

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Российское общество оценщиков

Индивидуальный предприниматель

Оганесян Тамара Раченовна

ОГРН 306695007600012, выдан 17 марта 2006 года

_____ Т.Р.Оганесян

22 июня 2017 г.

О т ч е т № 103

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

склада (временного сооружения), общей площадью 283,5 кв.м,
расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Луначарского, д.9

Дата составления отчета: 22 июня 2017 года

Дата проведения оценки: 22 мая 2017 года

Тверь 2017 г.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

<i>Заказчик:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Транзит» ООО «Транзит» в лице конкурсного управляющего Симанкова Валерия Вениаминовича
<i>Юридический адрес:</i>	Адрес: 162250, Вологодская область, Харовский район, город Харовск, Каменная улица, 2а
<i>Реквизиты:</i>	ОГРН 1113525013161 дата присвоения 20 сентября 2011 г. ИНН/КПП 3525266503/ 352101001
<i>Основание о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства:</i>	Решение Арбитражного суда Вологодской области А13-18839/2015 от 21.09.2015 г.

<i>Оценщик:</i>	<i>Оганесян Тамара Раченовна</i>
<i>Паспортные данные:</i>	Паспорт серия 28 10 № 110649, выдан отделением УФМС России по Тверской области в Пролетарском районе гор. Твери 19.05.2011 г.
<i>ОГРН:</i>	306695007600012, дата присвоения 17 марта 2006 года
<i>ИНН:</i>	690401002922 от 05.03.2001
<i>Членство в саморегулируемой организации:</i>	Включена в реестр Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 26 декабря 2007 года за регистрационным № 002368
<i>Образовательные документы:</i>	<u>Базовое высшее образование</u> юридическое - диплом Тверского государственного университета БВС № 0669090 от 01.06.2000 г. по специальности "юриспруденция". <u>Профессиональная переподготовка в области оценки:</u> Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 688130, выдан 19.06.2004 г. НОУ "Московской финансово-промышленной академии (МФПА)", свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0169 от 11.05.2007 г.
<i>Сведения о страховании профессиональной ответственности:</i>	Страховой полис гражданской (профессиональной) ответственности ОАО «АльфаСтрахование» № 7291R/776/00014/7 со сроком страхования с 12 января 2017 года по 11 января 2018 года.
<i>Стаж работы:</i>	Профессиональный оценщик с 2004 года диплом НОУ "Московской финансово-промышленной академии (МФПА)" о профессиональной переподготовке ПП № 688130 от 19.06.2004 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
<i>Место нахождения:</i>	170001 г. Тверь, ул. Бакунина, д.13, оф.7
<i>Телефон/ факс:</i>	8 903 805 31 77
<i>адрес электронной почты (E-mail)</i>	tamar-oganesya @ yandex.ru
<i>Банковские реквизиты:</i>	р/с 40802810018510008790 филиал №3652 ВТБ 24 (ПАО) г. ВОРОНЕЖ к/сч 30101810100000000738 БИК 042007738
<i>Иные специалисты и/или организации, привлеченные к проведению оценки</i>	Весь комплекс работ выполнен оценщиком Оганесян Тамарой Раченовной. Иные специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

<i>Сведения о независимости оценщика:</i>	<p>Настоящим оценщик Оганесян Тамара Раченовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
---	---

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:</i>	склад (временное сооружение), общей площадью 283,5 кв.м, по адресу: г. Вологда, ул. Луначарского, д.9. местоположение: район Лукьяново (окраина города) на въезде
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор № 103 от 22 .05.2017 г.
<i>Номер и дата отчета:</i>	№ 103 от 22.06.2017 г.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Склад (временное сооружение), общей площадью 283,5 кв.м	
Результаты, полученные в рамках	
- сравнительного подхода	2 483 652 руб.;
- доходного подхода	3 226 697 руб.;
- затратного подхода	2 762 178 руб.
Заключение о стоимости объекта оценки с учетом НДС (18%) с округлением:	2 853 000 (Два миллиона восемьсот пятьдесят три тысячи) рублей

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объекты оценки:</i>	склад (временное сооружение), общей площадью 283,5 кв.м, по адресу: г. Вологда, ул. Луначарского, д.9. местоположение: район Лукьяново (окраина города) на въезде
<i>Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2016 г., руб.</i>	<i>первоначальная стоимость – 125 115,25 руб. остаточная стоимость – 90 508, 73 руб.</i>
<i>Собственник:</i>	ООО «Транзит» ОГРН 1113525013161 дата присвоения 20 сентября 2011 г. ИНН/КПП 3525266503/ 352101001
<i>Имущественные права:</i>	имущество обременено залогом в пользу ОАО «Банк СГБ» - договор залога № 56-о от 09.04.2013 г.
<i>Цели оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объектов оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки:</i>	Для купли-продажи в рамках конкурсного производства

<i>Вид определяемой стоимости:</i>	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
<i>Дата проведения оценки:</i>	20.06.2017 г.
<i>Дата осмотра:</i>	22.05.2017 г.
<i>График проведения работ:</i>	22.05.2017 г.- 22.06.2017 г.
<i>Дата составления отчета:</i>	22.06.2017 г.
<i>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки:</i>	по текущему использованию – в качестве объекта торгового-складского назначения
<i>Заявления о соответствии</i>	<p>Оценка проведена в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последующими изменениями); - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. - Федерального стандарта оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. - Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. - Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 23.12.2015 г. (ССО РОО 2015).
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Оценка подлежит право собственности без учета обременения данного права правами третьих лиц за исключением обременений и ограничений в использовании публичного характера. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследования. - Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой для оценки информацией, включая подтверждающие право собственности документы, данные по всем операциям с объектом оценки или с ним каким-либо образом связанным за весь срок владения им и другое. - В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводится. Права собственности на оцениваемый объект, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Исполнитель не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.
- Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, полной и объективной.
- Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки, и лишь для целей, указанных в данном отчете.
- Величина рыночной стоимости имеет вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемой собственности.
- Этот отчет должен рассматриваться как ограниченное исследование, в котором Исполнитель соблюдал все требования к оценке, предусмотренные законодательством и стандартами по оценке.
- Заключение и отчет об оценке представляют собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Объектом оценки является временное сооружение, однако обладает признаками недвижимого имущества, установлено на фундаменте, металлические конструкции неразрывно связаны с земельным участком, права на земельный участок не оформлены, в данном отчете стоимость прав на земельный участок не рассчитывалась.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Основные ценообразующие факторы для торгово-офисных помещений (к ним же относятся коммерческие помещения свободного назначения).

Основные факторы, влияющие на рыночную стоимость торгово-офисных объектов, которые получены на основании анализа³ рынка коммерческой недвижимости и данных исследования 2016 г., проведенного ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки" на основе экспертного опроса и опубликованного в 2016 году, а также влияние данного фактора на рыночную стоимость:

Табл. 4 Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,05
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендопригодной к общей площади	0,04
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

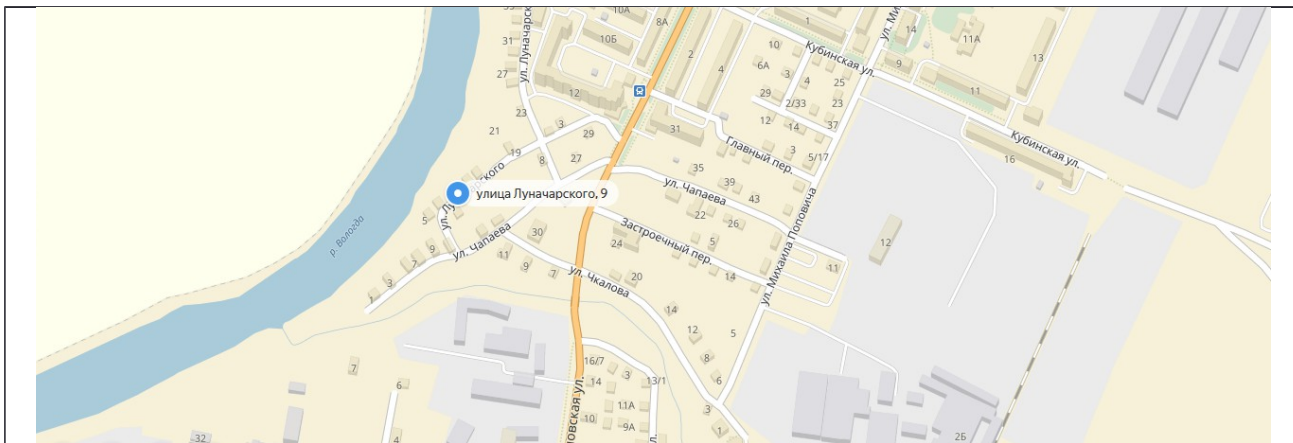
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки:	склад (временное сооружение), общей площадью 283,5 кв.м, расположенного по адресу: г. Вологда, ул. Луначарского, д.9
Собственник:	ООО «Транзит» ОГРН 1113525013161 дата присвоения 20 сентября 2011 г. ИНН/КПП 3525266503/ 352101001
Имущественные права	имущество обременено залогом в пользу ОАО «Банк СГБ» - договор залога № 56-о от 09.04.2013 г.
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объекты оценки	- Справка о балансовой стоимости от 31.03.2017 г. - Технические паспорт на склад (временное строение)строение
Оцениваемый вид права	Право собственности
Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2016 г., руб.	первоначальная стоимость – 125 115,25 руб. остаточная стоимость – 90 508, 73 руб.
Количественные и качественные характеристики элементов входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	склад (временное сооружение), использовалось в качестве торгово-складского назначения, состояние хорошее. Централизованное инженерное обеспечение: электроснабжение, водоснабжение, отопление.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	На дату оценки объекты эксплуатируются в качестве торгово-складского назначения

Описание месторасположения

Адрес (местоположение) объекта:	г. Вологда, ул. Луначарского, д.9.
---------------------------------	------------------------------------

³ Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»/под ред. Лейфера Л.А.



Плотность застройки	Средняя
Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая, Непосредственно к объекту оценки ведёт дорога с асфальтовым покрытием. Эксплуатационное состояние проезжей части дорожной сети – хорошее Подъезд удобный. Интенсивность движения транспорта высокая, интенсивность пешеходного потока средняя.
Ближайшее окружение	Торгово-складские, промышленные объекты, на некотором отдалении многоэтажная жилая застройка
Инфраструктура	Социальная инфраструктура ближайшего окружения развита удовлетворительно. Инженерная инфраструктура развита удовлетворительно.

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки
(определены на основании данных технических паспортов объектов оценки и данных визуального осмотра на дату оценки)**

Год постройки здания	2004
Этажность здания	1
Кадастровый (инвентарный) номер	нет данных
Общая площадь	283,5 кв.м
Состав помещений (в соответствии с данными технического паспорта и осмотра)	Основное помещения, 3 тамбура
Описание конструктивных элементов здания	Фундамент - бутовые стакан; Стены – сборные панели с утеплителем, обшит металлическим профилем; крыша– металлопрофиль по деревянной обрешетке проемы – оконные – стеклопакеты; дверные – простые металлические; полы – керамическая плитка, линолеум, бетонные; внутренняя отделка – окрашено, оклеено, подвесные потолки инженерное оборудование - электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование объекта	в качестве объекта торгово-складского назначения

ФОТО

