
33.	Сарай, 59 кв.м.	863 393,44	86%	168 941,43	0,00%	0,00%	86%	168 941,43
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	299 707,56	84%	67 767,10	0,00%	0,00%	84%	67 767,10
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	283 933,48	82%	70 347,56	0,00%	0,00%	82%	70 347,56
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	354 061,63	86%	70 347,56	0,00%	0,00%	86%	70 347,56
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	297 617,02	92%	34 290,51	0,00%	0,00%	92%	34 290,51
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1 141 009,03	37%	993 231,23	0,00%	0,00%	37%	993 231,23
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1 141 009,03	37%	993 231,23	0,00%	0,00%	37%	993 231,23
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1 141 009,03	37%	993 231,23	0,00%	0,00%	37%	993 231,23
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1 508 230,32	40%	1 246 444,46	0,00%	0,00%	40%	1 246 444,46
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	229 050,58	83%	53 981,55	0,00%	0,00%	83%	53 981,55

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом совокупного износа, без учета стоимости земельного участка, определенная в рамках затратного подхода составляет с учетом корректировок и округлений, по состоянию на дату оценки 28 сентября 2015 года в рублях.

Таблица

	Данные об объекте оценки	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 28 сентября 2015 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях
	Здания	
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	779 469,42

2.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	123 584,52
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	90 107,94
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1 050 607,15
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	473 694,44
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	6 568 754,71
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	379 308,86
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	6 599 165,41
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1 177 516,71
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	84 947,03
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	27 432,41
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	697 102,86
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	5 132 845,62
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1 366 634,61
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1 006 064,17
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	569 846,56
17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1 339 202,21
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	830 731,82
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	830 731,82
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	573 379,63
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1 699 633,95
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	238 613,76
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	351 737,77
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	3 876 495,41
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	406 879,97
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	257 490,87
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	310 727,85
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	310 727,85
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	4 693 094,94
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	4 785 713,99
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1 402 344,92
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	2 557 936,87
33.	Сарай, 59 кв.м.	168 941,43
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	67 767,10
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	70 347,56
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	70 347,56
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	34 290,51
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1 246 444,46
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	53 981,55
	Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 28 сентября 2015 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировок и округлений, без учета стоимости земельного участка, выраженная в рублях	55 284 339,91 рублей (Пятьдесят пять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи триста тридцать девять 91/100) рублей

6.1. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Необходимость процедуры расчета стоимости прав на земельный участок регламентируется как методикой оценки недвижимости по затратному подходу, так и правовыми аспектами.

Данные об оцениваемом земельном участке приводятся в тексте настоящего отчета об оценке.

Земельный участок.

Категория - земли промышленности

Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения

Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100

Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов.

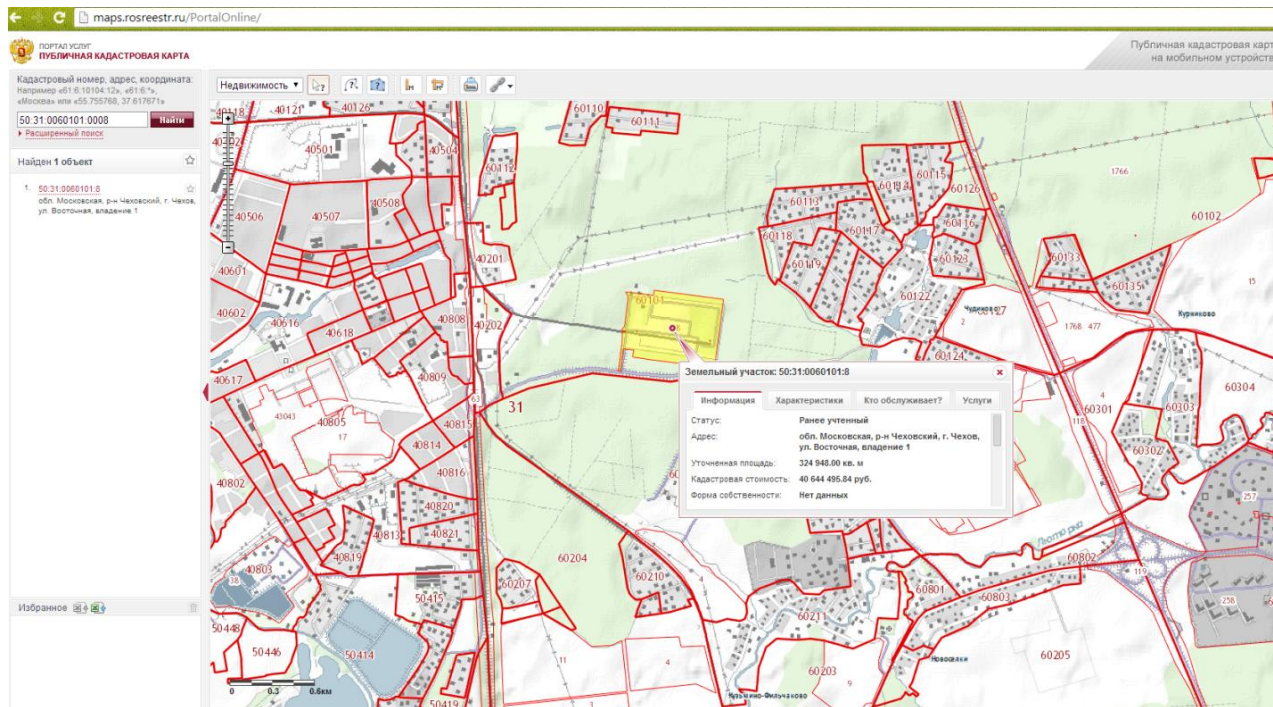
Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008

Площадь: 324948,00 кв.м.

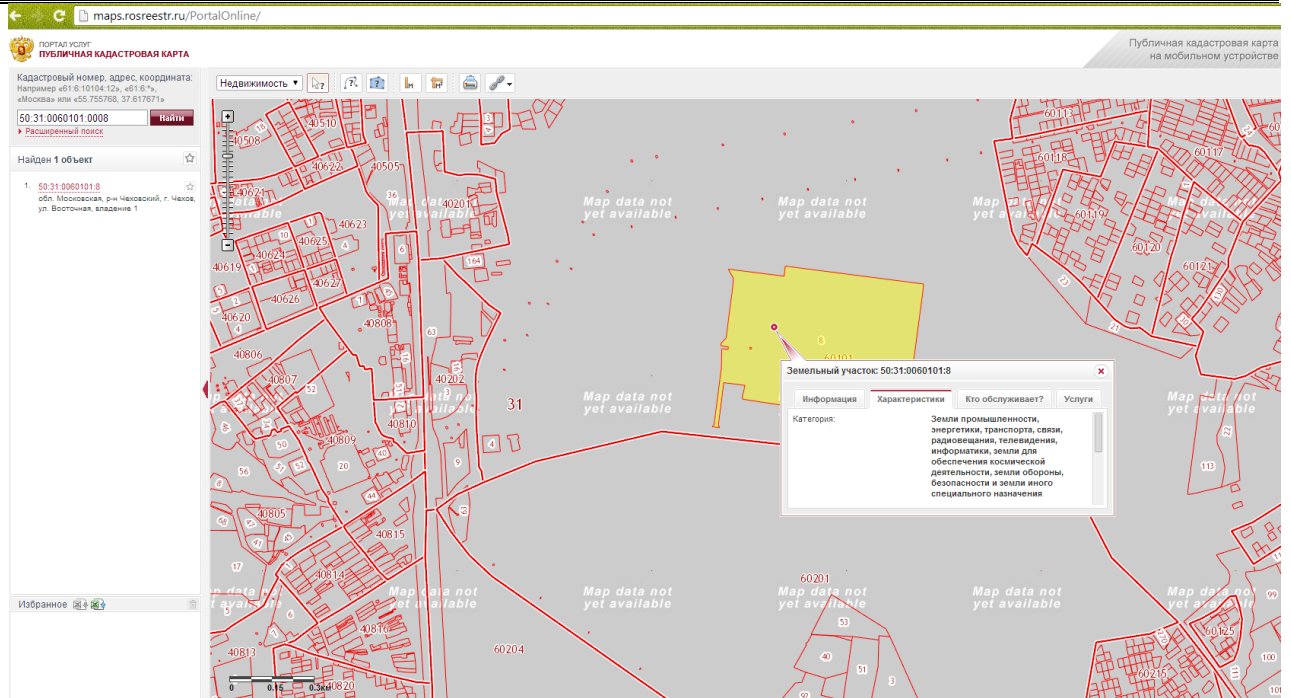
Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей

Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново
IV квартала 2015

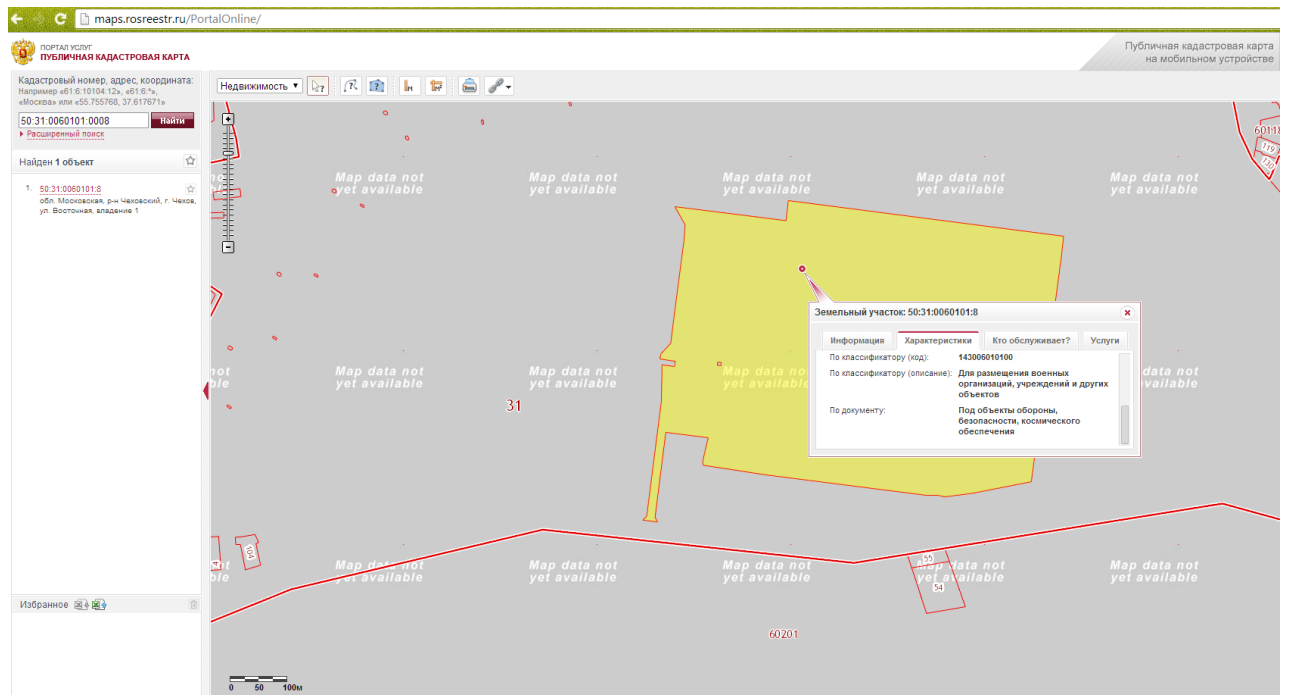
Характеристика земельного участка



Информация о характеристиках земельного участка представлена на Публичной кадастровой карте: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



Информация о характеристиках земельного участка представленная на Публичной кадастровой карте: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



Информация о характеристиках земельного участка представленная на Публичной кадастровой карте: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

При расчете рыночной стоимости земельного участка Оценщик в своих расчетах опирался на следующие методические рекомендации:

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Методические рекомендации по оценке стоимости земли, автора доктора экономических наук, профессора Медведевой Ольги Евгеньевны.

Данная методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года. Методика внесена в базу данных АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

При оценке единых объектов недвижимости применяется методы трех подходов определения стоимости:

- затратного;
- сравнительного;
- доходного.

Затратный подход заключается в расчете стоимости по затратам на создание оцениваемых объектов.

Сравнительный подход заключается в определении стоимости по ценам продажи объектов, сравнимых с оцениваемым объектом (объектов-аналогов).

Доходный подход заключается в расчете стоимости по периодическим доходам от оцениваемого объекта, преобразованным (капитализированным) в абсолютную величину.

При оценке земли, как территории или пространства, применяются только методы сравнительного и доходного подхода.

Особенности применения затратного подхода

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли также могут применяться:

- для определения стоимости зданий, сооружений, построек, объектов инженерной инфраструктуры земельного участка, стоимости коренного улучшения сельскохозяйственных угодий, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ;
- для определения стоимости почвы или грунта, например, растительные грунты могут быть оценены по затратам на их искусственное создание;
- для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы или иных целей;
- для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и

промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей, например, если они заросли древесно-кустарниковой растительностью, заболотились или подверглись другим неблагоприятным изменениям.

Незастроенный земельный участок, обустроенный объектами инженерной инфраструктуры, может оцениваться в рамках затратного подхода по сумме затрат на создание данной инфраструктуры, а также затрат на приобретение необустроенного данными объектами инфраструктуры земельного участка.

При оценке природных объектов, являющихся составными элементами земельного участка (водоемов, почвы, растительности), их стоимость может определяться по затратам на их воспроизводство, восстановление или замещение искусственными аналогами, а также по затратам на перемещение (например, водозабора).

Основные недостатки затратного подхода заключаются в получении либо избыточных и завышенных значений, либо заниженных значений и создании иллюзии объективности. Например, при оценке стоимости земли по затратам на освоение равновеликой площади более ценные земли, допустим, черноземы, получают более низкую оценку, чем менее ценные. Затраты по искусственному воспроизводству леса могут быть значительно меньше рыночной стоимости и экономической ценности участка лесной земли.

Особенности применения сравнительного подхода

В современных условиях применение сравнительных методов в данный момент времени пока затруднено или невозможно для целого ряда категорий земель, в частности, земель рекреации, лесных угодий, в силу недостатка необходимой информации о сделках и отсутствия открытого рынка земельных участков.

Особенности применения доходного подхода

Доходный подход заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости.

Оценка земли методами доходного подхода может проводиться посредством капитализации земельной ренты, рассчитываемой в виде:

- арендных платежей за землю;
- чистого операционного дохода, образующегося при использовании земельного участка.

Выделяют два вида методов доходного подхода:

- 1) методы прямой капитализации дохода;
- 2) методы дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация заключается в использовании коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков заключаются в суммировании всех будущих доходов, дисконтированных на день определения стоимости.

Наиболее надежные и приемлемые результаты дают методы прямой капитализации, когда в качестве коэффициентов капитализации используются величины, рассчитанные по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков или сокращенно ДДП признаются недостаточно надежными способами оценки рыночной стоимости из-за большой неопределенности исходных параметров, учитываемых в расчетах. Они представляют собой только прогнозные характеристики, которые всегда сопряжены с ошибками. Кроме

прогнозов методы ДДП применяются для проведения анализа наиболее эффективного использования, расчета инвестиционной стоимости и расчета рыночной стоимости недвижимости, ориентированной на инвестиции, прежде всего, в районах с высокой плотностью застройки. Методы ДДП также целесообразно применять для оценки единых объектов недвижимости, разделение стоимости которых по элементам не имеет экономического смысла или невозможно, например, многолетних насаждений, сельскохозяйственных угодий, обустроенных мелиоративными сооружениями, прудовых хозяйств.

Основными недостатками доходного подхода являются:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов - достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных);
- как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Для определения стоимости земли используются унифицированные методы, которые могут быть применены при оценке земельных участков с любым типом землепользования, в том числе для оценки земли в городах, пригородах, сельских населенных пунктах, для оценки сельскохозяйственных и лесных угодий, оценки земли, занятой промышленными и линейными объектами вне черты поселений.

Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, типа оцениваемой недвижимости, наличия исходных данных.

Обязательным условием определения стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

При определении стоимости земли оцениваться могут как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единых объектов недвижимости.

Особенностью оценки рыночной стоимости земли является то, что любой земельный участок рассматривается как условно свободный, или не занятый зданиями, сооружениями, строениями или иными объектами недвижимого имущества, которые могут не соответствовать ее наиболее эффективному использованию.

Для оценки стоимости незастроенных (свободных) земельных участков применяются методы сравнительного и доходного подходов.

Для оценки стоимости земли в составе застроенного земельного участка (единого

объекта недвижимости) в дополнение к методам доходного и сравнительного подходов применяются методы, представляющие их комбинацию с методами затратного подхода.

Методы оценки земли, применяемые в разных странах, по своему экономическому содержанию являются одинаковыми. Однако данные методы могут носить разные названия и классифицироваться по-разному.

Существует следующая классификация методов оценки земли:

- 1) способ сравнения продаж;
- 2) разнесение;
- 3) извлечение (экстракция);
- 4) определение остаточной стоимости;
- 5) способ развития подразделений;
- 6) капитализация арендной платы за свободный участок.

Кроме того, существует следующая классификация методов оценки земли:

- 1) сравнение продаж;
- 2) распределение стоимости;
- 3) вычитание стоимости;
- 4) капитализация дохода, включающая:
 - методы прямой капитализации;
 - расчет остаточного земельного дохода;
 - капитализация земельной ренты;
 - капитализация прибыли;
 - расчет дисконтированных денежных потоков или анализ застройки дробных участков.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- 1) метод сравнения продаж;
- 2) метод распределения (соответствует методу разнесения МСО);
- 3) метод выделения (соответствует методу извлечения МСО);
- 4) метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок МСО);
- 5) метод остатка для земли соответствует определению остаточной стоимости МСО);
- 6) метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории МСО и представляет собой различные варианты метода дисконтирования денежных потоков).

Для оценки земель сельскохозяйственного назначения, а также земель, доход от использования которых подвержен значительным колебаниям, также можно применять метод реальных опционов.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж.

К доходному подходу относится метод остатка для земли, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод реальных опционов. Остальные методы, представляют собой комбинацию различных методов. Элементы затратного подхода также содержатся в методе остатка.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных

участков Минимущества России кроме метода сравнения продаж к сравнительному подходу относят метод выделения и метод распределения. К доходному подходу данные рекомендации относят метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения и методе распределения. Поэтому отнесение методов к тому или иному подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Кроме перечисленных выше методов в отечественной практике применяют, нормативные методы оценки стоимости.

К нормативным методам относятся методы расчета стоимостных показателей, устанавливающие обязательность применения конкретных фиксированных величин в расчетах, например, периода капитализации при расчете кадастровой стоимости земельных участков, ставок земельного налога при расчете выкупной цены земельных участков под зданиями и сооружениями и др.

ОЦЕНКА НЕЗАСТРОЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Земельные участки оцениваются:

- в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж,
- в рамках доходного подхода методом прямой капитализации земельной ренты (арендной платы или чистого операционного дохода от земли), методом дисконтирования денежного потока и методом реальных опционов.

При применении метода капитализации арендной платы используются данные о рыночных ставках арендной платы за землю. Такими данными являются цены аукционов или цены сделок на вторичном рынке. В основном данный метод целесообразно применять к сельскохозяйственным землям и лесным угодьям

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Объекты имущества, были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке. При наличии корректных аналогов свыше восьми, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Сравнительный подход (ФСО 1) ст. 22. «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован

оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов»

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

При оценке земли данный метод применяется для оценки незастроенных земельных участков или земельных участков, рассматриваемых как незастроенные.

Расчет рыночной стоимости участка земли данным методом осуществляется посредством подбора объектов-аналогов, выявления элементов сравнения, позволяющих учесть отличия объекта оценки от объекта-аналога, расчета поправок на данные различия и внесения их в цены продаж объектов-аналогов.

Стоимость земельного участка рассчитывается как среднее или средневзвешенное значения из скорректированных цен объектов-аналогов.

Однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика, вытекающими из анализа поведения участников рынка, так как это только создает иллюзию точности.

Поэтому возможно получение диапазона значений стоимости или использование в расчетах итогового значения стоимости не всех поправок, а только наиболее значимых.

Основными элементами сравнения и корректировки цен объектов-аналогов являются:

- 1) имущественные права: право собственности, право аренды и др.;
- 2) условия финансирования: использование при покупке кредитных ресурсов, рассрочка платежей и т.п.;
- 3) условия оплаты: безналичный расчет, наличные деньги, векселя, взаимозачеты и т.п.;
- 4) условия совершения сделки: нетипичные условия сделки, например, родственные отношения покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.;
- 5) время заключения сделки с объектом-аналогом;
- 6) расходы, сделанные сразу же после покупки;
- 7) местоположение и окружение;
- 8) правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка;
- 9) физические характеристики: рельеф, размеры и форма земельного участка;
- 10) доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.);
- 11) иные элементы.

В качестве единицы сравнения, обычно используют характерную для данного

сегмента рынка единицу измерения: стоимость гектара, стоимость сотки, стоимость квадратного метра площади земельного участка.

Поправки вносят:

- а) в цену всего объекта,
- б) в цену соответствующих единиц сравнения.

Поправки могут быть выражены в процентах или денежной сумме. Величина каждой поправки определяется на основании имеющихся данных.

Обычно соблюдается следующая последовательность внесения поправок:

- вначале делают корректировку цены объекта в целом на имущественные права,
- на условия финансирования,
- на условия оплаты,
- на условия совершения сделки,
- на срок продажи;
- скорректированную цену объекта-аналога приводят к удельной цене (например, за единицу площади) и в нее вносят поправки по другим элементам сравнения, например, местоположению, и физическим характеристикам и др.

Значительные различия в скорректированных ценах аналогов свидетельствует о неверном проведении корректировки, неправильном подборе аналогов или неучете каких-то элементов сравнения. В этом случае итоговый результат может быть получен как среднее или средневзвешенное значение из скорректированных стоимостей не всех объектов-аналогов, а только наиболее схожих с оцениваемым участком. Степень схожести может определяться по количеству корректировок.

Чем меньше корректировок – тем более схож объект-аналог с оцениваемым участком.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

Поправки могут определяться с использованием количественных и качественных методов. Качественные методы применяют после выполнения количественного анализа. Также возможно применение комбинированных методов.

Количественные методы предусматривают использование математических расчетов для определения поправок. Наиболее распространенными количественными методами являются: анализ пар данных, анализ групп данных, статистический анализ и ряд других методов.

Метод анализа пар данных заключается в определении поправки по каждому элементу сравнения путем сопоставления двух объектов сравнения, отличающихся друг от друга только одним элементом.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по нескольким независимым переменным, таким, например, как дата продажи и определение поправки посредством расчета изменения стоимости внутри каждой группы.

Метод статистического анализа заключается в определении поправок с использованием корреляционно-регрессионного анализа изменения стоимости в зависимости от изменения той или иной характеристики объекта, включая местоположение.

Поправка на имущественные права делается, если право на земельный участок отличается от права собственности.

К качественным методам относят метод общей группировки и метод индивидуальных опросов.

Метод общей группировки заключается в разбивке объектов-аналогов на две группы объектов, лучших или худших по сравнению с объектом оценки, и использование этой информации для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

Метод общей группировки может быть дополнен количественными расчетами, на основе присвоения веса цене каждого объекта-аналога, отражающего его соответствие оцениваемому объекту.

Метод индивидуальных опросов основан на анализе мнений участников рынка недвижимости о влиянии на стоимость того или иного ценообразующего фактора.

Исходя из сказанного, а также, с учетом вышеперечисленных характеристик оцениваемого земельного участка, оценщиками были подобраны объекты – аналоги максимально полно подходящие к данному земельному участку и максимально полно подчеркивающие его наиболее характерные черты.

Объекты-аналоги характеризуют ценовой диапазон и порядок цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Источники информации даны в том виде, в котором они представлены в общедоступных базах данных.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов:

Источниками базы объектов-аналогов являются информационные интернет ресурсы:

- <http://www.commercialrealty.ru/object/732083/>
- <http://www.salehome.ru/f/30/#reflink13881>
- <http://balog.ru/advert/advertisement/nesting/159/kind/33106/>
- http://chehov.gde.ru/c/uchastok_promnaznacheniya_v_chehovskom_rayone_moskovskoy_ob_4191199.html
- http://www.apex-realty.ru/objects.html/prodam_zemlju_prom_naznacheniya_47_km_ot_mkad_chehovskij_r_541906.html
- http://www.apex-realty.ru/objects.html/prodam_zemlju_prom_naznacheniya_47_km_ot_mkad_chehovskij_r_541906.html
- http://sklad-man.com/ru/land/lotnum-651?from=naydidomcom&utm_source=naydidom&utm_medium=cpc&utm_campaign=pay_per_uniq
- <http://www.unibo.ru/m857988/promishlennaya-zemlya-180-ga.htm>
- <http://chehov.afy.ru/object/promzem/668249827115934.html>
- <http://chehov-region.afy.ru/object/promzem/200341852.html>

ОБЪЕКТЫ - АНАЛОГИ

АНАЛОГ № 1

коммерческая недвижимость | ЗЕМЛЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ | [продажа земли](#)

промышленная земля 180 ГА

Местоположение: Москва и Московская область, Чехов Чехова улица
 Тип: не указан
 Класс: не указан
 Организация: JCat
 Контактный телефон: 79258643530
 Стоимость: 9\$ за кв.м.
 Площадь: 1800000 кв.м.
 Добавлен 14.05.2014

[Источник](#)

[сообщить об ошибке](#)

Продажа
 Категория: Земля, земельные участки
 Организация: JCat
 Регион: Москва и Московская область
 Город: Чехов
 Чехова улица
 Шоссе: Симферопольское шоссе
 Телефон: 79258643530

<http://www.commercialrealty.ru/object/732083/>

The screenshot shows a web browser window with the URL www.commercialrealty.ru/object/732083/. The page features a navigation bar with categories: **офисы**, **торговля**, **склады**, **земля**. Search filters include: Регион: любой, Город: любой, Класс: любой. There are checkboxes for **Аренда** and **Продажа**, and a **расширен** button. The main content area displays the property title: **Земля, земельные участки в городе Чехов: промышленная земля 180 ГА**. Below the title, there is a detailed description of the property, including its location (Москва и Московская область, Чехов Чехова улица), type (не указан), class (не указан), organization (JCat), contact phone (79258643530), price (9\$ за кв.м.), area (1800000 кв.м.), and date added (14.05.2014). A sidebar on the right contains a **Разделы сайта** menu with links to [Главная страница](#), [Новости](#), [Подписка на новости](#), [Вакансии](#), [Каталог организаций](#), [О проекте](#), [Реклама на портале](#), [Участники проекта](#), [Об экспорте объектов](#), and [Контакты](#). Below this is a **Вакансии** section with a link to [Все вакансии \(3214\)](#) and a list of categories: [Бухгалтерия/Финансы \(507\)](#), [Маркетинг/PR \(504\)](#), [Инженеры \(501\)](#), [Проектирование/Архитектура \(453\)](#), [Управление проектами \(391\)](#), [Высший менеджмент \(313\)](#), [Консультирование \(282\)](#), and [Остальные \(263\)](#). At the bottom of the sidebar, there are links to [поиск вакансии](#), [добавить вакансию](#), and [продлить вакансию](#).

<http://www.commercialrealty.ru/object/732083/>

АНАЛОГ № 2

- **Общая информация**
- **Местоположение**
- **Статистика**

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЧЕХОВЕ

(ID объекта: 200115934, рейтинг: 785)

МО, 55 км Симферопольского шоссе, Чеховский район, д. Сергеево, земельный участок 156,41 га (назначение промышленное, в собственности), 8 размежеванных участков по 20 га, участки расположены вблизи к заводу «Энергомаш», где находится эл.подстанция мозек в составе две трансформаторные подстанции 20 и 25 мввт, напряжение 110 кв/6 кв (завод мощности не выбирает), можно продлить ж/д ветку от завода к участкам. Вдоль участков – асфальтовая дорога, по границе участков газопровод 12 атм, забор технической воды возможен из реки, питьевой из скважины.

[Пожаловаться](#)

[Распечатать](#)

[Редактировать](#)

[Добавить в блокнот](#)

Расположение

Местоположение: [Россия](#), [Подмосковье](#), [Чеховский район](#), [Чехов](#), Гагарина

Ближайшее шоссе: [Симферопольское](#), 54.0 км. от МКАД

Расстояние до ближайшего населённого пункта: 1.0 км.

Участок граничит с землями населенного пункта

Информация об участке

Площадь участка, соток:	2000.0
Категория назначения землепользования:	ЗП Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи
Собственник:	юридическое лицо
Участок принадлежит собственнику на правах собственности	
Способ продажи:	купля-продажа прямой договор
Документы:	наличие кадастрового паспорта, наличие готовых документов на участок, право собственности

Коммуникации

Электроснабжение:	обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 500 кВт.
Газоснабжение:	газопровод проходит по границе или по самому участку
Канализация:	нет

Территория

Наличие построек с зарегистрированным правом собственности: **нет**

Рельеф местности: **ровный**

Цена

140 000 000 руб. (~ 70 000 руб./сотку)

<http://chehov.afy.ru/object/promzem/668249827115934.html>

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there's a navigation bar with categories like 'Новостройки', 'Недвижимость Чехова', 'Недвижимость Подмосковья', etc. Below that is a banner for 'О'Тушкино' with text 'Детский сад Торговый центр другая инфраструктура'. The main content area has a search filter for 'Земельные участки' with fields for 'Стоимость', 'Общая площадь', 'Категория', 'Электрообеспечение', 'Газоснабжение', and 'Водоснабжение'. The price is listed as '140 000 000 руб. (~ 70 000 руб./сотку)'. The title of the listing is 'Продажа земельных участков в Чехове'. A map shows the location in Chехov. At the bottom, there are links for 'Пожаловаться', 'Распечатать', 'Редактировать', and 'Добавить в блокнот'. The author's name 'Автор объявления' is also visible.

<http://chehov.afy.ru/object/promzem/668249827115934.html>

chehov.afy.ru/object/promzem/668249827115934.html

Приложения Яandex I ИнвестКонсалт-спе... NR2.RU:: © NR2 Не... Новости спорта, С... NEWSru.com :: Сам... Авторизация | Почт... CommuniGatePro w... Яandex am

Пожаловаться Распечатать Редактировать Добавить в блокнот

Расположение

Местоположение: [Россия, Подмоскoвьe, Чехoвский район, Чехoв, Гагарина](#)
Ближайшее шоссе: [Симферопольское](#), 54.0 км. от МКАД
Расстояние до ближайшего населенного пункта: 1.0 км.
Участок граничит с землями населенного пункта

Информация об участке

Площадь участка, соток: 2000.0
Категория назначения землепользования: ЗП Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи
Собственник: юридическое лицо
Участок принадлежит собственнику на правах собственности
Способ продажи: купля-продажа прямой договор
Документы: наличие кадастрового паспорта, наличие готовых документов на участок, право собственности

Коммуникации

Электроснабжение: обеспечено действующим договором с электросбытовой компанией в количестве 500 кВт.
Газоснабжение: газопровод проходит по границе или по самому участку
Канализация: нет

Территория

Наличие построек с зарегистрированным правом собственности: нет
Рельеф местности: ровный

Цена

140 000 000 руб. (~ 70 000 руб./сотку)

Автор объявления
Агент: [Грекова Ирина Геннадьевна](#)
+7 (926) 998-86-82
[Написать автору](#)

[Арсенал Холдинг](#)
Тел.: +7 (495) 784-70-50, 788-04-44
Сайт: <http://www.arsenal-holding.ru>
Адрес: Москва, ул. Новослободская, д. 11

Посетители: 576
Поделиться:
Продлено 7 Мая 2014 г. в 12:35 по мск

<http://chehov.afy.ru/object/promzem/668249827115934.html>

chehov.afy.ru/object/promzem/668249827115934.html

Приложения Яandex I ИнвестКонсалт-спе... NR2.RU:: © NR2 Не... Новости спорта, С... NEWSru.com :: Сам... Авторизация | Почт... CommuniGatePro w... Яandex am

Адрес и телефон zem.li

Схема ▾

Посмотреть на карте большего размера
Посмотреть панораму

<http://chehov.afy.ru/object/promzem/668249827115934.html>

АНАЛОГ № 3

Общая информация ПРОМ. УЧАСТОК 9,6 ГА С КОММУНИКАЦИЯМИ И Ж.Д В 55 КМ ПО СИМФЕРОПОЛЬСКОМ

(ID объекта: 200341852, рейтинг: 64)



С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок промышленного назначения, расположенный вблизи г. Чехов в 55 км по скоростному Симферопольскому шоссе. Примыкает к границам населенного пункта Сергеево.

Рядом расположены промышленно-складские комплексы.

До участка отличный подъездной путь- асфальт. Рельеф ровный.

Категория: Земли промышленности.

Вид использования земли: промышленное использование.

Цели использования: промышленно-складской комплекс.

Коммуникации: газ, электроэнергия, водопровод, канализация.

Рядом ж/д ветка.

Расположение

Местоположение: [Россия](#), [Подмосковье](#), [Чеховский район](#), [Сергеево](#), [ул. Заводская](#)

Ближайшее шоссе: [Симферопольское](#), дорога с асфальтовым покрытием до границы участка, 55.0 км. от МКАД

Информация об участке

Площадь участка, соток:	963.0
Категория назначения землепользования:	ЗП Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи
Участок принадлежит собственнику на правах собственности	
Способ продажи:	купля-продажа прямой договор
Документы:	наличие кадастрового паспорта, наличие готовых документов на участок, право собственности

Коммуникации

Электроснабжение:	заявка не подана, возможность электроснабжения участка есть
Газоснабжение:	газопровод проходит по границе или по самому участку
Газификация ближайшего населенного пункта:	газифицирован
Водоснабжение:	центральное водоснабжение
Канализация:	центральная канализация

Территория

Рельеф местности: ровный

Цена

72 225 000 руб. (~ 75 000 руб./сотку)

<http://chehov-region.afy.ru/object/promzem/200341852.html>

The screenshot shows a web page for a property in Chehov. The main title is "Пром. участок 9,6 Га с коммуникациями и ж.д в 55 км по Симферопольском (ID объекта: 200341852, рейтинг: 64)". The price is listed as 72 225 000 руб. (equivalent to 75 000 руб./ сотку). The page includes a photo of the plot, a map, and contact information for the agent, Larisa Galina. There are also social media sharing options and a "Наш Дом" logo.

<http://chehov-region.afy.ru/object/promzem/200341852.html>

chehov-region.afy.ru/object/promzem/200341852.html

Приложения | Яндекс | ИнвестКонсалт-спе... | NR2.RU:: © NR2 Не... | Новости спорта, С... | NEWSru.com :: Сам... | Авторизация | Почт... | CommuniGatePro w... | Яндекс | ам

Категория: земли промышленности.
 Вид использования земли: промышленное использование.
 Цели использования: промышленно-складской комплекс.
 Коммуникации: газ, электроэнергия, водопровод, канализация.
 Рядом жд ветка.

[Пожаловаться](#) | [Распечатать](#) | [Редактировать](#) | [Добавить в блокнот](#)

Расположение

Местоположение: [Россия, Подмосковь, Чеховский район, Сергеево, ул. Заводская](#)
 Ближайшее шоссе: [Симферопольское, дорога с асфальтовым покрытием до границы участка, 55,0 км. от МКАД](#)

Информация об участке

Площадь участка, соток: 963,0
 Категория назначения землепользования: ЗП Земли промышленности, транспорта, энергетики и связи
 Участок принадлежит собственнику на правах собственности
 Способ продажи: купля-продажа прямой договор
 Документы: наличие кадастрового паспорта, наличие готовых документов на участок, право собственности

Коммуникации

Электроснабжение: заявка не подана, возможность электроснабжения участка есть
 Газоснабжение: газопровод проходит по границе или по самому участку
 Газификация ближайшего населенного пункта: газифицирован
 Водоснабжение: центральное водоснабжение
 Канализация: центральная канализация

Территория

Рельеф местности: ровный

Цена

72 225 000 руб. (~ 75 000 руб./сотку)

fosbi.ru
 Заказ услуги он-лайн

Посетители: 450
 Поделиться:
 Продлено 12 Мая 2014 г. в 22:40 по мск

✓
(495) 226-26-75
(499) 340-46-79

Спецпредложения

<http://chehov-region.afy.ru/object/promzem/200341852.html>

chehov-region.afy.ru/object/promzem/200341852.html

Приложения | Яндекс | ИнвестКонсалт-спе... | NR2.RU:: © NR2 Не... | Новости спорта, С... | NEWSru.com :: Сам... | Авторизация | Почт... | Com...

Посмотреть на карте большего размера
 Посмотреть панораму

<http://chehov-region.afy.ru/object/promzem/200341852.html>

Описание вносимых корректировок

Корректировка на уторгование

Согласно обзору рынка земельных участков разница между заявленными и конечными (после переговоров) ценами может составлять 5-15%.

Величина корректировки на снижение стоимости земельного участка в процессе торгов определялась на основании консультаций со специалистами агентств недвижимости, том числе:

1. Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20,

корп. 3

+7 (495) 777-05-67

2. Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

3. Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

В настоящем отчете Оценщиком было принято решение использовать скидку на торг в размере 10%.

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на динамику сделок составит 1,0.

Корректировка на передаваемые права

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 1,0.

Корректировка на условия финансирования

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки условия финансирования, в связи с чем, поправка на условия финансирования, не применялась. Таким образом, поправка на условия финансирования составит 1,0.

Корректировка на условия продажи

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки условия продажи, в связи с чем, поправка на условия продажи, не применялась. Таким образом, поправка на условия продажи составит 1,0.

Корректировка на местоположение

Характеристики района расположения объекта в значительной степени влияют на его потребительские свойства: расположение относительно ближайшей магистрали, удаленность объекта от основных центров влияния района, характер окружающей застройки, доступность к трассам, инфраструктура района.

Все объекты расположены в промышленных районах и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы, поэтому корректировка на местоположение данная корректировка составляет 1,0.

Корректировка на площадь

Величина корректировки на площадь земельного участка определялась на основании консультаций со специалистами агентств недвижимости, том числе:

1. Агентство недвижимости «Мизель»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20,

корп. 3

+7 (495) 777-05-67

2. Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

3. Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Таким образом, данная корректировка составляет в числовом значении:

- для аналога № 1 – 1,25 (+25%)

- для аналога № 2 – 0,975 (-2,5%)

- для аналога № 3 – 0,925 (-7,5%)

Корректировка на категорию земель

Объекты аналоги имеют назначение аналогичное объекту оценки, поэтому данная корректировка составляет 1,0.

Корректировка на вид разрешенного использования

Объект оценки представляет собой земельный участок. Вид разрешенного использования земельного участка: под административно-управленческими и общественными объектами и земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения.

Данная поправка не применялась, т.к. все объект аналог как и объект оценки имеют схожий вид разрешенного использования.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объекты-аналоги, так же как и объект оценки имеют необходимые коммуникации. Таким образом, данная корректировка составляет 1,0.

Результаты исследования объектов – аналогов и необходимые корректировки обобщены в таблице.

Таблица

Наименование характеристики или поправки (корректировки)	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3
Единица сравнения площадей (сравнительная единица) – кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	324948,00 кв.м.	1 800 000,00	200 000,00	96 300,00
Общая стоимость земельного участка в рублях		540 000 000,00	140 000 000,00	72 225 000,00
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) -1 кв.м., в рублях		300,00	700,00	750,00
Наименование города	Московская область, Чеховский район, город Чехов	Московская область, Чеховский район, город Чехов	Московская область, Чеховский район, город Чехов	Московская область, Чеховский район, город Чехов
Расположение	В границах города Чеход	В границах города Чеход	В границах города Чеход	В границах города Чеход
Категория земель	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Необходимость изменения категории земель для организации хозяйственной деятельности	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Степень освоенности участка	Земельный участок пригоден для использования согласно целевого назначения	Земельный участок пригоден для использования согласно целевого назначения	Земельный участок пригоден для использования согласно целевого назначения	Земельный участок пригоден для использования согласно целевого назначения
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м., без корректировок в рублях.		300,00	700,00	750,00
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание) Таким образом, объективная величина корректировки составляет 15%.	1,0	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена в рублях за кв.м.		270,00	630,00	675,00
Корректировка на категорию земельного участка и разрешенное использование земельного участка.	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за кв.м.		270,00	630,00	675,00
Корректировка на имущественные права	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за кв.м.		270,00	630,00	675,00
Корректировка на срок экспозиции (обычный или сокращенный)	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за кв.м.		270,00	630,00	675,00
Корректировка на транспортную доступность	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за кв.м.		270,00	630,00	675,00
Корректировка на условия передложения (публичная оферта)	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за кв.м.		270,00	630,00	675,00
Корректировка на площадь земельного участка.		1,25	0,975	0,925
Скорректированная цена в рублях за кв.м.		337,50	614,25	624,38
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировок в рублях за 1		1,0	1,0	1,0

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)
№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

кв.м..				
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м..		337,50	614,25	624,38
Корректировка на наличие и/или отсутствие коммуникаций (Объекты-аналоги, так же как и объект оценки имеют необходимые коммуникации)	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за кв.м.		337,50	614,25	624,38
Весовой коэффициент объекта-аналога		0,3334	0,3334	0,3334
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировок и весового коэффициента в рублях за 1 кв.м.		112,3480125	205,1595	208,54125
Итоговая стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	526,048425 рублей за 1 кв.м.			
Идентификация оцениваемого земельного участка	Площадь оцениваемого земельного участка в кв.м.	Итоговая стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	Величина рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, в рублях	НДС
Земельный участок. Категория - земли промышленности Разрешенное использование по документу – под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения Разрешенное использование по классификатору (код): 143006010100 Разрешенное использование по классификатору (описание): для размещения военных организаций, учреждений и других объектов. Кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008 Площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново IV квартала 2015	Площадь: 324948,00 кв.м.	526,048425 рублей за 1 кв.м.	170 938 383,61 рублей (Сто семьдесят миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят три 61/100) рублей	без НДС на основании ст. 146 НК РФ

Таким образом, величина рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, рассчитанная методом сравнения продаж составляет с учетом округления:

170 938 383,61 рублей

(Сто семьдесят миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят три 61/100) рублей

без НДС на основании ст. 146 НК РФ

На основании выше произведенных расчетов, рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, представлена в таблице ниже:

Итоговая таблица рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанной затратным подходом

Наименование	Значение
Величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату 28 сентября 2015 года определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировок и округлений, без учета стоимости земельного участка, выраженная в рублях	55 284 339,91 рублей (Пятьдесят пять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи триста тридцать девять 91/100) рублей
Величина рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, рассчитанная методом сравнения продаж, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях	170 938 383,61 рублей (Сто семьдесят миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят три 61/100) рублей
Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, с учетом корректировок и округлений, составляет	226 222 723,52 рублей (Двести двадцать шесть миллионов двести двадцать две тысячи семьсот двадцать три 52/100) рублей

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого Объекта, рассчитанная затратным подходом по состоянию на 28 сентября 2015 года, составляет с учетом округления:

**226 222 723,52 рублей
(Двести двадцать шесть миллионов двести двадцать две тысячи семьсот двадцать три 52/100) рублей**

ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" Пункт 22. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-

аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки невозможно, в связи с тем, что рынок продаж зданий, специального военного назначения на территории Московской области, не развит, носит депрессивный характер.

Информация о предложениях к продаже и/или о совершенных сделках с аналогичными объектами оценки отсутствует.

Данные о предложениях к продаже (или покупке) аналогичных объектов отсутствуют.

Кроме того, применение сравнительного подхода при отсутствии данной информации, является нарушением требований Федеральных стандартов оценки, которые определяют, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход не применялся, в связи с тем, что на открытом рынке не представлено информации о сделках купли-продажи либо о предложениях продажи, по объектам, находящимся в аналогичном с оцениваемыми объектами состоянии.

Аналоговая база объектов отсутствует.

Данные об исследовании аналоговой базы объектов оценки приведены в таблице.

Таблица

Данные о состоянии объектов оценки и наличии/отсутствии корректных объектов аналогов

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Год постройки, год ввода в эксплуатацию	Степень физического износа	Техническое состояние	Состояние объекта оценки на дату оценки	Расположение объекта оценки	Текущее состояние объекта оценки	Наличие корректных аналогов
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв. 10 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбивая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
 Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
 свидетельство 77-АС

					вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбитая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
свидетельство 77-АС

					выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	проникновения на охраняемый объект.	осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,			
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.		Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное, незавершенное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
свидетельство 77-АС

17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	сальниковых набивок, Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбитая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбитая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
свидетельство 77-АС

22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбитая плитка, трещины стен, перекося рамы, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рамы, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбитая плитка, трещины стен, перекося рамы, перекося полотна дверей,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

стр. - 154 -

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,			
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	объект.	Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					трубопровода, ослабление сальниковых набивок,			
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	1954	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					выбоины пола, рваный линолеум, разбитая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
33.	Сарай, 59 кв.м.	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»

аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433, свидетельство 77-АС

					перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.		Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
37.	Здание весовой (жд весы), 15 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбивая плитка, трещины стен,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

					перекос рам, перекас полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		материальных затрат на восстановление и содержание.	
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекас рам, перекас полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекас рам, перекас полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
 Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
 свидетельство 77-АС

					выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Объект не используется с момента введения процедуры конкурсного производства. Поддержание состояния пригодного к дальнейшему использованию не осуществлялось. Имеет место быть значительная степень физического износа. Текущее состояние можно определить как условно удовлетворительное. Объект требует значительных материальных затрат на восстановление и содержание.	Аналоги отсутствуют. Рынок отсутствует

Оценщик обосновывал отказ от использования сравнительного подхода, в соответствии со статьей 20 (ФСО № 1) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения сравнительного подхода.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета методы сравнительного подхода не применялись, так как на открытом рынке, в границах Московской области, отсутствуют объекты, по своим количественным и качественным характеристикам сопоставимые с оцениваемыми объектами, то есть могущие являться аналогами оцениваемых объектов.

ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход - овокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов.

Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года.

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Согласно требований Федеральных стандартов оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Ст. 21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке земельного участка;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоков, генерируемых за счет эксплуатации данного земельного участка в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного земельного участка генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за земельный участок;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данная информация представляется заказчиком, или определяется оценщиком исходя из представленной достоверной и проверяемой информации.

В рамках настоящей оценки подобная информация представлена не была.

Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данных объектов оценки в будущие периоды.

Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемых объектов оценки.

Данные о состоянии объектов оценки и невозможности объектов приносить доход и генерировать денежные потоки представлены в таблице.

Данные о состоянии объектов оценки и невозможности объектов приносить доход и генерировать денежные потоки

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Год постройки, год ввода в эксплуатацию	Степень физического износа	Техническое состояние	Состояние объекта оценки на дату оценки	Расположение объекта оценки	Возможность/ невозможность объекта генерировать денежные потоки
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные,

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
 Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
 свидетельство 77-АС

					перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.		хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

стр. - 165 -

					перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		возможным.
7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства

					выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		<p>объект должен быть продан.</p> <p>Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.</p>
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	<p>Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен.</p> <p>Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.</p>	<p>Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте.</p> <p>В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан.</p> <p>Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.</p>
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	<p>Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен.</p> <p>Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.</p>	<p>Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте.</p> <p>В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан.</p> <p>Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.</p>
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное, незавершенное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум,	<p>Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен.</p> <p>Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.</p>	<p>Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте.</p> <p>В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан.</p> <p>Определить производственные, хозяйственные, финансовые</p>

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
 Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
 свидетельство 77-АС

					разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	1958	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте.

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
 Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
 свидетельство 77-АС

					выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	набивок, Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
 Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
 свидетельство 77-АС

					перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		собственником не представляется возможным.
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
 Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
 свидетельство 77-АС

					перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.		объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте.

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

стр. - 172 -

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
 Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалт»
 аккредитованное юридическое лицо при саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 433,
 свидетельство 77-АС

					выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	1955	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.

					трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1957	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты

Отчет об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение» расположенных по адресу: (Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново)

№ 26/03-1/014/а от 21 октября 2015 года

стр. - 174 -

					трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	1954	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбитая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
33.	Сарай, 59 кв.м.	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	1959	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые

					капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.		характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекос рам, перекос полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном

			износа		выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.

					капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,		
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Удовлетворительное	Выбоины кирпича по цоколю, трещины стен местами, глубокие волокнистые трещины, выбоины кирпича, выветривание кирпича, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, выбоины металлической кровли, выбоины пола, рваный линолеум, разбирая плитка, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ослабление сальниковых набивок,	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	1956	Высокая степень физического износа	Разрушено	Отдельные глубокие трещины фундамента, выбоины и трещины в местах примыкания, в стыках плит, вздутие поверхности кровли, выбоины пола, трещины стен, перекося рам, перекося полотна дверей, трещины стен, капельные течи в местах врезки трубопровода, ржавчина, потеря эластичности электропроводов.	Объект оценки расположен на огороженной, строго охраняемой территории. Допуск посторонних лиц строго воспрещен. Отсутствует возможность проникновения на охраняемый объект.	Юридически и физически объект не может быть использован в обозримом временном горизонте. В процедуре конкурсного производства объект должен быть продан. Определить производственные, хозяйственные, финансовые характеристики и временные горизонты его дальнейшего использования новым собственником не представляется возможным.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

Оценщик обосновывал отказ от использования доходного подхода, в соответствии со статьей 20 (ФСО № 1) «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Исходя из сказанного, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

ГЛАВА № 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. В рамках настоящей оценки затратный подход наиболее полно отражает стоимостные характеристики оцениваемых объектов.

В связи с этим оценщиками затратному подходу присваивается удельный вес, равный 100%. Оценка недвижимости по доходному подходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.

В рамках настоящей оценки информация о возможности получения доходов от эксплуатации объектов оценки представлена не была.

Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данных объектов оценки в будущие периоды.

Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемых объектов оценки.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,00%.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости.

По мнению оценщиков, сравнительный подход употребим в условиях рынка развитого, активного рынка недвижимости, и достаточно достоверно отражает сложившийся уровень рыночных цен на недвижимость при развитом активном рынке, при пассивных рынках сравнительный подход не применим.

Исходя из требований ФСО "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", применение сравнительного подхода в рамках настоящей оценки невозможно, в связи с тем, что рынок продаж зданий специального военного назначения в Московской области не развит, носит депрессивный характер, информация о совершенных сделках с аналогичными объектами оценки отсутствует, данные о предложениях к продаже (или покупке) аналогичных объектов отсутствуют.

Аналоговая база в границах Московской области отсутствует.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета методы сравнительного подхода не применялись, так как на открытом рынке объектов, в границах города Москвы и Московской области, отсутствуют объекты, по своим количественным и качественным характеристикам сопоставимые с оцениваемыми объектами, то есть могущие являться аналогами оцениваемых объектов.

Исходя из этого, оценщик считает справедливым присвоить сравнительному подходу удельный вес, равный 0,0%.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объекта оценки определенная в рамках затратного подхода, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях
	Здания			
43.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	779 469,42	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
44.	Здание автозаправочной станции №39, произв.10 кв.м.	123 584,52	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
45.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	90 107,94	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
46.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1 050 607,15	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
47.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	473 694,44	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
48.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	6 568 754,71	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
49.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	379 308,86	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
50.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	6 599 165,41	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
51.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1 177 516,71	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
52.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	84 947,03	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
53.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	27 432,41	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
54.	Здание КПП, 58 кв.м.	697 102,86	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
55.	Здание котельной, пожарное	5 132 845,62	Обоснованный отказ от	Обоснованный отказ от

	депо №25, 335 кв.м.		применения подхода	применения подхода
56.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1 366 634,61	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
57.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1 006 064,17	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
58.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	569 846,56	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
59.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1 339 202,21	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
60.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	830 731,82	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
61.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	830 731,82	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
62.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	573 379,63	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
63.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1 699 633,95	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
64.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	238 613,76	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
65.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	351 737,77	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
66.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	3 876 495,41	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
67.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	406 879,97	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
68.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	257 490,87	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
69.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	310 727,85	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
70.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	310 727,85	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
71.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	4 693 094,94	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
72.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	4 785 713,99	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
73.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1 402 344,92	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
74.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	2 557 936,87	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
75.	Сарай, 59 кв.м.	168 941,43	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
76.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	67 767,10	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
77.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	70 347,56	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
78.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	70 347,56	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
79.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	34 290,51	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
80.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
81.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
82.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
83.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1 246 444,46	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
84.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	53 981,55	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода
	Итоговое значение стоимости, выраженное в рублях	55 284 339,91 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	Обоснованный отказ от применения подхода

ГЛАВА № 10. ИТОГИ И ВЫВОДЫ.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 28 сентября 2015 года, с учетом корректировок и округлений:

Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

<p>Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности ОАО «Возрождение», расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново, с учетом корректировок и округлений, составляет</p>	<p>226 222 723,52 рублей (Двести двадцать шесть миллионов двести двадцать две тысячи семьсот двадцать три 52/100) рублей</p>
---	---

Детализировка величин рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества приводится в таблице

<p>Величина рыночной стоимости зданий по состоянию на дату 28 сентября 2015 года, с учетом корректировок и округлений, без учета стоимости земельного участка, выраженная в рублях</p>	<p>55 284 339,91 рублей (Пятьдесят пять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи триста тридцать девять 91/100) рублей</p>
---	---

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату 28 сентября 2015 года, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях
	Здания	
1.	Водонапорная башня, 77 кв.м.	779 469,42
2.	Здание автозаправочной станции №39, произв. 10 кв.м.	123 584,52
3.	Здание аккумуляторной №44, 16 кв.м.	90 107,94
4.	Здание бани №7, 68 кв.м.	1 050 607,15
5.	Здание водонасосной станции №22, 44 кв.м.	473 694,44
6.	Здание гаража №24, 334 кв.м.	6 568 754,71

7.	Здание дизельной станции №48, 34 кв.м.	379 308,86
8.	Здание казармы №5, 396 кв.м.	6 599 165,41
9.	Здание караульного помещения №15, 61 кв.м.	1 177 516,71
10.	Здание кинобудки №10, 18 кв.м.	84 947,03
11.	Здание кислородной №45, 12 кв.м.	27 432,41
12.	Здание КПП, 58 кв.м.	697 102,86
13.	Здание котельной, пожарное депо №25, 335 кв.м.	5 132 845,62
14.	Здание ледника №28, 69 кв.м.	1 366 634,61
15.	Здание магазина №4, 54 кв.м.	1 006 064,17
16.	Здание маслораздаточной №29, 48 кв.м.	569 846,56
17.	Здание мотодепо №40, 63 кв.м.	1 339 202,21
18.	Здание насосной станции №31, 71 кв.м.	830 731,82
19.	Здание насосной станции №32, 71 кв.м.	830 731,82
20.	Здание обмывочного пункта №41, 36 кв.м.	573 379,63
21.	Здание овощехранилища, 95 кв.м.	1 699 633,95
22.	Здание резервной электростанции №43, 16 кв.м.	238 613,76
23.	Здание свинарника №51, 90 кв.м.	351 737,77
24.	Здание столовой №34, 222 кв.м.	3 876 495,41
25.	Здание трансформаторной подстанции №2, 23 кв.м.	406 879,97
26.	Здание туалета №16, 18 кв.м.	257 490,87
27.	Здание убежища №46, 19 кв.м.	310 727,85
28.	Здание убежища №47, 19 кв.м.	310 727,85
29.	Здание хранилища №26, 341 кв.м.	4 693 094,94
30.	Здание хранилища №49, 357 кв.м.	4 785 713,99
31.	Здание хранилища №50, 113 кв.м.	1 402 344,92
32.	Здание штаба №3, 155 кв.м.	2 557 936,87
33.	Сарай, 59 кв.м.	168 941,43
34.	Здание очистных сооружений №12, 19 кв.м.	67 767,10
35.	Сооружения раздачи горючего №30, 18 кв.м.	70 347,56
36.	Сооружение раздачи горючего №33, 18 кв.м.	70 347,56
37.	Здание весовой (ж/д весы), 15 кв.м.	34 290,51
38.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
39.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
40.	Здание насосной меланжа, 48 кв.м.	993 231,23
41.	Здание насосной окислителя, 64 кв.м.	1 246 444,46
42.	Здание склада полевого отдела, 15 кв.м.	53 981,55

Величина рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (категория - земли промышленности, кадастровый номер: 50:31:006 01 01:0008, площадь: 324948,00 кв.м. Кадастровая стоимость: 40 644 495,84 рублей Адрес (место расположение): Московская область, Чеховский район, в районе СП Баранцевское, д. Чудиново), рассчитанная методом сравнения продаж, с учетом корректировок и округлений, выраженная в рублях

**170 938 383,61 рублей
(Сто семьдесят миллионов девятьсот тридцать восемь тысяч триста восемьдесят три 61/100) рублей**

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, оценщик Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

С уважением,

Оценщик, выполнивший отчет

Казанов А.Г.

21 октября 2015 года

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

В процессе оценки были использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 213 октября 1998 года);
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
- Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО N 8)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 328
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
- Федеральный закон Российской Федерации от 26.12.1995 N 208-ФЗ (редакция от 29.06.2015) "Об акционерных обществах".

Кроме того, оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;

СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ