



КРЕДО-КОНСУЛЬТАНТ

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «КРЕДО»

248002 г. Калуга, ул. Ф.Энгельса, 147
тел/факс: (4842) 72-00-71, 54-06-25
e-mail: ocenka@credo.kaluga.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Кредо-Консультант»

О.Н. Иванов

2015г.



ОТЧЕТ №73/08

об оценке рыночной стоимости
**НЕЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА –
СООРУЖЕНИЙ** в количестве 6 ед.,
принадлежащих **ОАО «ПЗБФ»**
расположенного по адресу: Калужская обл.,
Дзержинский р-н, п. Полотняный Завод, ул. Трудовая, д. 2.
(на 30 листах)

Заказчик: ОАО «Полотняно-Заводская бумажная фабрика».
Юридический адрес: 249844, Калужская обл., п. Полотняный
Завод, ул. Трудовая, д. 2.

Дата оценки 17 ноября 2015 года.

Дата составления отчета 15 декабря 2015 года.

г. Калуга

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация.....	3
1.2. Результаты оценки.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.1. Объект оценки.....	4
2.2. Имущественные права на Объект оценки.....	4
2.3. Цель оценки.....	4
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки.....	4
2.5. Вид стоимости.....	4
2.6. Дата оценки.....	4
2.7. Дата оценки.....	4
2.8. Срок проведения оценки.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	6
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	7
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.....	8
8.2. Общая информация.....	9
8.3. Краткая характеристика Объекта оценки.....	9
8.4. Оцениваемые права.....	11
8.5. Наличие обременений в отношении Объекта оценки.....	11
8.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	11
8.7. Формирование вывода о степени ликвидности.....	11
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	13
10.1. Методология оценки.....	13
10.2. Подходы к оценке объектов недвижимости.....	13
10.3. Выбор подходов к оценке.....	19
11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	19
11.1. Оценка рыночной стоимости объекта сооружений затратным подходом.....	19
11.2. Согласование результатов оценки.....	26
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	27
13. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	28
14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ, НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ	28
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	30
- документы Оценщика	
- заявление Заказчика и документы на Объект оценки	
- фотографии Объекта оценки	
- характеристики объектов-аналогов	



КРЕДО-КОНСУЛЬТАНТ

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «КРЕДО»

исх. №154
от 15 декабря 2015г.

Конкурсному управляющему
ОАО «Полотняно-Заводская бумажная фабрика»
г-ну Хомякову И.Н.

Уважаемый Игорь Николаевич!

В соответствии с договором №73/8-о от 17 ноября 2015г. Оценщик ООО «Кредо-Консультант» провел оценку рыночной стоимости незаложенного имущества – сооружений в количестве 6 ед., принадлежащих ОАО «Полотняно-Заводская бумажная фабрика» («ПЗБФ»). Оценка рыночной стоимости проведена по состоянию на 17 ноября 2015г.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость незаложенного имущества – сооружений в количестве 6 ед., принадлежащих ОАО «ПЗБФ», по состоянию на 17 ноября 2015г. составляет:

Рыночная стоимость:

С учетом НДС: 7 364 000 (Семь миллионов триста шестьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Инв. №	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Канализация ул.Советская	12-1	1 899 000
2	Плотина водосливная № 2	4	2 071 000
3	Подстанция трансформаторная	37	502 000
4	Сеть водоснабжения ул.Бумажная	20-1	157 000
5	Закольцовка газопровода	39	1 550 000
6	Водопровод ул.Советская	12	1 185 000

Без учета НДС: 6 240 678 (Шесть миллионов двести сорок тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование	Инв. №	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Канализация ул.Советская	12-1	1 609 322
2	Плотина водосливная № 2	4	1 755 085
3	Подстанция трансформаторная	37	425 424
4	Сеть водоснабжения ул.Бумажная	20-1	133 051
5	Закольцовка газопровода	39	1 313 559
6	Водопровод ул.Советская	12	1 004 237

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для предполагаемого использования, если от даты составления Отчета об оценке до даты предполагаемого использования прошло не более 6 месяцев.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.

Приложение: Отчет №73/08 об оценке рыночной стоимости стоимость незаложенного имущества – сооружений в количестве 6 ед., принадлежащих ОАО «ПЗБФ», расположенного по адресу: Калужская обл., п. Полотняный Завод, ул. Трудовая, д.2, на 30 листах.

С уважением,
директор ООО «Кредо-Консультант»

О.Н. Иванов



ОТЧЕТ
об оценке рыночной стоимости
НЕЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА –
СООРУЖЕНИЙ в количестве 6 ед.,
принадлежащих ОАО «ПЗБФ»
расположенного по адресу: Калужская обл.,
Дзержинский р-н, п. Полотняный Завод, ул. Трудовая, д. 2,
(на 30 листах)

Заказчик ОАО «Полотняно-Заводская бумажная фабрика»
Юридический адрес: 248044, Калужская обл., п. Полотняный
Завод, ул. Трудовая, д. 2.

Дата оценки 17 ноября 2013 года

Дата составления отчета 15 декабря 2013 года.

г. Калуга