

Независимый оценщик

Пылайков Андрей Игоревич

Россия, 600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4

8 – (910) – 777-70-99; 8 – (4922) – 44-63-42

Член НП СРО «НКСО» Регистрационный номер № 661 от 13.02.2008 г.

О Т Ч Ё Т № 022908/Н
об оценке рыночной стоимости

производственного здания (кадастровый номер 33-33-02/053/2010-041),
расположенного по адресу: Владимирская область, г. Александров,
ул. Гагарина, д.4,

принадлежащего на праве собственности ОАО «Александровский
комбинат молочных продуктов»

Дата оценки: по состоянию на 01 сентября 2014 года

Дата составления отчета: 15.09.2014 года

Исполнитель: ИП Пылайков А.И.

Заказчик: ОАО «АЛКОМП»

Владимир – 2014 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Основные факты и выводы	3
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
2	Задание на оценку	4
2.1.	Объект оценки	4
2.2.	Имущественные права на объекты оценки	4
2.3.	Цель оценки	4
2.4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	4
2.5.	Вид стоимости	4
2.6.	Дата оценки	4
2.7.	Срок проведения оценки	4
2.8.	Допущения и ограничивающие условия	4
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
3.1.	Реквизиты заказчика	5
3.2.	Реквизиты оценщика	5
4	Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
5	Применяемые Стандарты оценочной деятельности	7
6	Описание объекта оценки	8
6.1.	Юридическое описание объекта оценки	8
6.2.	Технико-экономическое описание объекта оценки	11
7	Анализ Рынка объектов оценки.....	16
7.1.	Описание региона расположения объектов недвижимости	16
7.2	Классификация объектов коммерческой недвижимости	17
7.3.	Социально-экономическое развитие Владимирской области в целом и Александровского района в частности по итогам 1 полугодия 2014 года	23
7.4.	Краткий обзор рынка недвижимости города Александрова и Александровского района Владимирской области	25
8	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	31
9	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	33
9.1.	Описание последовательности определения стоимости объекта оценки	33
9.2.	Затратный подход	34
9.3.	Сравнительный подход	48
9.4.	Доходный подход	56
9.5.	Согласование результатов расчетов	59
9.6.	Расчет стоимости действующего обременения объекта оценки	61
10	Список используемой литературы	62
ПРИЛОЖЕНИЯ		

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

На основании договора №022908/Н от 29 августа 2014 года Независимый оценщик Пылайков Андрей Игоревич произвел оценку рыночной стоимости **производственного здания (кадастровый номер 33-33-02/053/2010-041)**, расположенного по адресу: Владимирская область, г. Александров, ул.Гагарина, д.4, принадлежащего на праве собственности ОАО «Александровский комбинат молочных продуктов»¹.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы (см. Раздел 9), либо обоснован отказ от их применения. В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объекта оценки:

Таблица 1

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговый показатель рыночной стоимости, руб.
Рыночная стоимость здания и земельного участка, непосредственно занимаемого зданием	6 205 686,27	5 248 406,44	не применялся	5 663 227,70
Расчетная стоимость действующего обременения	не применялся	4 412 299,89	не применялся	4 412 299,89
ВСЕГО: Стоимость объекта оценки	-	-	-	1 250 927,81

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате согласования итоговых величин рыночных стоимостей объектов оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая обобщенная величина рыночной стоимости объектов оценки (см. Раздел 9). Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 01 сентября 2014 г. составила с учетом налога на добавленную стоимость и с учетом округления:

1 250 927,81 (Один миллион двести пятьдесят тысяч девятьсот двадцать семь рублей 81 копейку).

Итоговая величина стоимости объектов 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 объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Оценка произведена специалистом оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценки:

Пылайковым Андреем Игоревичем. (Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП №346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г.)

Оценщик,
Индивидуальный предприниматель



/Пылайков А.И./

¹ Далее – объекты оценки

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. *Объект оценки*

Оценке рыночной стоимости подлежит производственное здание (кадастровый номер 33-33-02/053/2010-041), расположенное по адресу: Владимирская область, г. Александров, ул.Гагарина, д.4.

Описание объекта недвижимости, его местоположение, назначение, физические и технические характеристики, характер существующего использования приведены ниже в Разделе 6 настоящего Отчета.

2.2. *Имущественные права на объекты оценки*

Объект оценки принадлежит на праве собственности открытому акционерному обществу «Александровский комбинат молочных продуктов» (Заказчик, реквизиты см. в Разделе 3 настоящего отчета) в соответствии с Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №21/006/2014-53 от 18.06.2014г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. *Цель оценки*

Цель оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

2.4. *Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения*

Результат настоящей оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован при его продаже.

2.5. *Вид стоимости*

Оценке подлежит *рыночная стоимость* объектов оценки на дату оценки в месте оценки в соответствии с целью, принятыми допущениями и ограничивающими условиями.

2.6. *Дата оценки*

Исходя из цели оценки, стоимость объектов оценки определяется по состоянию на – 01.09.2014г.²

2.7. *Срок проведения оценки*

Работы по определению стоимостей объектов оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 29 августа 2014г. по 15 сентября 2014г.

2.8. *Допущения и ограничивающие условия*

Допущения и ограничивающие условия определены Договором на оценку, целью оценки, предположительным использованием результатов оценки и в Разделе 4 настоящего отчета.

² Далее Дата оценки

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Реквизиты заказчика³

Организационно правовая форма	Открытое акционерное общество
Наименование заказчика	Открытое акционерное общество «Александровский комбинат молочных продуктов»
Сокращенное наименование	ОАО «АЛКОМП»
ОГРН	1023303152619
Дата присвоения ОГРН	18.10.2002г.
ИНН/КПП	3301006266/330101001
Адрес местонахождения	601750, Владимирская Область, город Александров, ул. Гагарина, 4А
Представитель Заказчика:	
ФИО	Конкурсный управляющий Лопатенко Александр Сергеевич
Правоустанавливающий документ	Решение Арбитражного суда Владимирской области от 14 июля 2014 года по делу А11-12309/2013
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства "Сибирская гильдия антикризисных управляющих"

3.2. Реквизиты оценщика⁴

ФИО	Пылайков Андрей Игоревич (Индивидуальный предприниматель)
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт РФ № 17 02 700909 выданный ОВД Фрунзенского района г. Владимира от 16 июля 2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Рег № 661 от 13.02.2008 г.
Место нахождения оценщика	Адрес регистрации: 600035 г. Владимир, ул. Безыменского, д.12, кв.91; Почтовый адрес и адрес нахождения: 600007, г. Владимир, ул. Северная, д. 4
Документ подтверждающий, получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовки, ПП № 346904, выдан 04 апреля 2003 г., Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (см. Приложение)
Страховой полис	Страховой полис №4091R/776/00010/4 от 05.05.2014г. выдан ОАО «АльфаСтрахование» (см. Приложение)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 04.2003 г. (9 полных лет)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

³ Далее Заказчик

⁴ Далее Оценщик