

Адрес: 420111, РТ, г. Казань, ул. Баумана, д.42/9

ОТЧЕТ № 14/02/16  
об определении рыночной стоимости  
имущества, принадлежащего  
ООО «Производственно - строительная компания  
«Универсалстрой»

дата оценки: 01.04.2016.

Заказчик: ООО «Производственно - строительная  
компания «Универсалстрой»

Исполнитель: ООО «Консэко-РТ»

Оценщик: Кадырова А.И. - член Общероссийской  
общественной организации «Российское общество  
оценщиков», регистрационный №006498

г. Казань 2016г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Консэко-РТ»

Адрес: 420111, РТ, г. Казань, ул. Баумана, д.42/9

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему  
ООО «Производственно - строительная  
компания «Универсалстрой»  
Петлину В.Ю.

Уважаемый Василий Юрьевич!

На основании договора № 14/02/16 от 14.02.2016 г оценщик произвел оценку имущества ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой», расположенного по адресу: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1 с целью определения рыночной стоимости. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Аудиторская проверка финансовых и других данных, предоставленных заказчиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества, по состоянию на 01.04.2016 г. составляет (округленно):

131 654 815,00 руб.

Сто тридцать один миллион шестьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот пятнадцать рублей.

*Расшифровка общей суммы рыночной стоимости имущества по входящим позициям:*

№	Наименование	Общая площадь/ протяженность	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок	97 422 м <sup>2</sup>	38 539 169,00
2.	Бытовой корпус с помещ. для прожив. ЛитерС	3 318,2 м <sup>2</sup>	18 036 806,00
3.	Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1	10 276,4 м <sup>2</sup>	55 859 633,00
4.	Административный корпус ЛитерР	1 537 м <sup>2</sup>	8 142 365,00
5.	Газопровод Литер2, Литер1, Литер3	1,696 км	944 736,00

№	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
1.	Машина поливомоечная КО-713Н-41 на шасси МАЗ-438043	25.06.10	759 943,00

2.	Автокран ZOOMLION ZLJ5414JQZ50V	23.01.10	4 587 126,00
3.	Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115	20.04.10	998 747,00
4.	Подметально - уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337	28.03.11	2 856 000,00
5.	Установка буровая гидрофицированная средней серии «Беркут»	06.12.11	820 000,00

№	наименование (характеристика)	Ед. изм.	Кол-во	Рыночная стоимость, руб.
1.	Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ	пог.м	12,00	110 290,00

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ), с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3), утвержденными Приказом №254, №255, №256 от 20.07.07 года МЭРТ РФ (в ред. Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467. (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894). В соответствии с приказами №297, №298, №299 от 20.05.2015 вступили в силу ФСО № 1,2,3; №326, №327, №328 от 01.06.2015 вступили в силу ФСО №8,9,10; №385 от 22.06.2015 вступил в силу ФСО №11, стандартами СРО РОО.

С уважением, директор  
ООО «Консэко - РТ»

\_\_\_\_\_ Мисбахова Л.М.

## **Оглавление**

ГЛАВА I. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ООО «ПРОИЗВОДСТВЕННО - СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «УНИВЕРСАЛСТРОЙ».....	9
1.Основные факты и выводы. ....	9
1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки: .....	9
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. ....	11
1.3.Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	11
1.4.Основание для проведения оценки. ....	11
2.Задание на оценку. ....	11
2.1.Объект оценки .....	11
2.2.Имущественные права. ....	12
2.3.Цель оценки. ....	12
2.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).....	12
2.5.Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.....	12
2.6.Вид стоимости. ....	12
2.7.Дата оценки.....	13
2.8.Срок проведения оценки .....	13
2.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка....	13
3. Заявление о соответствии.....	14
4.Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.....	14
5.Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	15
5.1.Сведения о заказчике –юридическом лице: .....	15
5.2.Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:	15

6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	16
7.Перечень и источники данных, использованных при проведении оценки объекта оценки .....	17
8.Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
9.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....	18
10. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
10.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
10.1.1 Имущественные права. ....	21
10.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки .....	21
10.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	21
10.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	21
10.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	21
11. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов .....	21
12. Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объектов оценки.....	24
12.1. Общие понятия и определения обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 и ФСО-2 .....	24
12.2. Описание процесса оценки в части применения подходов .....	25
13.Оценка объектов недвижимости.....	29
13.1. Общие сведения и технические характеристики недвижимости.....	29
13.2. Расчёт рыночной стоимости имущества с использованием затратного подхода .....	31

13.3. Расчёт рыночной стоимости имущества с использованием сравнительного подхода .....	17
13.4.Выбор объектов-аналогов .....	39
14.Согласование результатов .....	25
14.1. Согласование расчётов рыночной стоимости зданий. ....	45
15. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.....	45
16.Согласование результатов .....	51
16.1. Согласование расчёта рыночной стоимости земельного участка.....	51
17.Вывод о рыночной стоимости оцениваемого имущества.....	51
18. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов недвижимости ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» .....	51
<b>ГЛАВА II. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СПЕЦТЕХНИКИ ООО «ПРОИЗВОДСТВЕННО - СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «УНИВЕРСАЛСТРОЙ» .....</b>	<b>32</b>
1.Основные факты и выводы. ....	52
1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки: .....	52
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. ....	52
1.3.Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	33
1.4.Основание для проведения оценки. ....	33
2.Задание на оценку. ....	33
2.1.Объект оценки .....	33
2.2.Имущественные права. ....	34
2.3.Цель оценки. ....	34
2.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).....	34

2.5.Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.....	34
2.6.Вид стоимости.....	34
2.7.Дата оценки.....	35
2.8.Срок проведения оценки.....	35
2.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка....	35
3. Заявление о соответствии.....	36
4.Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.....	36
5.Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	37
5.1.Сведения о заказчике –юридическом лице: .....	57
5.2.Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:37	
6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	38
7.Перечень и источники данных, использованных при проведении оценки объекта оценки .....	39
8.Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	60
9.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....	40
10. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	41
10.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	41
10.1.1 Имущественные права.....	41
10.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки .....	42
10.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	42
10.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	42

10.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	42
11. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов .....	42
12.Описание процесса оценки в части применения подходов и методов оценки.....	44
12.1 Затратный подход.....	45
12.2 Сравнительный подход.....	48
12.3 Доходный подход.....	69
13. Оценка имущества. ....	70
13.1. Расчёт рыночной стоимости имущества с использованием затратного подхода .....	51
14.Согласование результатов.....	74
15.Вывод о рыночной стоимости оцениваемого имущества.....	54
16. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости спецтехники ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой».....	54
17. Итоговое заключение рыночной стоимости имущества ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой».....	55
18. Список литературы .....	76
Приложение .....	57



# **ГЛАВА I. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой».**

## ***1. Основные факты и выводы.***

### ***1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:***

Оцениваемый объект: имущество ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой». Адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1. Информация об оцениваемом объекте представлена в таблицах № 1-2.

Таблица №1.

№	Наименование	Общая площадь, м2	Кадастровый номер	Адрес объекта	Остаточная стоимость, руб.
1.	Земельный участок	97 422 м2	61:48:0080104:306 61:48:0080104:307	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	1 473 177,62
2.	Бытовой корпус с помещ. для прожив. ЛитерС	3 318,2 м2	61:48:0080104:172:144	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	1 700 506,49
3.	Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1	10 276,4 м2	61:48:080001:7044:ф	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	5 464,16
4.	Административный корпус ЛитерР	1 537 м2	61:48:080001.0000:7044:Р	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	5 125,08

Таблица №2.

№	Наименование	Размер	Кадастровый номер	Остаточная стоимость, руб.
1.	Газопровод Литер2, Литер1, Литер3	1,696 км	61-61-10/033/2007-098 61-61-10/033/2007-100 61-61-10/033/2007-099	1 386 849,78

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

Таблица. № 3.

Рыночная стоимость объекта, полученная при применении различных подходов к оценке			
Наименование	Стоимость объекта доходным подходом	Стоимость объекта сравнительным подходом	Стоимость объекта затратным подходом
Земельный участок	Не применялся	38 539 169,00	Не применялся
Бытовой корпус с помещ. для прожив. ЛитерС	Не применялся	18 036 806,00	Не применялся
Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1	Не применялся	55 859 633,00	Не применялся
Административный корпус ЛитерР	Не применялся	8 142 365,00	Не применялся
Газопровод Литер2, Литер1, Литер3	Не применялся	Не применялся	944 736,00

### **1.3.Итоговая величина стоимости объекта оценки.**

Имущество (недвижимость) ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой». Адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1 на дату оценки составило (округленно):  
121 522 709,00.

Сто двадцать один миллион пятьсот двадцать две тысячи семьсот девять рублей.

### **1.4.Основание для проведения оценки.**

Основанием для проведения оценки является Договор № 14/02/16 от 14.02.2016 г. между Заказчиком – ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» и исполнителем – ООО «Консеко-РТ».

## **2.Задание на оценку.**

### **2.1.Объект оценки**

Оценке подлежит имущество расположенное в г.Волгодонск Ростовской области.

Ростовская область (Дон) — субъект Российской Федерации на юге Европейской части России, входит в состав Южного федерального округа. Административный центр — город Ростов-на-Дону.

На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия, на западе — с Донецкой и Луганской областями Украины.

Волгодонск — город в Ростовской области России. Образует городской округ город Волгодонск.

Один из самых молодых городов на юге страны, основан 27 июля 1950 года как посёлок эксплуатационников Цимлянского гидроузла. Крупный промышленный и научный центр юго-востока Ростовской области, географический и торгово-промышленный центр 12 сельских районов (8 из них относятся к Волгодонской системе расселения), энергетический центр юга России, одно из градообразующих предприятий — Ростовская (Волгодонская) АЭС. В городе находится ещё одно очень большое предприятие — «Атоммáш» — крупнейшее в СССР, а впоследствии и в России, производственное объединение атомного энергетического машиностроения.

## ***2.2. Имущественные права.***

В рамках настоящего Отчета 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 способом».

## ***2.3. Цель оценки.***

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

## ***2.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).***

Для совершения сделки купли – продажи.

## ***2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.***

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки имеются: все имущество в залоге в ОАО Банк «Возрождение».

## ***2.6. Вид стоимости.***

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045), дается следующее определение рыночной стоимости: «рыночная стоимость объекта оценки - 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».

В Международных стандартах оценки (МСО-1) дается следующее определение рыночной стоимости: “рыночная стоимость (market value) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения”.

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном законе, Федеральном стандарте оценки и МСО-1 по смыслу полностью аналогичны. Однако, в данном отчете мы опирались на определение данное в ФЗ, как руководящего документа для российских оценщиков.

#### **2.7.Дата оценки.**

Датой определения стоимости объекта оценки является 01.04.2016г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

#### **2.8.Срок проведения оценки**

Работы по определению рыночной стоимости объекта проводились в период с 14.02.2016 г. по 01.04.2016 г. Дата составления отчета –01.04.2016 г.

#### **2.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, имеются.

Таблица. № 4.

№	Наименование	Кадастровый номер	Ограничения
1.	Земельный участок	61:48:0080104:306 61:48:0080104:307	Залог в ОАО Банк «Возрождение»
2.	Бытовой корпус с	61:48:0080104:172:144	Залог в ОАО Банк

	помещ. для прожив. ЛитерС		«Возрождение»
3.	Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1	61:48:080001:7044:ф	Залог в ОАО Банк «Возрождение»
4.	Административный корпус ЛитерР	61:48:080001.0000:7044:Р	Залог в ОАО Банк «Возрождение»
5.	Газопровод Литер2, Литер1, Литер3	61-61-10/033/2007-098 61-61-10/033/2007-100 61-61-10/033/2007-099	Залог в ОАО Банк «Возрождение»

### **3. Заявление о соответствии**

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

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Стандартами Российского общества оценщиков.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Анализ и заключение ограничены только изложенными допущениями и условиями

### **4. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки**

Процедура оценки рыночной стоимости объектов оценки включает в себя следующие этапы.

Натуральный осмотр объекта оценки;

Сбор первичной информации о составе, размерах (площади, объемы) и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

Собеседование с собственником объекта о возможном использовании объекта;

Изучение информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом всех факторов, изложенных выше.

Составление развернутого письменного отчета.

## **5.Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

### **5.1.Сведения о заказчике –юридическом лице:**

Таблица. №5.

Наименование	ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой»
ИНН/КПП	ИНН/КПП 6143040563/614301001
Адрес	Юридический адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1

### **5.2.Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:**

Таблица. № 6.

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кадырова Айгуль Ильдаровна
Местонахождение оценщика	420095, Россия, Республика Татарстан, город Казань, улица Энергетиков, дом 2/3.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» (СРО РОО), 119180, Москва, ул. 1-ый Басманный пер.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Оценщик имеет диплом о профессиональной переподготовки в Институте экономики, управления и права «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП-I №104445 от 12 ноября 2009г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», полис страхования № 433-121121/150321R/776/00001/5-006498 от «31» июля 2015 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации, с которой оценщик/специалист заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Консэко-РТ»
Основной государственный регистрационный № (ОГРН) организации, с которой оценщик/специалист заключили трудовой договор	1051641033883
Дата присвоения ОГРН организации, с которой оценщик/специалист заключили трудовой договор	-
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	Адрес: 420111, РТ, г. Казань, ул. Баумана, д.42/9
Банковские реквизиты юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	ИНН: 1660079129 КПП: 165501001 Расчетный счет: 40702810116000003175 в ОАО «АИКБ «Татфондбанк», г.Казани БИК: 049205815 Кор. счет: 30101810500000000837
Телефон/факс юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	(843) 292-35-58

### **6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать



абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату 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.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение 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.

### ***7.Перечень и источники данных, использованных при проведении оценки объекта оценки***

Основным источником информации для проведения работ по оценке послужило заявление (задание на оценку) конкурсного управляющего Петлина В.Ю.

Так же, источниками информации являются использованные в настоящем отчете, данные, приведенные в разделе «Литература», а также открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами.

В частности, для оценки объектов недвижимости использовались сайты:

- [https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_936.6\\_m\\_315305974](https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_936.6_m_315305974)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_2000\\_m\\_697166105](https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_697166105)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_338.2\\_m\\_336381495](https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_338.2_m_336381495)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_479075427](https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_479075427)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.02\\_ga\\_promnaznacheniya\\_720445691](https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.02_ga_promnaznacheniya_720445691)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_89\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_630860231](https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._promnaznacheniya_630860231)

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в

указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

На оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

На оценщике не лежит обязанность проверять подлинность и актуальность представленных документов. Оценщик полагает представленные документы достоверными и актуальными на дату оценки

### **8.Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- Задание на оценку.
- Копии Свидетельств о государственной регистрации права.
- Копии Кадастровых паспортов.

### **9.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.,использовались следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков», использовались правила и стандарты:

-Требования к содержанию отчёта, принятые Президиумом ЭС РОО 08.02.2008г., рекомендованные к утверждению Советом РОО 20.02.2008г.,

-Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2010;

-Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утверждённых Советом РОО 20.06.2007г.

**10. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**10.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Таблица №7.

№	Наименование	Общая площадь	Кадастровый номер	Адрес объекта	Остаточная стоимость, руб.
1.	Земельный участок	97 422 м2	61:48:0080104:306 61:48:0080104:307	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	1 473 177,62
2.	Бытовой корпус с помещ. для прожив. ЛитерС	3 318,2 м2	61:48:0080104:172:144	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	1 700 506,49
3.	Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1	10 276,4 м2	61:48:080001:7044:ф	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	5 464,16
4.	Административный корпус ЛитерР	1 537 м2	61:48:080001.0000:7044:Р	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	5 125,08

Таблица №8.

№	Наименование	Размер	Кадастровый номер	Остаточная стоимость, руб.
1.	Газопровод Литер2, Литер1, Литер3	1,696 км	61-61-10/033/2007-098 61-61-10/033/2007-100 61-61-10/033/2007-099	1 386 849,78

### **10.1.1 Имущественные права.**

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права на собственность и заданию Арбитражного управляющего Петлина В.Ю. имущество (недвижимость), по которому определяется рыночная стоимость, право принадлежит ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой». Адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1.

### **10.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки**

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения, связанные с объектом оценки, имеются (см.2.5)

### **10.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

На результаты оценки влияет местоположение недвижимости и земельного участка, инфраструктура этого района, транспортная доступность и дороги ведущие к этим объектам.

#### **10.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки**

На дату оценки, в основном всё имущество используется по назначению.

### **10.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

На величину рыночной стоимости оказывает влияние местоположение объекта недвижимости, его назначение, спрос на соответствующий тип недвижимости на рынке.

Других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки не имеется.

## **11. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов**

Анализ рынка недвижимости Волгодонск

Аналитика рынка

Как выгодно продать свою квартиру? Где можно купить дачный домик подешевле? Сколько стоит аренда офиса хорошем районе? Эти и многие другие вопросы, связанные с недвижимостью, волнуют наших граждан в последнее время.

Обычные жители часто озабочены решением извечного квартирного вопроса, а инвесторы раздумывают над хорошим вложением денежных средств в те или иные проекты.

Таким образом, все больше людей заинтересованы в получении полнейшей аналитической информации, связанной с положением дел на рынке недвижимости.

Аналитика рынка недвижимости: в чем ее сложности?

За последние несколько лет весьма существенно поменялся как сам рынок, так и его аналитика. Она стала проводиться намного профессиональнее, чем раньше.

Аналитика рынка недвижимости включает в себя анализ и оценку различных рыночных сегментов, изучение соотношений спроса и предложений, перспективы их применения.

Аналитика цен на недвижимость – важная деятельность, ведь исследуя и анализируя цены на квадратные метры, можно спрогнозировать будет ли в дальнейшем наблюдаться взлет стоимости или, наоборот, падение. Правда в условиях современного рынка прогнозирование несет скорее характер экспертного предсказания, т.е. ведется оценка факторов текущих и на перспективу, а также попытка понять, какое влияние они будут оказывать на рынок в ближайшее время.

Крупные российские аналитические центры работают в условиях наличия недостаточного количества информации для более эффективного прогнозирования. Аналитики зачастую не обладают информацией о количестве и структуре сделок, связанных с недвижимостью.

Прогнозы на 2-3 года вперед сделать очень сложно, однако на год вперед проанализировать ситуацию можно достаточно легко. Прогнозы осуществляются с учетом инфляции, увеличения стоимости строительных материалов, с учетом действий органов власти, стимулирующих тот или иной процесс на рынке недвижимости.

По-иному обстоят дела с аналитикой у аналитических отделов агентств недвижимости. Специалисты данных отделов обладают информацией по реальным сделкам агентства, по конкретной цене и структуре спроса, знакомы они и с финансовыми возможностями покупателей и заемщиков, которые к ним обращаются.

Аналитические данные необходимы для работы с такими участниками рынка, как чиновники, строительные и консалтинговые компании, риэлторы. Кроме того, аналитика рынка нужна и для видения изменений в данном секторе, перспективы развития, повышения конкурентоспособности агентства. Специалисты, владеющие самыми последними аналитическими и статистическими данными, более внятно и доходчиво могут объяснить клиенту о ситуации на рынке.

Аналитика цен на недвижимость: востребованность данных по каждому сегменту рынка

Аналитика цен на недвижимость разделена по рынкам: коммерческая недвижимость, жилая и загородная недвижимость.

Аналитика цен на жилье как нельзя актуальна в настоящее время. В стране действует множество различных социальных жилищных программ (предоставление субсидий молодым семьям, работникам бюджетной сферы, военным и т.п.). Просчет цены на квадратные метры на перспективу позволит предложить участникам программы наиболее приемлемый для них вариант.

Растет востребованность аналитических данных и по коммерческому сектору. Данная область является наиболее доходной для инвесторов. Анализ ситуации на этом рынке должен проводиться наиболее тщательно, так как в основном объекты коммерческой недвижимости строятся на немалые заемные средства, а, значит, любая ошибка в анализе ситуации увеличит риски по возможным убыткам инвестора.

Повышается спрос и на аналитику сектора загородной недвижимости. Наши граждане все чаще хотят приобрести коттедж за городом, где есть водоем для купания, лес, и где экология намного чище. Инвестиции застройщиков коттеджных поселков окупятся, принеся хороший доход. Проанализировать же какой район будет пользоваться наибольшим спросом у покупателей, не составляет труда. Отличная транспортная развязка, наличие коммуникаций, экологический фактор – эти моменты станут основой для составления аналитики по загородной недвижимости.

Аналитика рынка недвижимости Ростова от агентства «Наследие» Анализ рынка недвижимости, маркетинговые исследования можно назвать главной составляющей для стратегического планирования строительного бизнеса. По запросу инвесторов и оценщиков, физических и юридических лиц аналитической службой агентства недвижимости «Наследие» проводит аналитика рынка недвижимости Ростова-на-Дону. У нас работает сплоченная команда специалистов-аналитиков и маркетологов.

Мы предлагает полный спектр аналитических услуг:

- оперативный и точный мониторинг основных сегментов рынка недвижимости;
- оценка инвестиционной привлекательности того или иного района города и различных сегментов жилой и коммерческой недвижимости;
- проведение периодических системных обзоров городской/загородной жилой недвижимости, включающих следующую информацию: цены на вторичном и первичном рынке недвижимости Ростова-на-Дону; анализ спроса и предложений;
- прогнозирование развития рынка;
- анализ наиболее эффективного использования имеющегося у клиента земельного участка;
- анализ инвестиционной привлекательности того или иного проекта, оценка его рыночной стоимости, рекомендации по ценообразованию; разработка стратегии продаж;
- проведение тематических и специальных исследований по заказу клиентов.

Вы можете выбрать ту услугу, которая нужна именно вам, получив по ней самую актуальную информацию.

Специалистами компании составлены полные базы данных по каждому сегменту рынка и его составляющим. Данные базы являются надежной основой для проведения всех необходимых исследований.

Кроме того, в данном разделе сайта нашей компании вы можете самостоятельно ознакомиться с аналитикой ликвидности жилья и динамикой цен за любой временной отрезок.

## **12. Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объектов оценки**

### **12.1. Общие понятия и определения обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 и ФСО-2**

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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



При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. 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 не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

## ***12.2. Описание процесса оценки в части применения подходов***

Определение рыночной стоимости арендной платы объекта осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Согласно Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России №297-299 от 20.05.2015 г. и обязательным к

применению субъектами оценочной деятельности, возможно использование трех основных подходов к оценке:

- затратного подхода;
- доходного подхода;
- сравнительного подхода.

В настоящем Отчете оценщики проанализировали возможность применения всех трех подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в рамках настоящей работы является имущество ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой». Адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1.

В понятие недвижимости включается целый ряд активов – это соответственно, земельный участок, здания, сооружения. Во многих государствах в процессе оценки признаются три подхода к оценке недвижимости: затратный подход, подход основанный на сравнимых продажах, доходный подход. Наличие развитого рынка делает затратный подход менее значимым, однако, как отмечается в Международном руководстве по оценке № 1 “Оценка стоимости недвижимости”, недостаток рыночных данных приводит к тому, что затратный подход становится доминантным. С другой стороны, если нет неустранимых причин для исключения какого-либо подхода, оценщику целесообразно применить каждый из трех подходов. Таким образом, в оценке желательно использовать все три подхода. В отечественной практике оценки чаще всего используют два подхода – затратный и доходный. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком. Поэтому показатели рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Рынок объектов недвижимости наиболее развит в крупных российских населенных пунктах.

#### Затратный подход

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания,

однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи объекта и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи его в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы (ФСО – 1, статья 21).

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его

потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки доходных улучшений земельных участков как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с оцениваемым объектом представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

#### Согласование результатов

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

При определении рыночной стоимости недвижимости ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) в рамках настоящего отчета использовался сравнительный подход, по причине отсутствия технических паспортов на оцениваемую недвижимость.

Мы решили отказаться от использования доходного подхода по следующим причинам:

-При оценке зданий и сооружений доходный подход не использовался по причине отсутствия на рынке недвижимости идентичных аналогов по аренде в Волгодонске и близлежащих районах. А так же отсутствуют необходимые документы по оцениваемому имуществу.

-Использовать затратный подход при оценке земельного участка практически невозможно. Потому что возникает необходимость введения поправок, которые не определены нормативными документами по оценке.

-Применение доходного подхода при оценке земельного участка основывается на определении величины будущих доходов от его эксплуатации. В настоящее время на рынке (г.Волгодонска) недостаточное

количество предложений по сдаче аналогичных объектов в аренду, как зданий, так и земельных участков. Также возникают проблемы с определением доходов в прогнозный период, т.к. рынок недвижимости не стабилен (реализация метода ДДП). Расчет ставки дисконтирования методом рыночной экстракции в прогнозный период так же затруднен, что связано с изложенными выше причинами.

Согласно нормативных документов по оценке, в случае, если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, оценщику можно отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте (районе), что и объект оценки;
- количество сопоставимых объектов – не менее 3 при использовании цен предложений;
- объект оценки должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть достаточно развит.

### **13. Оценка объектов недвижимости**

#### **13.1. Общие сведения и технические характеристики недвижимости**

Технические и строительные характеристики объекта улучшений приведены в следующих таблицах.

Общие сведения о Бытовом корпусе с помещениями для проживания работающих вахтовым методом (лит.С)

Таблица № 9.

Литер	Число этажей	Группа капитальности	Строительный объём, м3	Общая площадь по внутреннему обмеру, м2
С	3	I	-	3 318,2

Конструктивные характеристики Бытовом корпусе с помещениями для проживания работающих вахтовым методом (лит.С)

Таблица № 10.

№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента	Признаки износа конструктивных элементов(деформация, осадки, трещины, гниль и пр.)
1	Фундаменты	бетонный	хорошее
2	Стены	Кирпичные	хорошее
	Перегородки	Гипсокартон, кирпичные	хорошее
3	Перекрытия	Чердачное	хорошее
		Междуэтажное	хорошее

№	Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивного элемента	Признаки износа конструктивных элементов(деформация, осадки, трещины, гниль и пр.)
		надподвальное	хорошее	
4	Крыша		профнастил	хорошее
5	Полы		Линолеум, плитка	хорошее
6	Проёмы	Оконные	металлопластиковые	хорошее
		дверные	простые	хорошее
7	Внутренняя отделка		оштукатурено, окрашено	хорошее
	Наружная отделка		стены обшиты металлическим листом	хорошее
	Отопление		АГВ	хорошее
	Водопровод		центральный	хорошее
	Канализация		центральная	хорошее
	Водоснабжение			
	Ванны			
	Электроосвещение		центральное	хорошее
	Радио			
	Телефон			
	Вентиляция			
	Газ		сетевое	хорошее
8	Прочие работы		да	хорошее

Общие сведения о Здании МЖЦ с переходом (лит.Ф,Ф1)

Таблица № .11

Литер	Число этажей	Группа капитальности	Строительный объём, м3	Общая площадь по внутреннему обмеру, м2
Ф,Ф1	3	-	-	10 276,4

Общие сведения об Административном корпусе(лит.Р)

Таблица № 12.

Литер	Число этажей	Группа капитальности	Строительный объём, м3	Общая площадь по внутреннему обмеру, м2
Р	3	I	-	1 537

Общие сведения о Надземном газопроводе высокого давления от точки врезки до ГСГО-СС (лит.1)

Таблица № 13.

Литер	Число этажей	Группа капитальности	Протяженность, км
1	-	-	1,477

Общие сведения о Надземном газопроводе низкого давления от ГРПШ-10МС до здания АБК (лит.3)

Таблица № 14.

Литер	Число этажей	Группа капитальности	Протяженность, км
3	-	-	0,013

Общие сведения о Надземном газопроводе среднего давления от ГСГО-СС до ГРПШ- 10МС (лит.2)

Таблица № 15.

Литер	Число этажей	Группа капитальности	Протяженность, км
2	-	-	0,206

**13.2. Расчёт рыночной стоимости имущества с использованием затратного подхода**

Сущность затратного подхода к оценке недвижимости

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости земли и стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки стоимости улучшений включает следующие последовательные шаги:

Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости восстановления объекта.

Определение величины накопленного износа зданий.

Уменьшение стоимости восстановления на сумму износа для получения остаточной стоимости зданий по затратному подходу.

Определение полной восстановительной стоимости улучшений

В процессе настоящей оценки стоимость строительства оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества. В качестве базовой сравнительной единицы была взята стоимость 1 м<sup>3</sup> здания.

Источниками информации при определении затрат на возведение зданий служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства зданий и сооружений и в том числе:

а) накладные расходы и плановые накопления;

б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;

в) прочие необъемные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку

мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительно-монтажных рабочих и оргнабору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Для определения стоимости воспроизводства оцениваемых объектов использовались следующие сборники УПВС:

Общая часть к сборникам УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов – Москва: 1970 год;

Сборник № 29 Укрупненных показателей восстановительной стоимости

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывалась по следующей формуле:

$$\text{ПВС} = \text{УС}_{69} \times \text{ОБ} \times \text{Ио}_{69-84} \times \text{Ит}_{69-84} \times \text{Ио}_{84-91} \times \text{Ит}_{84-91} \times \text{ИУ}_{91-2011} \times \text{Пз}$$

где: УС<sub>69</sub> – стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 года (базисный стоимостной показатель);

ОБ – строительный объем в м<sup>3</sup>;

Ио<sub>69-84</sub>, Ио<sub>84-91</sub> – отраслевые коэффициенты пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года и из цен 1984 года в цены 1991 года;

Ит<sub>69-84</sub>, Ит<sub>84-91</sub> – территориальные коэффициенты пересчета стоимости строительства из цен 1969 года в цены 1984 года и из цен 1984 года в цены 1991 года;

ИУ<sub>91-2016</sub> – индекс пересчета стоимости строительства из цен 1991 года в цены на дату оценки.

Коэффициенты Ио<sub>69-84</sub>, Ит<sub>69-84</sub> определялись в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года №94. В данном случае коэффициент Ио<sub>69-84</sub> составляет 1,17. Для Ростовской области коэффициент Ит<sub>69-84</sub> составляет 1,02.

Коэффициенты Ио<sub>84-91</sub> и Ит<sub>84-91</sub> определялись согласно письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года №14-Д. Для целей данной оценки коэффициент Ио<sub>84-91</sub> принят 1,58. Для Ростовской области коэффициент Ит<sub>84-91</sub> составляет 1,04.

Индекс ИУ<sub>91-2016</sub> определялся согласно Приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. №1289-СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 2016 год -49,94.

Пз – прибыль застройщика, в % от себестоимости строительства.

Определение износа объектов недвижимости



Существуют три вида износа: физический, функциональный и внешний (или экономический)

Физический износ – это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида.

Расчет физического износа зданий выполнен по методике ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя и приведен в таблице . Удельные веса конструктивных элементов приняты по сборникам «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений», изданным Госстроем СССР.

Физический износ здания определялся с помощью формулы:

$$\Phi_{зд} = \left( \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li \right),$$

где  $\Phi_{зд}$  – физический износ здания (%);

$\Phi_{ki}$  – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы (%);

$Li$  – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа газопровода, оценщик исходил из информации из интернет ресурсов. Срок службы газопровода из стальных труб в среднем 40 лет. Коэффициент износа при оценке газопровода взят из «шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании физического состояния оборудования».

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа

определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

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 правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа: сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях; капитализация потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

Здесь необходимо отметить, что сделки купли-продажи подобных объектов редки, что обозначает общую тенденцию спроса и предложения на различные по назначению объекты недвижимости.

Что касается потерь в арендной плате ввиду местоположения объекта, то этот фактор не имеет в данном случае никакого значения. Во-первых, информации по аренде зданий производственного назначения не много, а во-вторых, величина арендной платы мало зависит от местоположения. Существует связь, скорее, между физическим состоянием объекта оценки и величиной арендной платы. К тому же надо отметить, что местоположение объектов оценки весьма благоприятно, т.к. они находятся недалеко от дорог и имеют хорошие подъездные пути.

При оценке имущества ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) затратный подход применялся не ко всем

объектам. У следующих объектов отсутствуют технические паспорта, по этой причине затратный подход к ним не применялся:

- Бытовой корпус с помещ. для прожив. ЛитерС, 3 318,2 м2, (61:48:0080104:172:144)
- Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1, 10 276,4 м2 (61:48:080001:7044:ф)
- Административный корпус ЛитерР, 1 537м2 (61:48:080001.0000:7044:Р).

Определение рыночной стоимости газопровода затратным подходом.

Таблица №16.

№	Наименование объекта	Протяженность, км	Сборник	Таблица	Расценка, руб.	Ио69-84	Ит69-84Т	Ио84-91	Ит84-91РО	ИУ91-2016	ПВС, руб.	Соглас. Износ, %	ОВС, руб.(без НДС)
1.	Газопровод Литер2, Литер1, Литер3	1,696	29	125	9,48	1,17	1,02	1,58	1,04	49,94	1 574 559,88	40	944 735,92

### *13.3. Расчёт рыночной стоимости имущества с использованием сравнительного подхода*

Сравнительный подход в данном отчёте применялся не к каждому объекту, так же как и затратный. Сравнительный подход является наиболее объективным. Но идентичные аналоги есть не ко всем оцениваемым объектам. Затратный подход применялся только к газопроводу.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты – аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Реализация сравнительного подхода в настоящем отчете проведена с определенной долей условности.

Важным моментом является и износ строений, а также местоположение, хотя второй фактор может быть и менее значимым. С нашей точки зрения, стоимость объектов вблизи крупных городов или оживленных трасс республиканского или федерального значения выше, чем в «глубинке» республики. С другой стороны, фактор местоположения для развития производства не очень важен.

Сравнительный подход был реализован в основном для зданий свободного назначения. Стоимость объектов недвижимости определяется временем его эксплуатации, а значит и величиной износа.

Для реализации сравнительного подхода был проведен анализ рынка зданий свободного назначения, расположенных в основном г.Волгодонск Ростовской области. Источником информации послужил сайт «авито». В качестве аналогов были приняты цены предложений на продажу.

Внесение поправок.

Оценщик вносил поправки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на площадь объектов не производилась, так как сравниваются не абсолютные стоимости продаж, а стоимость 1 м<sup>2</sup> объектов недвижимости предлагаемых на продажу или осуществлённых сделок купли-продажи.

Корректировка на рыночные условия. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Условия финансирования так же аналогичны по всем сравниваемым объектам. Существенных отклонений от чистоты сделок нет. Поэтому корректировки на рыночные условия нет.

Корректировка на дату продажи. Обычно, корректировка проводится с учетом среднемесячного индекса инфляции – 1 %. В нашем случае, большинство аналогов предлагались на свободном рынке в феврале 2016 г., поэтому для них корректировка не производилась.

Корректировка на состояние объекта. Состояние, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену. Было установлено, что все объекты находятся в хорошем или удовлетворительном состоянии (с учетом начавшихся работ по реконструкции) – практически все здания годны к эксплуатации.

Корректировка на местоположение

Оценщик выделил три типа местоположения:

- отличное – центр одноименного района.
- хорошее – имеет среднюю степень привлекательности схожее с объектом оценки
- удовлетворительное – данным расположением характеризуются районы, отдаленные от г.Волгодонска и с худшей транспортной доступностью (дороги республиканского или районного значения).

Цены предложений были снижены, исходя из практики оценочных работ, от 10% до 20%.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Наибольший вес присваивается значению с наименьшими отклонениями от первоначального значения, наименьший, соответственно максимально отклонившемуся. В диапазоне от наименьшего до наибольшего оставшиеся аналоги ранжируются в соответствующей шкале, а затем ранги преобразуются в доли путем отнесения рангового значения к шкале.

Результаты оценки сравнительным подходом приведены в таблицах №17-20.

#### ***13.4.Выбор объектов-аналогов***

Для реализации сравнительного подхода был проведен анализ рынка недвижимости города г.Волгодонск Ростовской области. В качестве аналогов были выбраны объекты недвижимости, расположенные, как и объекты оценки, в г.Волгодонск Ростовской области и в непосредственной близости от оцениваемых объектов.

Использовались цены предложений объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами. Все аналоги сравнимы с объектами оценки по многим показателям. Источником информации послужил сайт «авито».

Объекты – аналоги.

Таблица №17.

Помещение свободного назначения, 936,6 м <sup>2</sup>	Помещение свободного назначения, 2000 м <sup>2</sup>	Помещение свободного назначения, 338,2 м <sup>2</sup>
5 500 000 руб.	10 000 000 руб.	2 500 000 руб.
5 872,30 руб.	5 000 руб.	7 392,07
<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_936.6_m_315_305974">https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_936.6_m_315_305974</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2000_m_697_166105">https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2000_m_697_166105</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_338.2_m_336_381495">https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_338.2_m_336_381495</a>

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости (бытового корпуса с помещениями для проживания) сравнительным подходом

Таблица №18.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1.	Объект сравнения №2.	Объект сравнения №3.
Общая стоимость	руб.		5 500 000 руб.	10 000 000 руб.	2 500 000 руб.
Общая площадь	м <sup>2</sup>	3 318,2	936,6 м <sup>2</sup>	2 000 м <sup>2</sup>	338,2 м <sup>2</sup>
Цена за ед. общей площади	Руб./м <sup>2</sup>		5 872,30 руб.	5 000 руб.	7 392,07
Права собственности	*		полное	полное	полное
Условия финансирования	*		единовременно	единовременно	единовременно
Условия продажи	*		предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10	-10	-10
Сумма корректировки	руб.		533,85	454,55	672,01
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06



Дата продажи	*		Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Отделка	*		Отл.	Отл.	Отл.
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Месторасположение, транспортная доступность	*	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	Ростовская обл., г.Волгодонск, Железнодорожная,92	Ростовская обл., г.Волгодонск, пер.Маяковского,15	Ростовская обл., г.Волгодонск, Горького,166
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Абсолютная сумма корректировок	*		533,85	454,55	672,01
Ранг			3	4	3
Вес значимости			0,3	0,4	0,3
Итого (сумма значений по строке итога)			1 601,53	1 818,18	2 016,01
Цена за ед.общей площади	Руб./м 2			5 435,72	
Общая стоимость всего объекта	Руб.			18 036 806,10	

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости (здания МЖЦ с переходом) сравнительным подходом

Таблица №19.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1.	Объект сравнения №2.	Объект сравнения №3.
Общая стоимость	руб.		5 500 000 руб.	10 000 000 руб.	2 500 000 руб.
Общая площадь	м2	10 276,4	936,6 м <sup>2</sup>	2 000 м <sup>2</sup>	338,2 м <sup>2</sup>
Цена за ед. общей площади	Руб./м <sup>2</sup>		5 872,30 руб.	5 000 руб.	7 392,07
Права собственности	*		полное	полное	полное
Условия финансирования	*		единовременно	единовременно	единовременно
Условия продажи	*		предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10	-10	-10
Сумма корректировки	руб.		533,85	454,55	672,01
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Дата продажи	*		Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Отделка	*		Отл.	Отл.	Отл.
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Месторасположение, транспортная доступность	*	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	Ростовская обл., г.Волгодонск, Железнодорожная,9 2	Ростовская обл., г.Волгодонск, пер.Маяковского,15	Ростовская обл., г.Волгодонск, Горького,166
Корректировка	%		0	0	0

Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Абсолютная сумма корректировок	*		533,85	454,55	672,01
Ранг			3	4	3
Вес значимости			0,3	0,4	0,3
Итого (сумма значений по строке итога)			1 601,53	1 818,18	2 016,01
Цена за ед.общей площади	Руб./м <sup>2</sup>			5 435,72	
Общая стоимость всего объекта	Руб.			55 859 633,00	

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости (административного корпуса) сравнительным подходом

Таблица №20.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1.	Объект сравнения №2.	Объект сравнения №3.
Общая стоимость	руб.		5 500 000 руб.	10 000 000 руб.	2 500 000 руб.
Общая площадь	м <sup>2</sup>	1 537	936,6 м <sup>2</sup>	2 000 м <sup>2</sup>	338,2 м <sup>2</sup>
Цена за ед. общей площади	Руб./м <sup>2</sup>		5 872,30 руб.	5 000 руб.	7 392,07
Права собственности	*		полное	полное	полное
Условия финансирования	*		единовременно	единовременно	единовременно
Условия продажи	*		предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10	-10	-10
Сумма корректировки	руб.		533,85	454,55	672,01
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06

Дата продажи	*		Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Отделка	*		Отл.	Отл.	Отл.
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Месторасположение, транспортная доступность	*	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	Ростовская обл., г.Волгодонск, Железнодорожная,9 2	Ростовская обл., г.Волгодонск, пер.Маяковского,15	Ростовская обл., г.Волгодонск, Горького,166
Корректировка	%		0	0	0
Сумма корректировки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 338,45	4 545,45	6 720,06
Абсолютная сумма корректировок	*		533,85	454,55	672,01
Ранг			4	4	2
Вес значимости			0,4	0,4	0,2
Итого (сумма значений по строке итого			2 135,38	1 818,18	1 344,01
Цена за ед.общей площади	Руб./м 2			5 297,57	
Общая стоимость всего объекта	Руб.			8 142 365,09	

## **14.Согласование результатов.**

### **14.1. Согласование расчётов рыночной стоимости зданий.**

Описание процедуры согласования

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Итоговый результат оценки может быть представлен в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости, представленного минимальным и максимальным значением.

Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющим критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность и т.д.

В процессе проведения оценочных работ имущества ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1):

- Бытовой корпус с помещ. для прожив. Литер С, 3 318,2 м<sup>2</sup>, (61:48:0080104:172:144)
- Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1, 10 276,4 м<sup>2</sup> (61:48:080001:7044:ф)
- Административный корпус ЛитерР, 1 537м<sup>2</sup> (61:48:080001.0000:7044:Р)

оценщики применили один подход –сравнительный. В процессе определения рыночной стоимости газопровода ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» оценщики применили один подход –затратный, соответственно согласование не требуется.

## **15. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.**

Информация по аналогам земельного участка представлена в таблицах № 21, 23.

Таблица №21.

Параметры	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1.Местоположение	Ростовская обл., г.Волгодонск, в черте города. пер Маяковского д.1, бывшая территория ФГУП ВПАТП.	Ростовская обл., г.Волгодонск, в черте города, ул.Химиков, 60/9.	Ростовская обл., г.Волгодонск, в черте города, Пересечение ул.Курчатова/Жуковское шоссе.
2.Общая площадь, м <sup>2</sup>	2,5 га (25 000 кв.м)	3,02 га (30 200 кв.м)	0,89 га (8 900 кв.м)
3. Категории земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	
4.Разрешённое использование	Земли промназначения	производственная база	Место идеально подойдет под любой бизнес!
4. Дата продажи	Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.
5. Цена продажи, руб.	12 000 000 руб.	8 910 000 руб.	5 000 000 руб.
6.Цена продажи, руб./кв.м	480,00	295,03	561,79
7.Юридические права	Собственность	-	-
8. Продавец	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_479075427">https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_479075427</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.02_ga_promnaznacheniya_720445691">https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.02_ga_promnaznacheniya_720445691</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._promnaznacheniya_630860231">https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._promnaznacheniya_630860231</a>

Поправки – это корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

1. Поправка на вид права не применяется к аналогам, поскольку и у объектов аналогов и у объекта оценки вид права – собственность.

2. Поправка на функциональное назначение не применяется, так как у объектов аналогов и объекта оценки функциональное назначение – производственно - промышленного использования.

3. Поправка на дату продажи определяется с учетом изменения цен на недвижимость с даты продажи, до момента оценки в данном сегменте рынка.

При этом учитывается покупательная способность валюты с учетом инфляции.

$1 + I_r = (1 + i_m)^{12}$  - зависимость между годовой и месячной инфляцией.

$i_m$  - месячная инфляция валюты - 1 %

4. Поправка на местоположение принимается Оценщиком на основании данных анализа рынка земли г. Волгодонск с учетом перспектив района в месте расположения оцениваемого объекта, тенденций развития рынка земли в непосредственной близости от промзоны. В данном случае удаленность одного района до другого влияет на стоимость, поскольку для района расположения объекта характерна продажа земель производственно - промышленного назначения с целью последующего их перевода в другую категорию. Таким образом, поправка на местоположение принимается экспертно, на уровне 0,90 к аналогам.

5. Корректировка на площадь. Данная корректировка введена вследствие того, что большие по площади объекты обычно сложнее продать, чем меньшие по площади, что снижает цену на первые.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера оцениваемого участка. При определении рыночной стоимости земельного участка ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) применялись те же коэффициенты на корректировку площади, что и при оценке кадастровой стоимости земельного участка (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость, Власов Александр Данилович, директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005 (г. Новосибирск).

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади представлены в таблице № 22.

Таблице №22.

№	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1.	до 5 000 включительно	1,35
2.	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25

3.	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4.	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5.	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6.	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7.	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8.	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9.	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10.	от 5 000 000 и выше	0,71

6. Поправка на наличие коммуникаций рассчитывается исходя из затрат на восстановление и подключение объекта к системе коммуникаций, затрат, зависящих от заданных технических условий, информация о которых доступна лишь потенциальному покупателю при заключении договора купли-продажи объекта.

7. Поправка на уторгование применяется экспертным методом, исходя из опыта оценщика и на основании анализа рынка недвижимости Ростовской области (г. Волгодонск). В условиях существующего рынка недвижимости спрос на земельные участки превышает предложение. Потенциальный продавец при продаже земельных участков старается не снижать заявленную первоначально цену. Диапазон снижения цен находится в пределах 5-15 %. Оценщик принимает среднее значение. Таким образом, поправка на уторгование составит 0,90.

Итоговая стоимость определена с учетом надежности каждого результата.

Цена оцениваемого объекта будет определяться как среднее арифметическое откорректированных цен объектов-аналогов.



Таблица №23.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1.	Аналог № 2.	Аналог № 3.
Общая площадь, кв. м	97 422 кв.м.	2,5 га (25 000 кв.м)	3,02 га (30 200 кв.м)	0,89 га (8 900 кв.м)
Цена объекта, тыс. руб.		12 000 000 руб.	8 910 000 руб.	5 000 000 руб.
Цена за 1 кв. м, тыс. руб.		480,00	295,03	561,79
1.Права собственности		-	-	-
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировки, тыс.руб.		0	0	0
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м		480,00	295,03	561,79
2.Назначение объекта		-	-	-
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировки, тыс. руб.		0	0	0
Скорректированная цена, тыс. руб.		480,00	295,03	561,79
3. Дата продажи		Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.	Февраль, 2016г.
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировки, тыс. руб.		0	0	0
Скорректированная цена, тыс. руб.		480,00	295,03	561,79
4. Местоположение	347340, Ростовская обл., г.Волгодонск, шс.Ростовское шоссе,1	Ростовская обл., г.Волгодонск, в черте города. пер Маяковского д.1.	Ростовская обл., г.Волгодонск, в черте города, ул.Химиков, 60/9.	Ростовская обл., г.Волгодонск, в черте города, Пересечение ул.Курчатова/Жуковское шоссе.
Корректировка, %		0,90	0,90	0,90
Сумма корректировки, тыс. руб.		48,00	29,51	56,18
Скорректированная цена, тыс. руб.		432,00	265,52	505,61

5. Площадь		меньше	меньше	меньше
Корректировка, %		1,06	1,06	1,25
Сумма корректировки, тыс. руб.		25,92	15,93	126,40
Скорректированная цена, тыс.руб.		457,92	281,45	632,01
6.Поправка на наличие коммуникаций		-	-	-
Корректировка, %		0%	0%	0%
Сумма корректировки, тыс. руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		457,92	281,45	632,01
7.Поправка на уторгование				
Корректировка, %		0,90	0,90	0,90
Сумма корректировки, тыс. руб.		45,80	28,15	63,21
Скорректированная цена, тыс.руб.		412,12	253,30	568,80
Абсолютная сумма корректировок		119,72	73,59	245,79
Ранг		3	4	3
Вес значимости		0,3	0,4	0,3
Итого		123,63	101,32	170,64
Цена за единицу площади, тыс. руб.			395,59	
Стоимость объекта, тыс. руб.			38 539 168,98	

## **16.Согласование результатов.**

### **16.1. Согласование расчёта рыночной стоимости земельного участка.**

Описание процедуры согласования

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Итоговый результат оценки может быть представлен в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости, представленного минимальным и максимальным значением.

Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющим критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность и т.д.

Обоснование выбора использованных весов

При определении рыночной стоимости земельного участка ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) оценщики применили один подход –сравнительный, соответственно согласование не требуется.

## **17.Вывод о рыночной стоимости оцениваемого имущества.**

Таблица №24.

№	Наименование	Общая площадь/ протяженность	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок	97 422 м2	38 539 169,00
2.	Бытовой корпус с помещ. для прожив. ЛитерС	3 318,2 м2	18 036 806,00
3.	Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1	10 276,4 м2	55 859 633,00
4.	Административный корпус ЛитерР	1 537 м2	8 142 365,00
5.	Газопровод Литер2, Литер1, Литер3	1,696 км	944 736,00
Итого			121 522 709,00

## **18. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объектов недвижимости ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой».**

Рыночная стоимость недвижимого имущества ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская

область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) на дату оценки составляет (округленно):

121 522 709,00

Сто двадцать один миллион пятьсот двадцать две тысячи семьсот девять рублей.

## **ГЛАВА II. Оценка рыночной стоимости спецтехники ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой».**

### **1. Основные факты и выводы.**

#### **1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Оцениваемый объект: имущество (спецтехника) ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1). Информация об оцениваемых объектах представлена в таблице № 1.

Таблица. № 1.

№	Наименование	ПТС	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.
1.	Машина поливомоечная КО-713Н-41 на шасси МАЗ-438043	57 МУ № 985092	25.06.10	536 414,98
2.	Автокран ZOOMLION ZLJ5414JQZ50V	25 УА № 407870	23.01.10	3 528 969,21
3.	Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115	52 МС № 672883	20.04.10	815 253,97
4.	Подметально - уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337	57 МУ № 985048	28.03.11	1 325 155,17
5.	Установка буровая гидрофицированная средней серии «Беркут»	ВЕ 637289	06.12.11	2 471 121,52
6.	Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ	-	-	61 016,95

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

Таблица. № 2.

Рыночная стоимость объекта, полученная при применении различных подходов к оценке			
Наименование	Стоимость объекта полученная затратным подходом	Стоимость объекта полученная сравнительным подходом	Стоимость объекта полученная доходным подходом
Машина поливомоечная КО-	759 942,50	Не применялся	Не применялся

713Н-41 на шасси МАЗ-438043			
Автокран ZOOMLION ZLJ5414JQZ50V	4 587 126,32	Не применялся	Не применялся
Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115	998 747,28	Не применялся	Не применялся
Подметально - уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337	2 856 000,00	Не применялся	Не применялся
Установка буровая гидрофицированная средней серии «Беркут»	820 000,00	Не применялся	Не применялся
Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ	110 288,16	Не применялся	Не применялся

### **1.3.Итоговая величина стоимости объекта оценки.**

Имущество (спецтехника и тмц (трубы) ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой». Адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1 на дату оценки составило (округленно):

10 132 106,00

Десять миллионов сто тридцать две тысячи сто шесть рублей.

### **1.4.Основание для проведения оценки.**

Основанием для проведения оценки является Договор № 14/02/16 от 14.02.2016 г. между Заказчиком – ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» и исполнителем – ООО «Консэко-РТ».

## **2.Задание на оценку.**

### **2.1.Объект оценки**

Оценке подлежит имущество расположенное в г.Волгодонск Ростовской области.

Ростовская область (Дон) — субъект Российской Федерации на юге Европейской части России, входит в состав Южного федерального округа. Административный центр — город Ростов-на-Дону.

На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия, на западе — с Донецкой и Луганской областями Украины.

Волгодонск — город в Ростовской области России. Образует городской округ город Волгодонск.

Один из самых молодых городов на юге страны, основан 27 июля 1950 года как посёлок эксплуатационников Цимлянского гидроузла. Крупный промышленный и научный центр юго-востока Ростовской области, географический и торгово-промышленный центр 12 сельских районов (8 из них относятся к Волгодонской системе расселения), энергетический центр юга России, одно из градообразующих предприятий — Ростовская (Волгодонская) АЭС. В городе находится ещё одно очень большое предприятие — «Атоммáш» — крупнейшее в СССР, а впоследствии и в России, производственное объединение атомного энергетического машиностроения.

## ***2.2. Имущественные права.***

В рамках настоящего Отчета 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 способом».

## ***2.3. Цель оценки.***

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

## ***2.4. Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки).***

Для совершения сделки купли – продажи.

## ***2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.***

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки имеются: все имущество в залоге в ОАО Банк «Возрождение».

## ***2.6. Вид стоимости.***

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «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, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

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.

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденными Приказом Минэкономразвития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. N 298, дается следующее определение рыночной стоимости: «рыночная стоимость объекта оценки - 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».

В Международных стандартах оценки (МСО-1) дается следующее определение рыночной стоимости: “рыночная стоимость (market value) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения”.

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном законе, Федеральном стандарте оценки и МСО-1 по смыслу полностью аналогичны. Однако, в данном отчете мы опирались на определение данное в ФЗ, как руководящего документа для российских оценщиков.

#### **2.7.Дата оценки.**

Датой определения стоимости объекта оценки является 01.04.2016г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

#### **2.8.Срок проведения оценки**

Работы по определению рыночной стоимости объекта проводились в период с 14.02.2016 г. по 01.04.2016г. Дата составления отчета – 01.04.2016 г.

#### **2.9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, имеются.

Таблица. № 3.

№	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Ограничения
1.	Машина поливочная КО-713Н-41 на шасси МАЗ-438043	25.06.10	в залоге в ОАО Банк «Возрождение».

2.	Автокран ZLJ5414JQZ50V	ZOOMLION	23.01.10	в залоге в ОАО Банк «Возрождение».
3.	Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115		20.04.10	в залоге в ОАО Банк «Возрождение».
4.	Подметально - уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337		28.03.11	в залоге в ОАО Банк «Возрождение».
5.	Установка гидрофицированная средней серии «Беркут»	буровая	06.12.11	в залоге в ОАО Банк «Возрождение».
6.	Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ		нет инф-ии	в залоге в ОАО Банк «Возрождение».

### **3. Заявление о соответствии**

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

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Стандартами Российского общества оценщиков.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Анализ и заключение ограничены только изложенными допущениями и условиями

### **4. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки**

Процедура оценки рыночной стоимости объектов оценки включает в себя следующие этапы.

Натуральный осмотр объекта оценки;

Сбор первичной информации о составе, размерах (площади, объемы) и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;



Собеседование с собственником объекта о возможном использовании объекта;

Изучение информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Изучение информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом всех факторов, изложенных выше.

Составление развернутого письменного отчета.

## **5.Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

### **5.1.Сведения о заказчике –юридическом лице:**

Таблица. №4.

Наименование	ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой»
ИНН/КПП	ИНН/КПП 6143040563/614301001
Адрес	Юридический адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1

### **5.2.Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора:**

Таблица. № 5.

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кадырова Айгуль Ильдаровна
Местонахождение оценщика	420095, Россия, Республика Татарстан, город Казань, улица Энергетиков, дом 2/3.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков» (СРО РОО), 119180, Москва, ул. 1-ый Басманный пер.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Оценщик имеет диплом о профессиональной переподготовки в Институте экономики, управления и права «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП-I №104445 от 12 ноября 2009г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «Ингоосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», полис страхования № 433-121121/150321R/776/00001/5-006498 от «31» июля 2015 года.
Стаж работы в оценочной	6 лет

деятельности	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации, с которой оценщик/специалист заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Консэко-РТ»
Основной государственный регистрационный № (ОГРН) организации, с которой оценщик/специалист заключили трудовой договор	1051641033883
Дата присвоения ОГРН организации, с которой оценщик/специалист заключили трудовой договор	-
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	Адрес: 420111, РТ, г. Казань, ул. Баумана, д.42/9
Банковские реквизиты юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	ИНН: 1660079129 КПП: 165501001 Расчетный счет: 40702810116000003175 в ОАО «АИКБ «Татфондбанк», г.Казани БИК: 049205815 Кор. счет: 30101810500000000837
Телефон/факс юридического лица, с которым оценщик/специалист заключили трудовой договор	(843) 292-35-58

### **6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату 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.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение 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.

## ***7.Перечень и источники данных, использованных при проведении оценки объекта оценки***

Основным источником информации для проведения работ по оценке послужило заявление (задание на оценку) конкурсного управляющего Петлина В.Ю.

Так же, источниками информации являются использованные в настоящем отчете, данные, приведенные в разделе «Литература», а также открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами.

В частности, для оценки объектов недвижимости использовались сайты:

- <http://www.kdst.ru/kommunaljnaya-tehnika/mashiny-dlya-soderdjaniya-dorog/polivomoechnye-mashiny/ko-713-01.html>
- <http://www.avtopoisk.ru/search/adpage/34393191.html?region=2>
- [http://www.truckspark.ru/spectehnika-kamaz-278400\\_65115-162-w.html](http://www.truckspark.ru/spectehnika-kamaz-278400_65115-162-w.html)
- <http://www.rbauto.ru/catalog/municipal-engineering/street-sweepers/kommash-mtsensk/ko-326-maz-5337>
- <http://rostovskaya-oblast.trucks.dmir.ru/offers/constructions/bore/sbt/ybg-c-berkylt/580417/http://ehkskavator.ru/item/313262>

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

На оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

На оценщике не лежит обязанность проверять подлинность и актуальность представленных документов. Оценщик полагает представленные документы достоверными и актуальными на дату оценки

### **8.Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- Задание на оценку.
- Копии ПТС.
- Копии ПСМ.
- Копия инвентаризационной описи.

### **9.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.,использовались следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков», использовались правила и стандарты:

-Требования к содержанию отчёта, принятые Президиумом ЭС РОО 08.02.2008г., рекомендованные к утверждению Советом РОО 20.02.2008г.,

-Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» ССО РОО 2010;

-Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утверждённых Советом РОО 20.06.2007г.

**10. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**10.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Таблица. № 6.

№	Наименование/Марка, модель	Год выпуска	Износ, %	Характеристика физического состояния
1.	Машина поливомоечная КО-713Н-41 на шасси МАЗ-438043	25.06.10	50	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.
2.	Автокран ZOOMLION ZLJ5414JQZ50V	23.01.10	60	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.
3.	Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115	20.04.10	60	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.
4.	Подметально - уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337	28.03.11	40	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.
5.	Установка буровая гидрофицированная средней серии «Беркут»	06.12.11	90	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замены рабочих органов основных агрегатов.
6.	Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ	-	5	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.

**10.1.1 Имущественные права.**

Согласно заданию Арбитражного управляющего Петлина В.Ю. имущество (спецтехника), по которому определяется рыночная стоимость, право принадлежит ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой». Адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1.

### ***10.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки***

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения, связанные с объектом оценки, имеются.

### ***10.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки***

На результаты оценки спецтехники влияет несколько факторов: физическое состояние, условия эксплуатации, условия хранения техники и месторасположение объектов оценки и спрос на соответствующий вид техники

#### ***10.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки***

На дату оценки, в основном всё имущество используется по назначению .

### ***10.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.***

На величину рыночной стоимости оцениваемого имущества, а именно спецтехники оказывает влияние физическое состояние, условия эксплуатации, условия хранения техники и месторасположение объектов оценки и спрос на соответствующий вид техники.

Других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки не имеется.

## ***11. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов***

На отечественном рынке техники импортная спецтехника представлена очень широко. Во многих организациях доля техники из-за рубежа составляет порядка 90%, несмотря на то, что её цена в несколько раз превышает стоимость отечественной спецтехники. Дело в том, что зарубежная спецтехника, отличается не только высокой ценой, но и качеством, надёжностью, продуктивностью. Единственное преимущество отечественной техники против иностранной является цена, однако, она тяжёлая, маломощная, с очень низкими показателями производительности, да к тому же эксплуатационные затраты на неё очень высоки. Многие отечественные производители техники стремятся использовать западные технологии, а также готовые агрегаты и комплектующие. Такая спецтехника стоит на порядок дешевле зарубежных аналогов, в среднем на 15-30%.

Высокой популярностью в России пользуется спецтехника, бывшая в употреблении и, соответственно, на отечественном рынке она также представлена весьма широко.

Разумеется, главным достоинством техники бывшего употребления является её стоимость, вот, например, продают конфискат лизинговой техники и автомобилей по сниженным ценам. Спецтехника, эксплуатируемая без перегрузок, сохраняет своё качество, при этом значительно теряя в цене. Так, через 3 года она дешевеет на 30-40%, а через 5 лет, уже на 50%. Однако, стоит отметить, что большинство отечественных предприниматели перестают обслуживать технику сразу после окончания гарантии и она быстро изнашивается, требуя больших затрат на ремонт. Поэтому спецтехника б. у. из-за рубежа намного надёжнее и, в итоге, обойдётся даже дешевле.

Можно сказать, что единственной причиной, из-за которой отечественная спецтехника остаётся на российском рынке и по-прежнему занимает лидирующую позицию – это её цена. Однако в настоящее время отечественный рынок осваивает техника из Китая, которая отличается высокими показателями качества, практически не уступающими европейским, американским и японским, но при этом стоит на порядок меньше. Поэтому, скорее всего, в скором времени на отечественном рынке не останется места для спецтехники российских производителей, ведь те предприниматели, которые хотят сэкономить, будут приобретать более дешёвую, но качественную спецтехнику из Китая, а те, кто готов вкладывать серьёзные деньги, остановят свой выбор на американских, европейских или японских производителях (<http://yakauto.ru/obzor-rynka-spectexniki/>)

*Анализ рынка полиэтиленовых труб.*

В августе 2015 года маркетинговое агентство DISCOVERY Research Group завершило исследование российского рынка труб из полимеров (полиэтиленовых и полипропиленовых). В отчете анализируется рынок труб из ПВХ, полиэтилена и полипропилена. По сравнению с 2013 годом, объем рынка пластиковых труб увеличился на 2,8%, составив 732,5 тыс. тонн. Наибольшую долю рынка занимают пластиковые трубы из полиэтилена.

Объем отечественного производства полимерных труб в 2014 году составил 605,7 тыс. тонн. В I пол. 2015 года объем производства составил 205,3 тыс. тонн.

В общей структуре производства полимерных труб за 2014 год наибольшую долю занимают трубы из ПЭ – 58%. По 8% составили трубы из ПВХ и ПП, трубы из прочих пластмасс – 26%. Если рассматривать производство пластиковых труб по федеральным округам, то ключевых регионом по производству станет Центральный ФО – в 2014 году объем производства составил 273,2 тыс. тонн. Далее следует Приволжский ФО – 167,5 тыс. тонн. Замыкает тройку лидеров Сибирский ФО – 52,2 тыс. тонн.

Основной фирмой-производителем полимерных труб в России является Полипластик – в 2014 году данная компания заняла 33% от всего объема произведенных пластиковых труб. Далее следует Техстрой – 13%. Замыкает

тройку лидеров Политэк – 6%. На дальнейший рост рынка пластиковых труб будут оказывать факторы установки полиэтиленовых труб вместо металлических, зависимости трубной отрасли от импорта, а также несоответствие продукции действующим стандартам качества и возможности для реализации будущего потенциала строительства полимерных труб. Эксперты не берутся давать долгосрочные прогнозы. Вероятно, рынок пластиковых труб в России продолжит свое развитие за счет расширения производства крупных игроков и разработки новых технологий, но не исключено, что продолжится и рост числа компаний, заявляющих о своем банкротстве.

По расчетам аналитиков, объем рынка полимерных труб в 2015 году увеличится только на 1,1%, составив при этом 740,6 тыс. тонн. Далее темп прироста рынка будет увеличиваться в случае позитивных тенденций на российском рынке.

С более подробной информацией вы можете ознакомиться, пройдя по ссылке: <http://www.drgroup.ru/503-rinok-plastikovih-trub.html>

## ***12. Описание процесса оценки в части применения подходов и методов оценки***

В процессе проведения оценки можно выделить ряд последовательных этапов:

- первый этап оценки включает: определение задачи, идентификацию оцениваемого объекта и прав, формулировку цели оценки, определение вида стоимости и даты оценки;

- второй этап - сбор и проверка внешней и внутренней информации;

- третий этап оценки - анализ рынка. Анализ осуществляется на основе собранной информации с применением методик финансового, экономического анализа. Задача данного этапа – изложить существенные для оценки данные характеристики для последующего использования в процессе оценки с целью обоснования выбора доходной базы, финансовых параметров в процессе применения отдельных подходов к оценке, для обоснования приоритетности результатов отдельных подходов к оценке и т.д.;

- четвертый этап - расчет стоимости объекта оценки. Расчет стоимости производится на основе выбора наиболее уместных подходов и методов к оценке – а именно доходного, сравнительного, затратного. В целях верификации полученных результатов целесообразно применять все подходы. Методика расчета используемых при этом финансовых показателей должна быть единой – как для оцениваемого предприятия, так и для предприятий-аналогов.

В случае если результаты рассмотрения перечисленных факторов в отношении оцениваемого объекта не могут быть оценены однозначно, тогда эти результаты следует учесть на последующем этапе – при выведении итоговой величины стоимости, в процессе рассмотрения значимости вариантов стоимости, полученных путем применения различных подходов к оценке.



- пятый этап оценки - согласование результатов и выведение итоговой стоимости. Варианты стоимости, полученные в результате применения каждого из трех подходов к оценке на предыдущем этапе, должны быть сопоставимы (не противоречивы), отклонения в величинах стоимости, как правило, не должны превышать 20-30%. На основе этих данных в результате анализа специфики объекта, факторов оценки обосновывается окончательное заключение о стоимости.

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный, которые предусмотрены федеральным законодательством.

### 12.1 Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку или создание другого объекта с такой же полезностью.

Восстановительная стоимость объекта определена методом замещения. Данным методом находится стоимость оцениваемого объекта, под которой понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам.

Расчет износа оборудования

Износ – это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости замещения (воспроизводства), т.е. дальнейшее уменьшение технической пригодности или уменьшение потребительской привлекательности объекта со временем.

Физический износ – есть потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием в процессе эксплуатации и различными природными воздействиями. Физический износ состоит из неустраняемого физического износа и устранимого физического износа (устраняется с помощью ремонта или замены отдельных частей оборудования).

Физический износ определяется методом реального возраста.

Расчетная формула имеет вид:

$$I_{\text{физ.неус.}} = \frac{\text{реальный} \cdot \text{возраст}}{\text{нормативный} \cdot \text{срок} \cdot \text{службы}} \times 100\%$$

Функциональное устаревание – это потеря объектом стоимости в результате развития новых технологий, т.е. уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта.

Расчет функционального износа осуществляется по формуле:

$$I_{\text{функцион.}} = \left(1 - \left(\frac{П_1}{П_2}\right)^n\right) \times 100\% , \text{ где}$$

$П_1$  - паспортная производительность оцениваемого объекта;

$P_2$ -производительность нового, более прогрессивного аналога, либо производительность оцениваемого оборудования, возможная при устранении функционального износа.

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как сокращение спроса, возросшая конкуренция, рост расценок на сырье, факторы окружающей среды, потери от недоиспользования оборудования.

Объекты оценки имеют только неустранимый физический износ, относящийся к физическому износу первого рода – износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации объекта.

Метод определения износа по экспертной шкале

Расчетный износ в отдельных случаях превышает 100%, однако, изучение состояния объекта оценки на месте, предусматривает определение физического износа не только согласно нормам амортизационных отчислений, но и в соответствии с оценочной шкалой. Весомость мнения эксперта определяется из условий его профессиональной квалификации.

В таблице приведенной ниже, представлена шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании физического состояния оборудования.

Таблица. № 7.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.	0 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии.	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.	40 45 50 55 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель, и других ответственных узлов.	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование,	85

		требующее капитального ремонта, такого как замены рабочих органов основных агрегатов.	90
Негодное к применению или лом		Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме, как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	97,5 100

Общий износ оборудования определяется по формуле:

$$I_{\text{общ.}} = (1 - (1 - I_{\text{физ.неустран.}}) \times (1 - I_{\text{функцион.}}) \times (1 - I_{\text{экон.}}))$$

Затратный подход особенно полезен при оценке новых или объектов собственности специального назначения. Для объектов собственности специального назначения, которые редко продаются на открытом рынке и сами не создают потока доходов, затратный доход предоставляет логичную процедуру для расчета стоимости. Еще одно преимущество затратного подхода заключается в том, что его использование обычно позволяет провести идентификацию конкретных активов, т.е. оценщик обладает информацией относительно того, что именно включено в оценку. Затратный подход также позволяет выделить типичные элементы износа, что может оказаться важным в некоторых ситуациях. Данный подход служит для покомпонентного распределения поправок, в особенности на экономическое устаревание.

Недостаток затратного подхода в том, что он излишне детализирован и требует много времени для его применения, а так же в том, что неспособен полностью измерить экономическое устаревание и дать субъективный характер оценки износа.

Определение остаточной стоимости оцениваемых объектов производилось на основании “Методического руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления” РД 37.009.015-98, Москва 1999 г. Настоящее руководство определяет методы и устанавливает порядок расчета стоимости транспортного средства с учетом естественного и морального износа, старения, комплектности и дополнительной оснащённости, стоимости работ, запасных частей и материалов, необходимых для восстановления до состояния, отвечающего общим техническим требованиям и требованиям безопасности движения.

При определении стоимости труб выполнены следующие операции:

1. Определение стоимости воспроизводства.

В данном случае стоимость воспроизводства оцениваемого объекта равна розничной цене (Цр) на новый идентичный материал.

2. Для определения расчетного износа в данном отчете использовалась шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании физического состояния оборудования. В данном отчете, при расчете полиэтиленовых труб, по мнению оценщиков данная шкала

применима. Со слов заказчика, трубы лежат на складе и не использовались по назначению.

## **12.2 Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подход с точки зрения прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за имущество больше, чем цена приобретения другого имущества, в равной степени, с точки зрения покупателя, привлекательного и имеющего аналогичные потребительские свойства.

Расчеты при этом базируются на сопоставлении характеристик оцениваемого имущества и характеристик недавно проданных объектов. При этом отбор сопоставимых объектов осуществляется с учетом максимального сходства по следующим параметрам: местоположение, условия сделки, физические характеристики и износ, время совершения сделки (рыночные условия). Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят.

В рамках сравнительного подхода наиболее часто применяется метод сравнения продаж. Он определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость объекта, который имеет объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

При определении рыночной стоимости имущества (спецтехника и тмц (трубы) ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой». Адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) сравнительный подход не применялся, а только затратный. Только лишь при затратном подходе можно учесть реальный износ оцениваемого имущества.

### **12.3 Доходный подход**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые он принесет.

Существуют два основополагающих метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации доходов и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации используется, когда потоки доходов стабильны длительный период времени, либо потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконтирования каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости. При этих расчетах используется ставка дисконтирования, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом недвижимости.

Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) Ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения.

Способ кумулятивного построения – способ последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска,

связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такими как неликвидность, недозагрузка, расходы на инвестиционный менеджмент и т.п.

2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.

Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. величина, обратная сроку службы актива.

Таким образом, ставка капитализации составит:  $R = \text{«безрисковая ставка»} + \text{премия за риск} + 1/n$ , где  $n$  – оставшийся срок жизни объекта.

Оцениваемое имущество не представляет собой комплекс или технологическую линию, выделение же доли, приходящейся на единицу оборудования, предполагает значительные допущения, ставя под сомнение результат, полученный при применении доходного подхода.

В данном отчёте использован затратный подход.

### **13. Оценка имущества.**

Расчёт износа

Таблица №8.

№	Наименование/Марка, модель	Дата ввода в эксплуатацию	Износ, %	Характеристика физического состояния
1.	Машина поливомоечная КО-713Н-41 на шасси МАЗ-438043	25.06.10	50	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.
2.	Автокран ZOOMLION ZLJ5414JQZ50V	23.01.10	60	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.
3.	Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115	20.04.10	60	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.
4.	Подметально - уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337	28.03.11	40	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т.д.
5.	Установка буровая гидрофицированная средней серии «Беркут»	06.12.11	90	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замены рабочих органов основных агрегатов.
6.	Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ	-	5	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.

13.1. Расчёт рыночной стоимости имущества с использованием затратного подхода

Таблица № 9.

№	Объект оценки	Аналог	Источник	Стоимость Нового аналога	Попр. Коэфф.	Накопленный износ	Рыночная стоимость, руб.
---	---------------	--------	----------	--------------------------	--------------	-------------------	--------------------------

1.	Машина поливомоечная КО-713Н-41 на шасси МАЗ-438043	КО-713Н-41	<a href="http://www.kdst.ru/kommunaljnaya-tehnika/mashiny-dlya-soderdjaniya-dorog/polivomoechnye-mashiny/ko-713-01.html">http://www.kdst.ru/kommunaljnaya-tehnika/mashiny-dlya-soderdjaniya-dorog/polivomoechnye-mashiny/ko-713-01.html</a>	1 788 100 руб.	0,85	50	759 942,50
2.	Автокран ZOOMLION ZLJ5414JQZ50V	Zoomlion qy55v, 2015	<a href="http://www.avtopoisk.ru/search/adpage/34393191.html?region=2">http://www.avtopoisk.ru/search/adpage/34393191.html?region=2</a>	13 491 548 рублей	0,85	60	4 587 126,32
3.	Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115	к/м AMCO VEBA 810 2S на шасси 65115-1051-62	<a href="http://www.truckspark.ru/spectehnika-kamaz-278400_65115-162-w.html">http://www.truckspark.ru/spectehnika-kamaz-278400_65115-162-w.html</a>	2 937 492 рублей	0,85	60	998 747,28
4.	Подметально-уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337	Подметально-уборочная машина КО-326 на шасси МАЗ-5337	<a href="http://www.rbauto.ru/catalog/municipal-engineering/street-sweepers/kommash-mtsensk/ko-326-maz-5337">http://www.rbauto.ru/catalog/municipal-engineering/street-sweepers/kommash-mtsensk/ko-326-maz-5337</a>	5 600 000 руб.	0,85	40	2 856 000,00
5.	Установка буровая гидрофицированная средней серии «Беркут» УБГ-С-5332	БУРОВАЯ УСТАНОВКА "БЕРКУТ" УБГ-С 5332	<a href="http://obyavleniya-ostavropol.ru/transport/spectehnika/stroitel'naja-tehnika/burovaja-ustanovka-quotberkutquot-ubg-s-5332-2411.htm">http://obyavleniya-ostavropol.ru/transport/spectehnika/stroitel'naja-tehnika/burovaja-ustanovka-quotberkutquot-ubg-s-5332-2411.htm</a>	на 23.03.2015г. 8 200 000 руб.	1,00	90	820 000,00



Таблица №10.

№	Наименование(характеристика)	Наименование нового материала	Источник информации	Цена за м., руб.	кол-во/пог.м	Ст-ть, руб.	Износ, %	Рыночная ст-ть. руб.
1.	Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ	Труба ПЭ100 SDR17 - 630 x 37,4	<a href="http://www.ost-m.ru/catalog/vodosnabzhenie_truby_i_fitingi_iz_pe80_pe100_truby_napornye_pe100_gost_18599_2001_truby_pe100_sdr17_10_atm_/truba_pe100_sdr17_630_kh_37_4_10_atm_.php">http://www.ost-m.ru/catalog/vodosnabzhenie_truby_i_fitingi_iz_pe80_pe100_truby_napornye_pe100_gost_18599_2001_truby_pe100_sdr17_10_atm_/truba_pe100_sdr17_630_kh_37_4_10_atm_.php</a>	9 674,40р.	12	116 092,80	5	110 288,16

#### **14.Согласование результатов.**

Согласование - получение итоговой оценки объекта на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого имущества и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

При определении рыночной стоимости имущества (спецтехника) ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) оценщики применили один подход –сравнительный, соответственно согласование не требуется.

#### **15.Вывод о рыночной стоимости оцениваемого имущества**

Таблица №11.

№	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
1.	Машина поливомоечная КО-713Н-41 на шасси МАЗ-438043	25.06.10	759 943,00
2.	Автокран ZOOMLION ZLJ5414JQZ50V	23.01.10	4 587 126,00
3.	Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115	20.04.10	998 747,00
4.	Подметально - уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337	28.03.11	2 856 000,00
5.	Установка буровая гидрофицированная средней серии «Беркут»	06.12.11	820 000,00
6.	Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ	-	110 290,00
Итого			10 132 106,00

#### **16. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости спецтехники ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой».**

Рыночная стоимость имущества (спецтехника) ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) на дату оценки составляет (округленно):

10 132 106,00

Десять миллионов сто тридцать две тысячи сто шесть рублей.

**17. Итоговое заключение рыночной стоимости имущества ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой».**

Рыночная стоимость всего оцениваемого имущества ООО «Производственно - строительная компания «Универсалстрой» (адрес: 47360, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское, 1) на дату оценки составляет (округленно):

131 654 815,00 руб.

Сто тридцать один миллион шестьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот пятнадцать рублей.

Таблица №12.

№	Наименование	Общая площадь/ протяженность	Рыночная стоимость, руб.
1.	Земельный участок	97 422 м2	38 539 169,00
2.	Бытовой корпус с помещ. для прожив. ЛитерС	3 318,2 м2	18 036 806,00
3.	Здание МЖЦ с переходом Литер Ф,Ф1	10 276,4 м2	55 859 633,00
4.	Административный корпус ЛитерР	1 537 м2	8 142 365,00
5.	Газопровод Литер2, Литер1, Литер3	1,696 км	944 736,00

Таблица №13.

№	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
1.	Машина поливомоечная КО-713Н-41 на шасси МАЗ-438043	25.06.10	759 943,00
2.	Автокран ZOOMLION ZLJ5414JQZ50V	23.01.10	4 587 126,00
3.	Манипулятор Amco Veba 810 2S на шасси КАМАЗ 65115	20.04.10	998 747,00
4.	Подметально - уборочная вакуумная машина КО-326 на шасси МАЗ -5337	28.03.11	2 856 000,00
5.	Установка буровая гидрофицированная средней серии «Беркут»	06.12.11	820 000,00
6.	Труба 630*37,4 ПЭ 100 SDR 17 ПИТ	-	110 290,00

Оценщик

\_\_\_\_\_Кадырова А.И.

Директор ООО «Консэко - РТ»

\_\_\_\_\_Мисбахова Л.М.

## 18. Список литературы

- Закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 – ФЗ от 29 июля 1998 г.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М. Дело, 1997. – 480 с.
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.
- В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. – М. 1998. – 330 с.
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_936.6\\_m\\_315305974](https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_936.6_m_315305974)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_2000\\_m\\_697166105](https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_697166105)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_338.2\\_m\\_336381495](https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_338.2_m_336381495)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_479075427](https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_479075427)[https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.02\\_ga\\_promnaznacheniya\\_720445691](https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.02_ga_promnaznacheniya_720445691)
- [https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_89\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_630860231](https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._promnaznacheniya_630860231)
- <http://www.kdst.ru/kommunaljnaya-tehnika/mashiny-dlya-soderdjaniya-dorog/polivomoechnye-mashiny/ko-713-01.html>
- <http://www.avtopoisk.ru/search/adpage/34393191.html?region=2>
- [http://www.truckspark.ru/spectehnika-kamaz-278400\\_65115-162-w.html](http://www.truckspark.ru/spectehnika-kamaz-278400_65115-162-w.html)
- <http://www.rbauto.ru/catalog/municipal-engineering/street-sweepers/kommash-mtsensk/ko-326-maz-5337>
- <http://obyavleniya-o-stavropol.ru/transport/spectehnika/stroitel'naja-tehnika/burovaja-ustanovka-quotberkutquot-ubg-s-5332-2411.htm>
- <https://volgodonsk.nasledie-don.ru/analytics/>
- <http://obyavleniya-o-stavropol.ru/transport/spectehnika/stroitel'naja-tehnika/burovaja-ustanovka-quotberkutquot-ubg-s-5332-2411.htm>

## ***Приложение***

**Фототаблицы.**





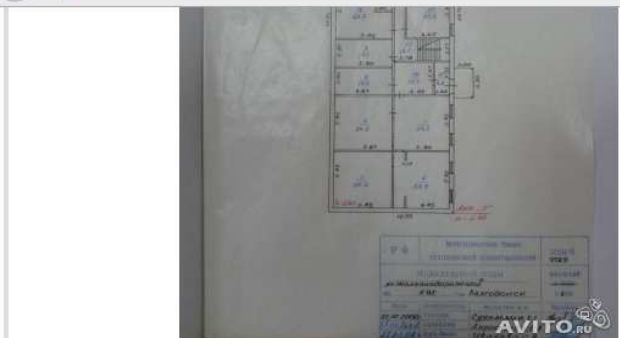




File Edit View History Bookmarks Tools Help


Яндекс - Поиск в Google Яндекс.Карты — подробна... Помещение свободного наз...

https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svoboc



**Хотите большего?**  
Применить пакет услуг **NEW**

**Domofond.ru** 16+



**Сколько стоит моя квартира?**  
Быстрая онлайн-оценка

**Узнать**

**Цена** 5 500 000 руб.

**Продавец** Анастасия  
8 961 300-25-21 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

**Город** Ростовская область, Волгодонск  
**Адрес** Железнодорожная 92.

Продам помещение свободного назначения 936.6 м<sup>2</sup>  
Продам или сдам в аренду 2-х этажное административно-производственное здание. Площадь - 936.6 кв.м. Свет, водопровод, канализация, отопление. Возможно использование под общежитие(32 большие комнаты), офис производственной фирмы.Требуется ремонт. Обмен, кредит, торг.

**Большая Птица**  
Складской учет  
Закупки  
Продажи  
Документооборот


**Торговля и склад онлайн**

пуск С:\Documents and Se... E:\Кадырова\Вс... Таблицы недвижимо... Помещение свободн...

File Edit View History Bookmarks Tools Help

Яндекс - Поиск в Google Яндекс.Карты — подробна... Помещение свободного наз...

https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodn



**Цена** 10 000 000 руб.

**Агентство** Собственник  
на Avito с августа 2011

**Контактное лицо** Татьяна Ивановна  
8 918 500-80-12 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

**Город** Ростовская область, Волгодонск  
**Адрес** пер.Маяковского,15

Продам помещение свободного назначения 2000 м<sup>2</sup>  
Продается комплекс состоящий из  
- Административного 2-х этажного здания 519м.кв  
- и производственно-складских помещений: 108,6м2; 106м2; 134,5м2, 64,4м2 ,металлический склад 20м2  
Оживленное место с автомобильным и пешеходным трафиком и развитой инфраструктурой. Удобный подъезд грузового транспорта. Собственное автономное отопление. Бытовое помещение с душевыми кабинками.  
Комплекс отлично подойдет для оптово-розничной торговли, промышленной и продуктовой базы, логистического центра, а также для любой строительно-производственной деятельности предприятия с учетом наличия в настоящее время готового бизнеса-офисные и складские помещения сдаются в аренду. Возможна продажа комплекса по частям.  
Уместен разумный торг, обмен на транспорт ,жилье в черте города и других регионах

**Сколько стоит моя квартира?**  
Быстрая онлайн-оценка

**Узнать**

**Деньги на карту Срочно!**  
Без проверок до 70 000 р.  
Займы с любой кредитной историей. Даже ночью! Выбери подходящий займ!  
crediz.ru


**БЫСТРЫЕ ЗАЙМЫ**  
Займ за 60 секунд! Всем  
От 1 до 50 т.р. на карту/счет/наличкой. Уже одобрен. Заполнить заявку!  
creditor.ru

пуск С:\Documents a... E:\Кадырова\Вс... Таблицы недви... Doc1.doc - Micro... Помещение сво...

File Edit View History Bookmarks Tools Help

Яндекс - Поиск в Google x Яндекс x Помещение свободного наз... x +


https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo



Сделать VIP-объявлением  
Выделить объявление  
Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**  
Применить пакет услуг **NEW**

**Domofond.ru** 16+



**Сколько стоит моя квартира?**  
Быстрая онлайн-оценка

**Узнать**

Цена **2 500 000 руб.** ...

Продавец **Анастасия**  
8 961 300-25-21 Написать сообщение  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ростовская область, Волгодонск  
Адрес Волгодонск Горького 186

Продам помещение свободного назначения 338.2 м<sup>2</sup>  
Капитальное отдельно-стоящее строение. Между д/с. Гусельки и стадионом школы №8. Можно разместить небольшое производство офис или магазин.


ПУСК

C:\Documents a... E:\Кадырова\Вс... Таблицы неден... Doc1.doc - Micro... Помещение сво... RL 11:08

File Edit View History Bookmarks Tools Help

Яндекс - Поиск в Google x Яндекс x Участок 2.5 га (промназнач... x +


https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2\_5\_ga\_promnaznacheniya\_



Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**  
Применить пакет услуг **NEW**

**Domofond.ru** 16+



**Сколько стоит моя квартира?**  
Быстрая онлайн-оценка

**Узнать**

Цена **12 000 000 руб.** ... **Купить в кредит >>**

Агентство **Дмитрий**  
на Авито с сентября 2012  
8 903 968-43-04  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ростовская область, Волгодонск

Продам участок 2.5 га, земли промназначения, в черте города  
В черте города. пер Маяковского д. 1, бывшая территория ФГУП ВПАТП. Площадь 2,5 га, бетонировано 2,3 га, забор по периметру. Земли населенных пунктов. (летняя площадка отстоя автобусов прежде), собственность более 3 лет на землю и на площадку. Кадастр - 61:48:0030404:374

Отчет заверенный.doc - Microsoft Word


ПУСК

2 Провод... Таблицы не... Doc1.doc - ... Отчет заве... сотка.doc - ... Участок 2... RL 12:20

File Edit View History Bookmarks Tools Help

Яндекс - Поиск в Google x Яндекс x Участок 3.02 га (промназнач...

https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_02\_ga\_promnaznacheniya



Информация Характеристики Кто обслуживает Услуги

Статус: Рынок земельных участков

Адрес: Ростовская обл., Волгодонск, ул. Химиков, 60/9

Площадь участка: 34 287,00 кв. м


Кадастровая стоимость: 22 982 000 руб.

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Domofond.ru 16+



Сколько стоит моя квартира?

Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Цена **8 910 000 руб.** Купить в кредит >>

Агентство **Ольга Черемисина**  
на Avito с августа 2013

Показать телефон Написать сообщение

Город Ростовская область, Волгодонск

Адрес [Химиков ул, 60/9](#)

Продам участок 3.02 га, земли промназначения, в черте города


Есть отчет по объявлению

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: производственная база.

пуск

Яндекс - Поиск в Google x Яндекс x Участок 89 сот. (промназнач...

https://www.avito.ru/volgodonsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_89\_sot\_promnaznacheniya



Цена **5 000 000 руб.** Купить в кредит >>

Агентство **777**  
на Avito с января 2013

Контактное лицо Юрий

8 952 584-44-47

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.


Город Ростовская область, Волгодонск

Продам участок 89 сот., земли промназначения, в черте города

Продаю земельный участок площадью 0,89 Га! Пересечение ул.Курчатова/Жуковское шоссе! Место идеально подойдет под любой бизнес! Продажа от СОБСТВЕННИКА! 30% участка в асфальте! Периметр участка огорожен забором (профлист)! На все интересующие вопросы ответчу по телефону! Реальному покупателю ХОРОШИЙ ТОРГ!

Применить пакет услуг NEW

Domofond.ru 16+



Сколько стоит моя квартира?

Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Быстрые займы

Займ за 60 секунд! Всем

От 1 до 50 т.р. на карту/смет.наличкой. Уже одобрен. Заполняй заявку!



creditor.ru

File Edit View History Bookmarks Tools Help

Автокран ... Продажа а... Автокран Zoom... Коммаш КО... FIS Дорожная ... КО-713... x Поливомое... КО-713Н4... Автокран ...

www.kdst.ru/kommunalnaya-tehnika/mashiny-dlya-soderzhanija-dorog/polivomoechny

Карта сайта | Прайс лист

**Коммунальная и дорожно-строительная техника.**  
www.kdst.ru

Москва, тел: техника (495)739-08-42, ремонт и запчасти (495)661-80-85

ПОИСК:


Главная  
Дорожно-строительная техника  
Коммунальная техника  
Ремонт и ТО  
Запасные части  
Сельскохозяйственная техника  
Аварийно-ремонтные машины  
Компрессорные станции  
Навесное оборудование  
Техническая поддержка  
Лизинг специальной техники  
О компании  
Контакты

Главная > Коммунальная техника > Машины для содержания дорог > Поливомоечные машины > КО-713Н-41

## КО-713Н-41

Цена: **1 788 100 руб.**

### Поливомоечная машина



Модель машины	КО-713Н (Фото)	КО-713Н-10	КО-713Н-20 КО-713Н-30	КО-713Н-40
Модель шасси	ЗИЛ-494560 ЗИЛ-433362	ЗИЛ-497442 ЗИЛ-432932	АМУР-531355 АМУР-531350	МАЗ-438043

» **Поливомоечные машины**  
[КО-829А1-01](#)  
[КО-829Д1-11](#)  
[КО-829Б1-11-11](#)  
[КО-829Б1-11-11](#)  
 » [КО-713Н-41](#)  
[КО-829 А-01](#)  
[КО-829АД-01](#)

**Специальные предложения строительным организациям:**  
[Экскаваторы на пневмоходу](#)  
[экскаваторы - погрузчики.](#)  
[Фронтальные погрузчики.](#)  
[Грейдеры.](#)  
[Отечественные самосвалы](#)  
[Передвижные компрессорные станции](#)

пуск

C:\Documents and Se... Таблицы АМТС.doc... КО-713-01 машина п...

11:24

File Edit View History Bookmarks Tools Help

Подетально - уб... x Подетально-убо... x Подетально-убо... x Купить КО-326 на... x КО-326 - Коммаш... x Mail.Ru: почта, по... x

www.rbauto.ru/catalog/municipal-engineering/street-sweepers/kommash-mtsensk/ko-326-mi


Весь каталог техники | Акции | О компании | Кредит и лизинг | Сервис и запчасти | Trade-In | Контакты

Найти

Позвоните нам: **+7 (846) 21-21-222** Не смогли дозвониться?

САМОСВАЛЫ  
ТЯГАЧИ  
ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА  
АВТОКРАНЫ, КМУ И АВТОГИДРОПОДЪЕМНИКИ  
СКЛАДСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ  
КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА

## КО-326 на шасси МАЗ-5337



www.rbauto.ru

**РУСБИЗНЕСАВТО**  
АВТОТЕХНИКА СЕРВИС ЗАПЧАСТИ

+

Купить КО-326 на шасси МАЗ-5337

Цена: **5 600 000 руб.** Купить

Перезвоним за 23 секунды: ваш номер

АВТОБЕТОНОСМЕСИТЕЛИ  
АВТОЦИСТЕРНЫ  
АВТОБУСЫ  
ФУРГОНЬКИ БОРТО  
ПРИЦЕПЫ И ПОЛУПРИ  
ТЕХНИКА С НАРАБОТКОЙ

Заказать звонок  
Отправить заявку  
Стать дилером  
на работу  
Устроиться на работу

**ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНО**  
Запасные части

пуск

C:\Documents and Se... 5 Microsoft Office ... Купить КО-326 на ш...


11:09

File Edit View History Bookmarks Tools Help

www.avtopoisk.ru/search/adpage/34393191.html?region=2

Главная > Строительная техника > Zoomlion

### Zoomlion qu55v, 2015, Краны / Автокраны



**USD: 178 763**  
 RUB: 13 491 548  
 EUR: 162 424

Московская обл. / Москва

Год выпуска: 2015  
 Дата размещения: 25.11.2015

Цена с НДС 16 000 000 рублей.

**Посмотреть контакты**

Оставьте нам ваш e-mail  
 И мы будем отправлять вам на почту похожие объявления

Ваш email

**Мы купим**  
**ваш**  
**автомобил**

Купим любое авто в любом состоянии. Выкуп за 30 минут. Деньги сразу!

**Ждали акцию от фитнес-клуба PandaGym?**


Только 3 дня. Скидка 20% на годовые абонементы. 27-29 февраля

[➔ Подробности](#)

пуск

Продажа авто в Рос... C:\Documents and Se... Таблицы АМТС.doc...

www.truckspar.k.ru/spec tehnika-kamaz-278400\_65115-162-w.html



Обозначение: 278400-000001362/6

Шасси грузовика: [65115-1051-62](#) (Цена шасси: 1 672 013)


Комплектация модели к/м АМСО VEBA 810 2S, вес крана 1335 кг 2784:


Цена данной модели : **2 937 492** рублей

промтоварный  
 КАМАЗ АФ-47415  
 2 088 954


Вахтовый автобус  
 КАМАЗ  
 4208-11-13  
 2 500 000

Автоэвакуатор  
 КАМАЗ 2784  
 1 930 716

 **Кран - манипулятор КАМАЗ 6890** Цена: 3 950 817  
 Обозначение: 689000-000002110/6 Шасси: 43118-1098-10 борт. платформа

 **Кран - манипулятор КАМАЗ 2784** Цена: 2 537 118  
 Обозначение: 278400-000002899/6 Шасси: 4308-1028-99 к/м АМСО VEBA

**ЛЕТИТЕ НА МОРЕ...**



пуск

Кран - манипулятор ... C:\Documents and Se... Таблицы АМТС.doc... Doc1.техника.doc...

obyavleniya-o-stavropol.ru/transport/spectehnika/stroitel'naja-tehnika/burovaja-ustanovka-quotberkutquot-ubg-s-5332-2411.htm

### Ремонт Квартир 15% скидка

актанremont.ru/remont\_kvartir\_-15%  
Акция до 31 марта. Спецшитель Ремонт квартиры «Под Ключ»

- Оборудование для бизнеса.
- Диагностика Lexus ЮАО.
- Бытовая техника
- Кровать-трансформер детская Фея...
- Силовые Тренажеры
- Замена сцепления в Форд Сервис
- Пенсия Исчезнет 15 Марта
- Риелтор не расскажет вам
- Цены на Стиральные Машины

## БУРОВАЯ УСТАНОВКА "БЕРКУТ" УБГ-С 5332

Добавлено: 26.06.2015 13:13 Просмотров: 12

Строительная техника в Ставрополе



### ESLON-DC-Plate

Static Dissipative Plastic Sheets PVC / Acrylic / Polycarbonate

5500000р.

Контактное лицо: Михаил  
Телефон: Показать


Ставрополь  
[посмотреть на карте](#)

Искать похожие объявления: установка, мачта, стоимость, инструмент, техник, завод

Продам буровую установку УБГ-С 5332 "Беркут", 2013 г.в., не большая наработка, состояние хорошее, без удлинителя мачты. В стоимость дополнительно входит жидкостный подогреватель, люнет. В стоимость не входит буровой инструмент. Стоимость новой техники с завода на 23.03.2015г. 8,2 млн.руб. без люнета, жидкостного подогревателя. TOPP.

Экшн камера новая с

www.ost-m.ru/catalog/vodosnabzhenie\_truby\_i\_fitingi\_iz\_pe80\_pe100\_truby\_napornye\_pe100\_gost\_18599-2001\_truby\_pe100\_sdr17



**ОБСТРОЙТЕХ**

ОБЕСПЕЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Работает с 1994 года

+7 (495) 290-32-22  
+7 (495) 290-32-22  
info@ost-m.ru

Надежность  
Партнерство  
Профессионализм

Главная О компании **Каталог** Документация Оплата и доставка Контакты Наши объекты

**КАТАЛОГ ТОВАРОВ:**

- Водоснабжение
  - Трубы и фитинги из полипропилена PPRC
  - Трубы и фитинги из металлопластика РЕХ-с
  - Трубы стальные
  - Трубы и фитинги из НПВХ
  - Трубы и фитинги из ПЭ80, ПЭ100
  - Трубы напорные ПЭ100 ГОСТ 18599-2001
    - Трубы ПЭ100 SDR26 (6,3 атм.)
    - Трубы ПЭ100 SDR21 (8 атм.)
    - Трубы ПЭ100 SDR17,6 (9,5 атм.)
    - Трубы ПЭ100 SDR17 (10 атм.)
    - Трубы ПЭ100 SDR13,6 (12,5 атм.)
    - Трубы ПЭ100 SDR11 (16 атм.)
  - Трубы напорные ПЭ80 ГОСТ 18599-2001
  - Фитинги компрессионные для ПЭ труб
  - Трубы и фитинги из ВЧШГ
  - Соединительные части трубопроводов, трубная заготовка
- Канализация
  - Дренаж и водоотведение
  - Колодцы и емкости
  - Отопление
  - Трубопроводная арматура
  - Дополнительное оборудование


[Скачать прайс-лист](#)

Название, Категория

**Скидка при оформлении заказа через сайт** **Доставка во все регионы РФ**

Каталог / Водоснабжение / Трубы и фитинги из ПЭ80, ПЭ100 / Трубы напорные ПЭ100 ГОСТ 18599-2001 / Трубы ПЭ100 SDR17 (10 атм.)

### Труба ПЭ100 SDR17 - 630 x 37,4 (10 атм.)



Диаметр наружный Dн: 630 мм  
Толщина стенки трубы S: 37,4 мм  
Длина бухты/отрезка L: 12 м  
Давление PN: 1 МПа  
Температура рабочей среды (макс.): 40С  
Масса 1 пог. метра: 69,6 кг  
Материал: полиэтилен низкого давления (ПНД) ПЭ80-100  
Рабочая среда: холодная вода  
Способ присоединения: сварка встык, электросварные и компрессионные фитинги

Описание:  
Трубы напорные из полиэтилена низкого давления (ПНД) ПЭ80 и ПЭ100, предназначены для трубопроводов, транспортирующих холодную воду (в том числе для хозяйственного и питьевого водоснабжения) и другие жидкие и газообразные вещества, к которым полиэтилен химически стойк.

Розничная цена: 9 674,40р.

Количество:  м

[Назад в раздел](#)

