

ООО "ФИНЭКС"

Отчет №27 об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью "ЛВК" (далее ООО "ЛВК")

Заказчик:

Конкурсный управляющий
ООО «ЛВК» Меркулов Я.В.

Исполнитель:

ООО «Финэкс»

Основание:

Договор №27 от 13.05.2019г.

Дата оценки:

19.06.2019г.

Дата составления отчета:

20.06.2019г.

г. Воронеж
2019 год

СОДЕРЖАНИЕ:

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ).....	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	11
4. ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	15
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.	16
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	17
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	23
8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	28
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
9.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9.2.ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	39
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	43
10.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	43
10.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ - АПРЕЛЕ 2019 ГОДА	49
10.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	93
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	97
12.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	97
12.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	97
12.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	123
12.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	124
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	143
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	146
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	148
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	149
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.	163
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.	251
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.	285

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
20.06.2019г.

Конкурсному управляющему
ООО «ЛВК»
Меркулову Я.В.

Уважаемый Ярослав Викторович!

Согласно Договора №27 от 13.05.2019г., специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Финэкс» произвели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «ЛВК» (далее ООО «ЛВК»).

Оценка проведена в соответствии с требованиями: Федерального закона Российской Федерации №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299; ФСО №7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10 утвержденного Приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г; а так же Стандартов и правил оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», «Унифицированных требований к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Дата оценки: 19.06.2019г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза объектов.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности организации застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 10 000 000 рублей (страховой полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-008554/17, срок действия с 25.06.2017г. по 30.06.2019г.).

Проведя необходимые расчеты, Оценщики пришли к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ЛВК», по состоянию на 19.06.2019г. составило:

4 514 751

(Четыре миллиона пятьсот четырнадцать тысяч семьсот пятьдесят один) рубль, без учета НДС 20%

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей фирмы.

С уважением,

Директор
ООО «Финэкс»


Эшкова М.Ю.



1. Задание на оценку

Таблица 1

Объекты оценки

Имущество, принадлежащее ООО «ЛВК» (ОГРН 1116181002343, дата присвоения 27.04.2011г. ИНН 6113017246):

Объекты оценки недвижимое имущество здания

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Литер	Кадастровый №	Год постройки
A	1	2	3	4	5
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	661,8	А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	61:14:0600013:1062	1954
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	48,4	В	61:14:0600013:1067	1956
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	63,5	Д	61:14:0600013:1063	1991
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	24,7	Ж	61:14:0600013:1068	1984
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	97,9	З	61:14:0600013:1061	1996
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	92,7	И	61:14:0600013:1069	1981
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	13,9	К	61:14:0600013:1141	1991
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	91,9	Л	61:14:0600013:1064	1991
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	46,8	М	61:14:0600013:1066	1989
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	20	Р	61:14:0600013:1065	1986
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	654,2	У	61:14:0600013:992	1954
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1,7	Ф	61:14:0600013:993	1981

Объекты оценки недвижимое имущество земельный участок

	<table><tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта</th><th>Кадастровый №</th><th>Кадастровая стоимость, руб.</th><th>Общая площадь, Сот</th></tr><tr><th>A</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th></tr><tr><td>1</td><td>Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>61:14:0600013:931</td><td>39 117,00</td><td>177</td></tr></table>	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот	A	1	2	3	4	1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	61:14:0600013:931	39 117,00	177			
	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот														
	A	1	2	3	4														
	1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	61:14:0600013:931	39 117,00	177														
	Объекты оценки движимое имущество транспортные средства																		
	<table><tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта оценки</th><th>Наименование (тип ТС)</th><th>Гос. номер</th><th>Год выпуска</th><th>Адрес регистрации</th></tr><tr><th>A</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td>1</td><td>Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна</td><td>Автоцистерна</td><td>М247СТ 161</td><td>2000</td><td>Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.3, кор.Б</td></tr></table>	№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование (тип ТС)	Гос. номер	Год выпуска	Адрес регистрации	A	1	2	3	4	5	1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	Автоцистерна	М247СТ 161	2000	Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.3, кор.Б
	№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование (тип ТС)	Гос. номер	Год выпуска	Адрес регистрации													
	A	1	2	3	4	5													
	1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	Автоцистерна	М247СТ 161	2000	Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.3, кор.Б													
	Объекты оценки движимое имущество																		
<table><tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта оценки</th><th>Вес</th></tr><tr><th>A</th><th>1</th><th>2</th></tr><tr><td>1</td><td>Металлолом</td><td>1700</td></tr><tr><td>2</td><td>Рохля (транспортировочная тележка)</td><td>70</td></tr></table>	№ п/п	Наименование объекта оценки	Вес	A	1	2	1	Металлолом	1700	2	Рохля (транспортировочная тележка)	70							
№ п/п	Наименование объекта оценки	Вес																	
A	1	2																	
1	Металлолом	1700																	
2	Рохля (транспортировочная тележка)	70																	
Подробные характеристики, местоположение и состояние оцениваемого имущества приведены в главе 9 настоящего Отчёта.																			
Собственник	ООО «ЛВК» 347704, Ростовская обл, поселок Двуречье, район Кагальницкий, улица Береговая, дом 3 КОРПУС Б ОГРН 1116181002343 присвоен: 27.04.2011 ИНН 6113017246 КПП 611301001 ОКПО 68770643 ОКТМО 60622417101																		
Заказчик	ООО «ЛВК» 347704, Ростовская обл, поселок Двуречье, район Кагальницкий, улица Береговая, дом 3 КОРПУС Б ОГРН 1116181002343 присвоен: 27.04.2011 ИНН 6113017246 КПП 611301001 ОКПО 68770643 ОКТМО 60622417101																		
Балансовая стоимость объектов оценки, руб.	Балансовая стоимость в инвентаризационной описи указана только для Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна – 490 000руб.																		
Имущественные права и обременения	На все объекты недвижимого имущество, согласно выписки из ЕГРП наложено обременение в виде ареста, или запрещения регистрационных действий.																		
Оцениваемые права	Право собственности в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или 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, обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
Цель оценки	Определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без учета НДС.</p> <p>Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки по купле-продаже объектов оценки на торгах.</p> <p>Согласно предполагаемого использования результатов оценки и заданию на оценку не определялись возможные границы интервала стоимости.</p> <p>В соответствии с заданием на оценку, Заказчик поручает Оценщику определение именно рыночной стоимости (в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), на основании этого Оценщик в рамках данного отчета не учитывает Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721).</p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в разделе «Согласование результатов оценки» погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является неправильной.</u> 4. Расчет рыночной стоимости производился без учета обременений (в виде ареста) по следующим основаниям: <ul style="list-style-type: none"> - собственник объектов оценки находится в процедуре конкурсного производства. При получении копии решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (а также когда должник находится в процессе ликвидации) судебный пристав-исполнитель оканчивает исполнительное производство, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, за исключением исполнительных документов о признании права собственности,

	<p><i>об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о применении последствий недействительности сделок, а также о взыскании задолженности по текущим платежам. Одновременно с окончанием исполнительного производства судебный пристав-исполнитель снимает наложенные им в ходе исполнительного производства аресты на имущество должника и иные ограничения по распоряжению этим имуществом. ФЗ «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ, ст.96, п.1, 2, 3, 4.</i></p> <p>5. Рыночная стоимость, определена в отчете с учетом того, что оцениваемое имущество представляет собой единый комплекс (бывший молочный завод), при условии его продажи целиком, в случае продажи объектов оценки по частям, стоимость данного имущества может значительно измениться.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	19.06.2019г.
Срок проведения оценки	13.05.2019г.- 20.06.2019г.
Дата осмотра объектов оценки	Осмотр объектов оценки был произведен 13.05.2019
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка,

	<p>выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</p> <p>6. Расчет рыночной стоимости производился без учета обременений (в виде ареста) по следующим основаниям:</p> <p>- собственник объектов оценки находится в процедуре конкурсного производства. При получении копии решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (а также когда должник находится в процессе ликвидации) судебный пристав-исполнитель оканчивает исполнительное производство, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, за исключением исполнительных документов о признании права собственности, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о применении последствий недействительности сделок, а также о взыскании задолженности по текущим платежам. Одновременно с окончанием исполнительного производства судебный пристав-исполнитель снимает наложенные им в ходе исполнительного производства аресты на имущество должника и иные ограничения по распоряжению этим имуществом. ФЗ «Об исполнительном производстве» № 229-ФЗ, ст.96, п.1, 2, 3, 4.</p> <p>7. Рыночная стоимость, определена в отчете с учетом того, что оцениваемое имущество представляет собой единый комплекс (бывший молочный завод), при условии его продажи целиком, в случае продажи объектов оценки по частям, стоимость данного имущества может значительно измениться.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>8. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>9. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
--	---

2. Применяемые стандарты оценки (Сертификат качества оценки)

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- 1) Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- 3) У Оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем Отчете или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.
- 4) Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно.
- 5) Оценщик не является учредителем, должностным лицом Заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, ни в настоящем, ни в будущем не имеет, и не будет иметь какого-либо имущественного интереса в объектах собственности, являющихся предметом настоящего Отчета.
- 6) Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 7) Приведенные в Отчете факты, на основе которых производился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок
- 8) Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 1. Федеральным Законом от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 2. Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, и утвержденными Приказами Минэкономразвития России №297 (ФСО №1), №298 (ФСО №2), №299 (ФСО №3) от 20.05.2015г., Приказом Минэкономразвития России №328 (ФСО №10) от 01.06.2015г., Приказом Минэкономразвития России №611 (ФСО №7) от 25.09.2014г, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 2

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ ¹ РФ №297 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ МЭРТ РФ №328 от 01.06.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
-	Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».	НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» 2007г.	Стандарт обязателен к Применению для членов НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

¹ Министерство экономического развития и торговли РФ.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

<i>Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе</i>	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> Работы по оценке включают: <ul style="list-style-type: none"> исследование объектов оценки и окружающей среды (в текущем состоянии и ретроспективе); сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объектов оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: <ul style="list-style-type: none"> состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объектов. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении	<ol style="list-style-type: none"> Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе	
оцениваемых прав	<ol style="list-style-type: none"> Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
Допущения к источникам информации, использованным в Отчете	<ol style="list-style-type: none"> Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Большая часть существенной для оценки информации об объектах оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объектах оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объектах оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
Допущения в отношении используемых методов расчета	Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<ol style="list-style-type: none"> Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. <i>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная</i>

Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе	
	<p><i>оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</i></p> <p>4. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel (пакет программ Ms. Office). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.</p>

4. Основные ограничивающие условия проведения оценки

<i>Оценка произведена с учетом ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе</i>	
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Сумма денежного выражения ценности объектов (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектами оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:<ul style="list-style-type: none">– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;– суда, арбитражного или третейского суда;– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

5.1. Сведения о заказчике

Таблица 3

Сведения о Заказчике	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ЛВК» (ООО «ЛВК») 347704, Ростовская обл, поселок Двуречье, район Кагальницкий, улица Береговая, дом 3 КОРПУС Б</p> <p>ОГРН 1116181002343 присвоен: 27.04.2011 ИНН 6113017246 КПП 611301001 ОКПО 68770643 ОКТМО 60622417101</p>
-----------------------------	--

5.2. Сведения об оценщике

Таблица 4

Сведения об Оценщиках	<p>Эськова Марина Юрьевна, стаж работы в области оценочной деятельности 14 лет Конт. телефон (473) 263-16-16 Эл.адрес: finex18@mail.ru Адрес регистрации: г.Воронеж, ул.20 лет Октября, 38б, кв.50 Член «САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1342-07 от 29.12.2007г.). Диплом о профессиональной переподготовке в Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 810 часов. ПП №161667 выдан 25.12.2004г. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 629/7354 от 21.12.2007г. выданное АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104ч. Сертификат соответствия №221.С.0078 на знание федеральных стандартов оценки выданный НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о повышении квалификации рег. № 827/7354 от 21.12.2010г. выданное АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104ч. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 1155/7354 от 29.07.2013г. выданное АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104ч. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001234-1 от 08.12.2017г. Информационное письмо СРО «АРМО» №9 от 15.01.2019г. «о подтверждении квалификации эксперта». Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах» на 3 000 000 рублей (договор (полис) №433-524-078387/18. Срок действия с 01.12.2018г. по 30.11.2019г.). Заключен трудовой договор с: Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкс» ОГРН –1043600013929, дата присвоения ОГРН – 25.02.2004г. Юридический адрес – 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.18, оф.7 ИНН 3665044042; КПП 366501001 Р/с 40702810103000000743 в ФКБ «СДМ-Банк» (ПАО) в г. Воронеж г. Воронеж К/с 30101810500000000778; БИК 042007778</p>
------------------------------	--

Бенда Алексей Сергеевич, стаж работы в области оценочной деятельности 3 года.

Конт. Телефон (473) 263-16-16

Эл.адрес: finex18@mail.ru

Адрес регистрации: г.Воронеж, ул.Хользунова, д.115, кв.85

Член Ассоциации «Саморегулируемая организация «Экспертный совет». Включен в реестр членов 31.12.2016г. (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №2353 от 24.05.2017г.)

Диплом о профессиональной переподготовке в Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный №1393/9331 от 19.04.2016г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №001972-2 от 16.01.2018г.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СОАО «ВСК» на 300 000 рублей (договор (полис) №1700SB4001355. Срок действия с 01.06.2017г. по 31.05.2020г.).

Заключен трудовой договор с:

Общество с ограниченной ответственностью «Финэкс»

ОГРН –1043600013929, дата присвоения ОГРН – 25.02.2004г.

Юридический адрес – 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.18, оф.7

ИНН 3665044042; КПП 366501001

Р/с 40702810103000000743 в ФКБ «СДМ-Банк» (ПАО) в г. Воронеж
г. Воронеж

К/с 30101810500000000778; БИК 042007778

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости выполнены, а именно:

- оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- не допускается вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

5.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Не привлекались.

6. Основные факты и выводы.

Заключение об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «ЛВК», составлено на основании отчета №27 от 19.06.2019г. выполненного на основании Договор №27 от 13.05.2019г. и подготовленного ООО «Финэкс».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299, ФСО №7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10 утвержденными приказом №328 от 01.06.2015г., Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», «Унифицированными требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Таблица 5. Объекты оценки недвижимое имущество здания

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Литер	Кадастровый №	Год постройки
А	1	2	3	4	5
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	661,8	А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	61:14:0600013:1062	1954
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	48,4	В	61:14:0600013:1067	1956
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	63,5	Д	61:14:0600013:1063	1991
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	24,7	Ж	61:14:0600013:1068	1984
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	97,9	З	61:14:0600013:1061	1996
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	92,7	И	61:14:0600013:1069	1981
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	13,9	К	61:14:0600013:1141	1991
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	91,9	Л	61:14:0600013:1064	1991
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	46,8	М	61:14:0600013:1066	1989
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	20	Р	61:14:0600013:1065	1986

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Литер	Кадастровый №	Год постройки
А	1	2	3	4	5
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	654,2	У	61:14:0600013:992	1954
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1,7	Ф	61:14:0600013:993	1981

Таблица 6. Объекты оценки недвижимое имущество земельный участок

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот
А	1	2	3	4
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	61:14:0600013:931	39 117,00	177

Таблица 7. Объекты оценки движимое имущество транспортные средства

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование (тип ТС)	Гос. номер	Год выпуска	Адрес регистрации
А	1	2	3	4	5
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	Автоцистерна	М247СТ 161	2000	Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.3, кор.Б

Таблица 8. Объекты оценки движимое имущество

№ п/п	Наименование объекта оценки	Вес, кг
А	1	2
1	Металлолом	1700
2	Рохля (транспортировочная тележка)	70

Подробные характеристики, местоположение и состояние оцениваемого имущества приведены в **главе 9** настоящего Отчёта.

Подробные характеристики и состояние оцениваемого имущества приведены в **главе 9** настоящего Отчёта.

Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 9 настоящего Отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к Отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки: Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки по купле-продаже объектов оценки на торгах, в рамках процедуры конкурсного производства.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Величина рыночной стоимости оцениваемого имущества определена Консультирования Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки по купле-продаже объектов оценки на торгах, с учетом ограничений, указанных в п. 4. Основные ограничивающие условия проведения оценки на стр. 14 Отчета.

Дата оценки: 19.06.2019г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки рассчитана в процессе проведения оценки. Результаты проведенных расчетов представлены в следующих таблицах:

Недвижимое имущество Таблица 9.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб., без НДС	Вес	Согласованная стоимость, руб., без НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8
	Недвижимое имущество здания							
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	1 190 616	1,00	Не применялся	0,00	1 190 616
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	28 948	1,00	Не применялся	0,00	28 948
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	45 701	1,00	Не применялся	0,00	45 701
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	21 125	1,00	Не применялся	0,00	21 125
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	53 897	1,00	Не применялся	0,00	53 897
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	61 758	1,00	Не применялся	0,00	61 758
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	18 229	1,00	Не применялся	0,00	18 229
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	126 939	1,00	Не применялся	0,00	126 939
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	10 937	1,00	Не применялся	0,00	10 937
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м.,	Не	0,00	10 056	1,00	Не применялся	0,00	10 056

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб., без НДС	Вес	Согласованная стоимость, руб., без НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8
	кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	применялся						
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	65 739	1,00	Не применялся	0,00	65 739
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	74 723	1,00	Не применялся	0,00	74 723
	Итого по зданиям			1 708 668				1 708 668
	Недвижимое имущество земельный участок							
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	не применялся	0,00	2 718 012	1,00	Не применялся	0,00	2 718 012
	Итого по недвижимому имуществу							4 426 680

Движимое имущество Таблица 10.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Гос. номер	Год выпуска	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб., без НДС	Вес	Согласованная стоимость, руб., без НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	М247СТ 161	2000	Не применялся	0	66 831	1,00	Не применялся	0	66 831
2	Металлолом	-	-	Не применялся	0	20 400	1,00	Не применялся	0	20 400
3	Рохля (транспортировочная тележка)	-	-	Не применялся	0	840	1,00	Не применялся	0	840
	Итого по движимому имуществу									88 071

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 19.06.2019г. составляет:

4 514 751

(Четыре миллиона пятьсот сорок четыре тысячи семьсот пятьдесят один) рубль, без учета НДС 20%

В том числе:

Недвижимое имущество Таблица 11.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС
А	1	2
	Объекты недвижимости - здания	
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1 190 616
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	28 948
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	45 701
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	21 125
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	53 897
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	61 758
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	18 229
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	126 939
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	10 937
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	10 056
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	65 739
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	74 723
	Итого	1 708 668
	Объекты недвижимости - земельные участки	
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	2 718 012
	Итого	2 718 012
	Итого по недвижимому имуществу	4 426 680

Движимое имущество Таблица 12.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС
А	1	2
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	66 831
2	Металлолом	20 400
3	Рохля (транспортировочная тележка)	840
	Итого по движимому имуществу	88 071

С 01.01.2015г. в целях главы 21 ФЗ о внесении изменений в часть вторую Налогового Кодекса РФ, не признаются объектом налогообложения «операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)».

С уважением,

Директор
ООО «Финэкс»


Эсенкова М.Ю.



7. Общие сведения

Основание для проведения оценки	<div>1. Договор №27 от 13.05.2019г. возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ООО «Финэкс» и конкурсным управляющим ООО «ЛВК» Меркуловым Я.В.</div> <div>2. Задание на оценку, составленное в соответствии с п.21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015г. №297.</div>																																																																								
Объекты оценки	<div>Имущество, принадлежащее ООО «ЛВК» (ОГРН 1116181002343, дата присвоения 27.04.2011г. ИНН 6113017246):</div> <div>Объекты оценки недвижимое имущество здания</div> <table><tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Площадь, кв.м</th><th>Литер</th><th>Кадастровый №</th><th>Год постройки</th></tr><tr><th>A</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td>1</td><td>Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>661,8</td><td>А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8</td><td>61:14:0600013:1062</td><td>1954</td></tr><tr><td>2</td><td>Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>48,4</td><td>В</td><td>61:14:0600013:1067</td><td>1956</td></tr><tr><td>3</td><td>Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>63,5</td><td>Д</td><td>61:14:0600013:1063</td><td>1991</td></tr><tr><td>4</td><td>Дизельная электростанция, литер Ж, площадь 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>24,7</td><td>Ж</td><td>61:14:0600013:1068</td><td>1984</td></tr><tr><td>5</td><td>Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>97,9</td><td>З</td><td>61:14:0600013:1061</td><td>1996</td></tr><tr><td>6</td><td>Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>92,7</td><td>И</td><td>61:14:0600013:1069</td><td>1981</td></tr><tr><td>7</td><td>Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>13,9</td><td>К</td><td>61:14:0600013:1141</td><td>1991</td></tr><tr><td>8</td><td>Административное здание, литр Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>91,9</td><td>Л</td><td>61:14:0600013:1064</td><td>1991</td></tr><tr><td>9</td><td>Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б</td><td>46,8</td><td>М</td><td>61:14:0600013:1066</td><td>1989</td></tr><tr><td>10</td><td>Воздушная компрессорная, литр Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д.</td><td>20</td><td>Р</td><td>61:14:0600013:1065</td><td>1986</td></tr></table>	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Литер	Кадастровый №	Год постройки	A	1	2	3	4	5	1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	661,8	А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	61:14:0600013:1062	1954	2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	48,4	В	61:14:0600013:1067	1956	3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	63,5	Д	61:14:0600013:1063	1991	4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	24,7	Ж	61:14:0600013:1068	1984	5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	97,9	З	61:14:0600013:1061	1996	6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	92,7	И	61:14:0600013:1069	1981	7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	13,9	К	61:14:0600013:1141	1991	8	Административное здание, литр Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	91,9	Л	61:14:0600013:1064	1991	9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	46,8	М	61:14:0600013:1066	1989	10	Воздушная компрессорная, литр Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д.	20	Р	61:14:0600013:1065	1986
	№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Литер	Кадастровый №	Год постройки																																																																			
	A	1	2	3	4	5																																																																			
	1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	661,8	А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	61:14:0600013:1062	1954																																																																			
	2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	48,4	В	61:14:0600013:1067	1956																																																																			
	3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	63,5	Д	61:14:0600013:1063	1991																																																																			
	4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	24,7	Ж	61:14:0600013:1068	1984																																																																			
	5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	97,9	З	61:14:0600013:1061	1996																																																																			
	6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	92,7	И	61:14:0600013:1069	1981																																																																			
	7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	13,9	К	61:14:0600013:1141	1991																																																																			
	8	Административное здание, литр Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	91,9	Л	61:14:0600013:1064	1991																																																																			
	9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	46,8	М	61:14:0600013:1066	1989																																																																			
10	Воздушная компрессорная, литр Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д.	20	Р	61:14:0600013:1065	1986																																																																				

		ЗБ																					
	11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. ЗБ	654,2	У	61:14:0600013:992	1954																	
	12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. ЗБ	1,7	Ф	61:14:0600013:993	1981																	
	Объекты оценки недвижимое имущество земельный участок																						
	<table><tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта</th><th>Кадастровый №</th><th>Кадастровая стоимость, руб.</th><th>Общая площадь, Сот</th></tr><tr><th>А</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th></tr><tr><td>1</td><td>Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. ЗБ</td><td>61:14:0600013:931</td><td>39 117,00</td><td>177</td></tr></table>					№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот	А	1	2	3	4	1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. ЗБ	61:14:0600013:931	39 117,00	177			
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот																			
А	1	2	3	4																			
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. ЗБ	61:14:0600013:931	39 117,00	177																			
	Объекты оценки движимое имущество транспортные средства																						
	<table><tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта оценки</th><th>Наименование (тип ТС)</th><th>Гос. номер</th><th>Год выпуска</th><th>Адрес регистрации</th></tr><tr><th>А</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td>1</td><td>Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна</td><td>Автоцистерна</td><td>М247СТ 161</td><td>2000</td><td>Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.З, кор.Б</td></tr></table>					№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование (тип ТС)	Гос. номер	Год выпуска	Адрес регистрации	А	1	2	3	4	5	1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	Автоцистерна	М247СТ 161	2000	Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.З, кор.Б
№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование (тип ТС)	Гос. номер	Год выпуска	Адрес регистрации																		
А	1	2	3	4	5																		
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	Автоцистерна	М247СТ 161	2000	Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.З, кор.Б																		
	Объекты оценки движимое имущество																						
	<table><tr><th>№ п/п</th><th>Наименование объекта оценки</th><th>Вес</th></tr><tr><th>А</th><th>1</th><th>2</th></tr><tr><td>1</td><td>Металлолом</td><td>1700</td></tr><tr><td>2</td><td>Рохля (транспортировочная тележка)</td><td>70</td></tr></table>					№ п/п	Наименование объекта оценки	Вес	А	1	2	1	Металлолом	1700	2	Рохля (транспортировочная тележка)	70						
№ п/п	Наименование объекта оценки	Вес																					
А	1	2																					
1	Металлолом	1700																					
2	Рохля (транспортировочная тележка)	70																					
	Подробные характеристики, местоположение и состояние оцениваемого имущества приведены в главе 9 настоящего Отчёта.																						
Текущее использование объектов оценки	Оцениваемое имущество в данный момент не используется, в связи с банкротством предприятия, а также неудовлетворительным физическим состоянием.																						
Вид оцениваемого права	<i>Право собственности</i> в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или 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, обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.																						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.																						
Предполагаемое использование результата	Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки по купле-продаже объектов оценки на торгах, в рамках процедуры конкурсного																						

оценки	производства.
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г №№297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года №611, приказ №328 от 01.06.2015г., об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г №№297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 года №611 соответственно: <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297). • Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). • Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299). • Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611). • Федеральный стандарт оценки №10, «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», (приказ № 328) – Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». – “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
Вид оцениваемой стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на 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».
Дата оценки	19.06.2019г.
Дата составления Отчёта	20.06.2019г.

Порядковый номер Отчета	Отчет №27
Перечень копий документов Заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики объектов	<ol style="list-style-type: none"> 1. Техническое задание на оценку (Приложение № 1 к договору об оценке Договор №27 от 13.05.2019г.). 2. Инвентаризационная опись №1 от 26.04.2019г. 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости 4. Паспорт транспортного средства 35 ЕЕ 430775 5. Акт осмотра объекта от 15.05.2019г. 6. Копия технического паспорта МП БТИ Кагальницкого района на объект Молзавод.
Данные и источники, использованные при проведении оценки	<p><i>Нормативно-правовые акты:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 2. ФСО № 1 (Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки) утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 297 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф» 3. ФСО № 2 (Цель оценки и виды стоимости), утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 298 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф» 4. ФСО № 3 (Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Требования к отчету об оценке), утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 299 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 5. ФСО №7 (Оценка недвижимости), утвержденные Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 6. ФСО №10 (Оценка стоимости машин и оборудования), утвержденные Приказом Минэкономразвития России №328 от 01 июня 2015 года. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 7. Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». 8. “Унифицированными требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
Форма Отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом

	<p>Минэкономразвития от 20 мая 2015г № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, ФСО №10 (Оценка стоимости машин и оборудования), утвержденные Приказом Минэкономразвития России №328 от 01 июня 2015 года.</p>
<p>Процесс проведения оценки</p>	<p>В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки; д) составление Отчета об оценке. <p><i>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости объектов оценки включал следующие этапы:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки. 5. Анализ объектов оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. 10. Написание Отчета об оценке.

8. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения

Таблица 13

<i>Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.</i> <i>Общие понятия оценки</i>	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
Вид стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим.
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Стоимость объекта	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
Итоговая величина стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Дата оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки	
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Обременения	Обременения прав на имущество - это ограничения, которые возникают на основании закона или договора, и ограничивают возможность владения, пользования или распоряжения этим имуществом. Некоторые обременения возникают по воле собственника (например, залог его имущества), другие не зависят от него (к примеру, арест). Обременения обычно неразрывно связаны с имуществом и чаще всего сохраняются при переходе прав на имущество к другому лицу. Тот, кто приобретает имущество, приобретает его вместе с соответствующими обременениями, даже если на этот счет ничего не указано в сделке.
Недвижимость (недвижимое имущество)	Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба
Земельный участок	Часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами
Улучшения земельного участка (улучшения)	Здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменения рельефа, внесение удобрений, и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка
Нежилая недвижимость	Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей

9. Описание объектов оценки

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является имущество, принадлежащее ООО «ЛВК».

Имущество, принадлежащее ООО «ЛВК» (ОГРН 1116181002343, дата присвоения 27.04.2011г. ИНН 6113017246):

Таблица 14. Объекты оценки недвижимое имущество здания

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Литер	Кадастровый №	Год постройки
А	1	2	3	4	5
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	661,8	А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8	61:14:0600013:1062	1954
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	48,4	В	61:14:0600013:1067	1956
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	63,5	Д	61:14:0600013:1063	1991
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	24,7	Ж	61:14:0600013:1068	1984
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	97,9	З	61:14:0600013:1061	1996
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	92,7	И	61:14:0600013:1069	1981
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	13,9	К	61:14:0600013:1141	1991
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	91,9	Л	61:14:0600013:1064	1991
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	46,8	М	61:14:0600013:1066	1989
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	20	Р	61:14:0600013:1065	1986
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	654,2	У	61:14:0600013:992	1954
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1,7	Ф	61:14:0600013:993	1981

Таблица 15. Объекты оценки недвижимое имущество земельный участок

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот
А	1	2	3	4
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	61:14:0600013:931	39 117,00	177

Таблица 16. Объекты оценки движимое имущество транспортные средства

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование (тип ТС)	Гос. номер	Год выпуска	Адрес регистрации
А	1	2	3	4	5
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	Автоцистерна	М247СТ 161	2000	Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.3, кор.Б

Таблица 17. Объекты оценки движимое имущество

№ п/п	Наименование объекта оценки	Вес
А	1	2
1	Металлолом	1700
2	Рохля (транспортная тележка)	70

Описание Объектов оценки

Фотографии объектов оценки приведены в приложении к данному отчету.

Принадлежность и состав прав на объект оценки

Собственником объектов оценки является Общество с ограниченной ответственностью «ЛВК» (ООО «ЛВК»).

Юридический адрес: 347704, Ростовская обл, поселок Двуречье, район Кагальницкий, улица Береговая, дом 3 КОРПУС Б.

Следовательно, *Оценке подлежит право собственности* в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ (2) включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или 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, обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Перечень копий документов Заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики объектов

1. Техническое задание на оценку (Приложение № 1 к договору об оценке Договор №27 от 13.05.2019г.).
2. Инвентаризационная опись №1 от 26.04.2019г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости
4. Паспорт транспортного средства 35 ЕЕ 430775
5. Акт осмотра объекта от 15.05.2019г.
6. Копия технического паспорта МП БТИ Кагальницкого района на объект Молзавод

Копии использовавшихся при проведении настоящей оценки документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, приведен в приложении к отчету (см.Приложение 2). Полученный объем информации является достаточным для проведения оценки объекта оценки. Копии вспомогательных материалов, использовавшихся при проведении расчетов, также приведены в приложении к отчету (см. Приложение 2).

Балансовая стоимость объектов оценки

Балансовая стоимость в инвентаризационной описи указана только для Автомобиля ГАЗ 3307 Цистерна – 490 000руб.

Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц в отношении объекта оценки

На все объекты недвижимого имущество, согласно выписки из ЕГРП наложено обременение в виде ареста, или запрещения регистрационных действий.

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

В составе объекта оценки оценщиком не выявлены элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Технические характеристики объектов оценки, согласно данным, предоставленным заказчиком и технических паспортов здания

Таблица 18

№ п/п	Наименование	Год постройки	площадь/протяженность/в ысота/глубина	Высота	Объем
А	1	2	3	4	5
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1954			2679
	Молочный цех	1954	154,4	3,1	479
	Цех хранения молока	1954	53,6	3,1	166
	Цех приема молока	1954	97,1	2,6	252
	Баклаборатория	1954	26,4	2,5	66
	Контора	1954	25	3,3	83
	Цех переработки	1954	313	3,9	1223
	Вагон-холодильник	1954	84	2,9	244
	Компрессорная-аммиачная	1954	37,3	2,95	110
	Компрессорная-аммиачная	1954	19,1	2,95	56
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1956	53,9	3,2	172
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1991	71,1	3,2	229
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1984	30,4	3	91
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1996	117,8	4,35	51
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1981	110,2	3	331
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1991	18,9	2,8	53
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1991	137,5	3,6	495
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1989	76,5	4,1	314
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1986	23,2	2,4	56

№ п/п	Наименование	Год постройки	площадь/протяженность/высота/глубина	Высота	Объем
А	1	2	3	4	5
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1954	661	6	3966
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1981	1,7	12	20

Таблица 19 Состав конструктивных элементов оцениваемых зданий, согласно данным технического паспорта

	Наименование объекта	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Внутренняя отделка	Электроосвещение	Прочие
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б									
	Молочный цех	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Простые	Штукатурка, побелка	Центральное	Отмостка
	Цех хранения молока	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Простые	Штукатурка, побелка	Центральное	Отмостка
	Цех приема молока	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Простые	Штукатурка, побелка	Центральное	Отмостка
	Баклаборатория	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Деревянные дощатые	Окна – одинарные, двери - простые	Простая	Центральное	Отмостка, отопление – местное водяное
	Контора	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Окна – одинарные, двери - простые	Простая	Центральное	Отмостка
	Цех переработки	Ж/б блоки	Кирпичные	Ж/б плиты	Шиферная	Бетонные	Окна – одинарные, двери - простые	Простая	Центральное	Отмостка
	Вагон-холодильник	Ж/б блоки	Металлические	Металлические	Металлическая сталь	Металлические	Ворота	Улучшенная	Центральное	Отмостка
	Компрессорная-аммиачная	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Простые	Простая	Центральное	Отмостка
	Компрессорная-аммиачная	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Простые	Простая	Центральное	Отмостка

	Наименование объекта	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Внутренняя отделка	Электроосвещение	Прочие
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Ж/б блоки	Кирпичные	Железобетонные	Шиферная	Бетонные	Ворота металлические	Простая	Центральное	Отмостка
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Простые	Простая	Центральное	Отмостка
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бутовый ленточный	Кирпичные	Ж/б плиты	Шиферная	Бетонные	Окна – одинарные, двери - простые	Простая	Центральное	Отмостка
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Окна – одинарные, двери - простые	Штукатурка	Центральное	Отмостка
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бутовый ленточный	Кирпичные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Ворота металлические	Простая	Центральное	Отмостка
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бутовый камень	Кирпичные	Ж/б плиты	Шиферная	Деревянные, дощатые	Окна – двойные, двери - простые	Простая	Центральное	Отмостка
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бутовый ленточный	Кирпичные	Ж/б плиты	Шиферная	Деревянные, плитка	Окна – двойные, двери - простые	Штукатурка	Центральное	Отмостка, водопровод – от центральной сети, Канализация – местная, Отопление –

	Наименование объекта	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Внутренняя отделка	Электроосвещение	Прочие
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
										местное водяное
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Ж/б блоки	Металлические	Металлические	Металлическая сталь	Металлические	Ворота	Улучшенная	Центральное	Отмостка
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бетонный ленточный	Шлакоблочные	Деревянные	Шиферная	Бетонные	Простые	Простая	Центральное	Отмостка
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бетонный	Сэндвич	Металлические	Металлическая	Грунтовые	Ворота металлические	-	-	Отмостка
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Бетонный	Металлические	-	-	-	-	-	-	-

Характеристики объектов оценки, согласно данным, предоставленным заказчиком

Таблица 20

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот	Категория земель	Разрешенное использование
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Ростовская обл, р-н Кагальницкий, п Двуречье, ул Береговая, 3 "б"	61:14:0600013:931	39 117,00	177	Земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения промышленных объектов

Характеристики объектов оценки, согласно данным, предоставленным заказчиком и техническим паспортам на транспортные средства

Таблица 21

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование (тип ТС)	Гос. номер	Год выпуска	Адрес регистрации
А	1	2	3	4	5
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	Автоцистерна	М247СТ 161	2000	Ростовская область, Кагальницкий р-н., п.Двуречье, ул. Береговая, д.3, кор.Б

Таблица 22

№ п/п	Наименование объекта оценки	Гос. номер	Идентификационный № (VIN), № кузова	Модель, № двигателя	Шасси (рама) №	Цвет	№ паспорта транспортного средства	Мощность двигателя л.с./кВт	Пробег, тыс.км	Объем куб.см
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	М247СТ 161	X89462430Y0AD4576	51100A Y1018515	3300700 Y 0807672	Ж. белый	35 ЕЕ 430775	125 / 92	50	4250

Характеристики объектов оценки, движимое имущество

Таблица 23

№ п/п	Наименование объекта оценки	Вес, кг
А	1	2
1	Металлолом	1700
2	Рохля (транспортировочная тележка)	70

Экспертиза технического состояния объектов оценки не проводилась. Физический износ принимался согласно визуальному осмотру, консультациям с сотрудниками, работающими непосредственно с оцениваемым оборудованием, а также техническим характеристикам оборудования, предоставленным заказчиком.

На основании визуального осмотра сделан вывод, что в целом физическое состояние оцениваемого имущества, как комплекса можно признать, как неудовлетворительное, эксплуатация возможна, лишь при условии значительного ремонта.

Физическое состояние движимого имущества - также неудовлетворительное, транспортное средство нуждается в капитальном ремонте, рохла (транспортировочная тележка) – согласно акту осмотра, в неисправном техническом состоянии, восстановлению не подлежит.

9.2. Описание и анализ локального местоположения

Двуречье — посёлок в Кагальницком районе Ростовской области.

Административный центр Калининского сельского поселения.

Численность населения, по данным на 2010г. составляет 1388 человек.

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Двуречье_\(Ростовская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Двуречье_(Ростовская_область))

Кагальницкий район — муниципальное образование в составе Ростовской области Российской Федерации.

Районный центр — станица Кагальницкая. Расстояние от районного центра до Ростова-на-Дону — 55 км.

Кагальницкий район образован район 18 января 1935 года в связи с разукрупнением районов Азово-Черноморского края[4] и до сентября 1937 года находился в его составе.

С сентября 1937 года Кагальницкий район вошёл в состав вновь образованной Ростовской области.

В 1963 году район был упразднён, а его территория включена в состав Зерноградского району.

Кагальницкий район был вновь восстановлен 20 октября 1980 года.

Кагальницкий район расположен в юго-западной части Ростовской области, граничит на востоке с Зерноградским районом Ростовской области, на юге — с Кущевским районом Краснодарского края, на западе — с Азовским и Багаевским районами Ростовской области. Его площадь составляет 1370,24 кв. км. Протяженность с севера на юг 46 км, с запада на восток 49 км, районный центр — станица Кагальницкая, расположен в 55 км от областного центра г. Ростова-на-Дону.

По территории района протекают следующие реки: Кагальник, Россось, Эльбезд.

В состав Кагальницкого района входят 8 сельских поселений:

Иваново-Шамшевское сельское поселение (село Васильево-Шамшево; хутор Дружный; село Иваново-Шамшево; хутор Кагальничек; хутор Кут; хутор Лугань; хутор Песчаный Брод; хутор Свой Труд; хутор Середин; хутор Тимошенко; хутор Фёдоровка; хутор Черниговский)

Кагальницкое сельское поселение (станция Кагальницкая; хутор Кагальничек; посёлок Малиновка)

Калининское сельское поселение (посёлок Двуречье; посёлок Ключевой; посёлок Светлый Яр; посёлок Чистый Ручей)

Кировское сельское поселение (станция Кировская; посёлок Берёзовая Роща; посёлок Глубокий Яр; хутор Дачный; посёлок Зеленопольский; хутор Николаевский; посёлок Новонаталин)

Мокробатайское сельское поселение (посёлок Мокрый Батай; посёлок Малодубравный; посёлок Новоракитный)

Новобатайское сельское поселение (село Новобатайск; посёлок Воронцовка)

Родниковское сельское поселение (хутор Жуково-Татарский; хутор Камышеваха; хутор Красный Яр; хутор Раково-Таврический; хутор Родники)

Хомутовское сельское поселение (станция Хомутовская; хутор Зелёная Роща; хутор Красноармейский; хутор Первомайский)

Сельское хозяйство

Кагальницкий район является чисто сельскохозяйственным районом, специализируется на производстве и переработке сельхозпродукции.

Промышленность представлена 13 предприятиями: молокозавод, ветсанутильзавод, комбинат хлебопродуктов и мясопродуктов, вермишелевый цех, восемь цехов по переработке семян подсолнечника. Основное направление сельхозпроизводства — зерново-животноводческое.

На территории района расположено 1174 хозяйствующих субъекта. Производством сельхозпродукции заняты 13 крупных сельхозпредприятий, 6 малых предприятий, 655 крестьянских (фермерских) хозяйств.

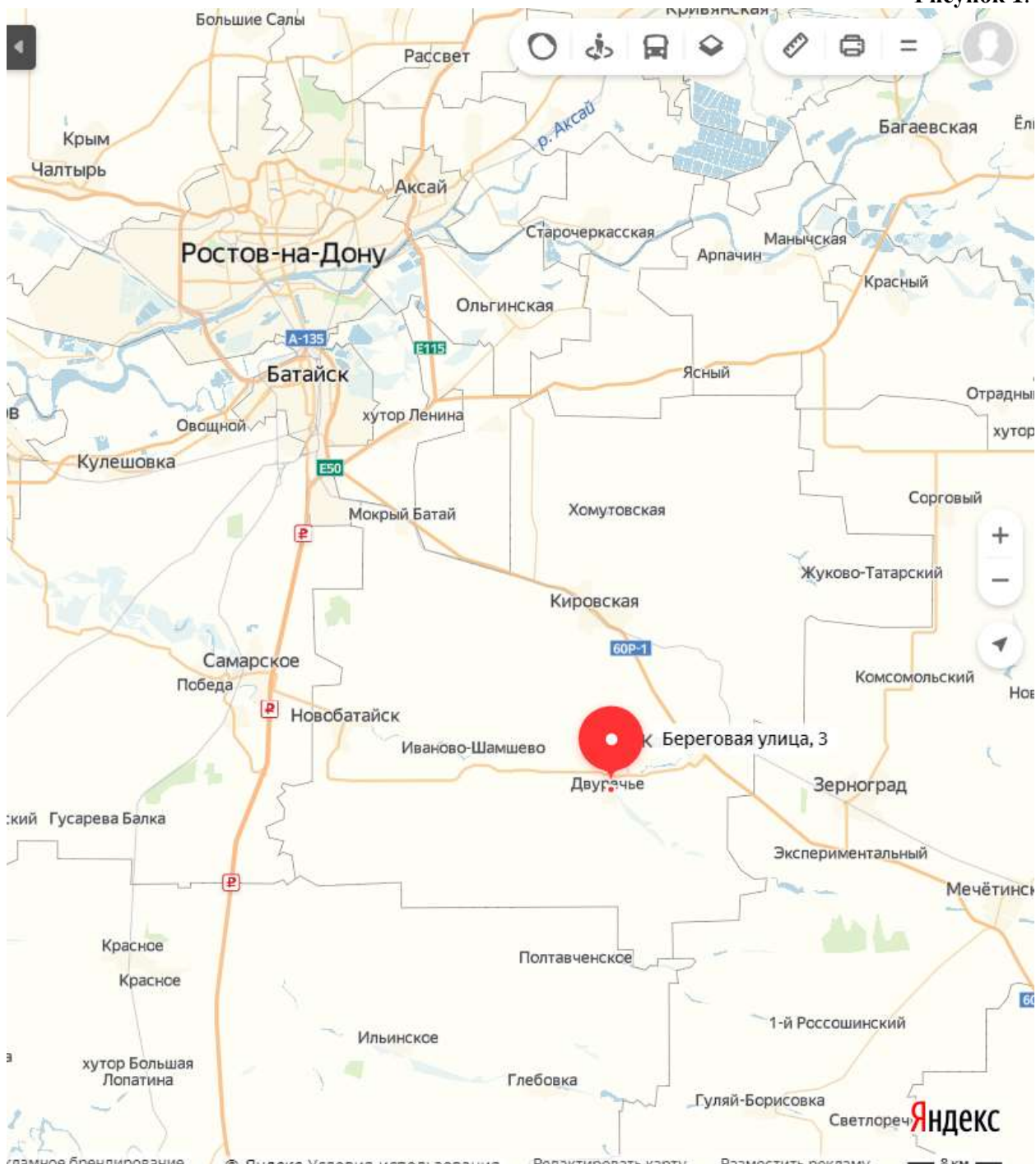
Транспорт[править | править код]

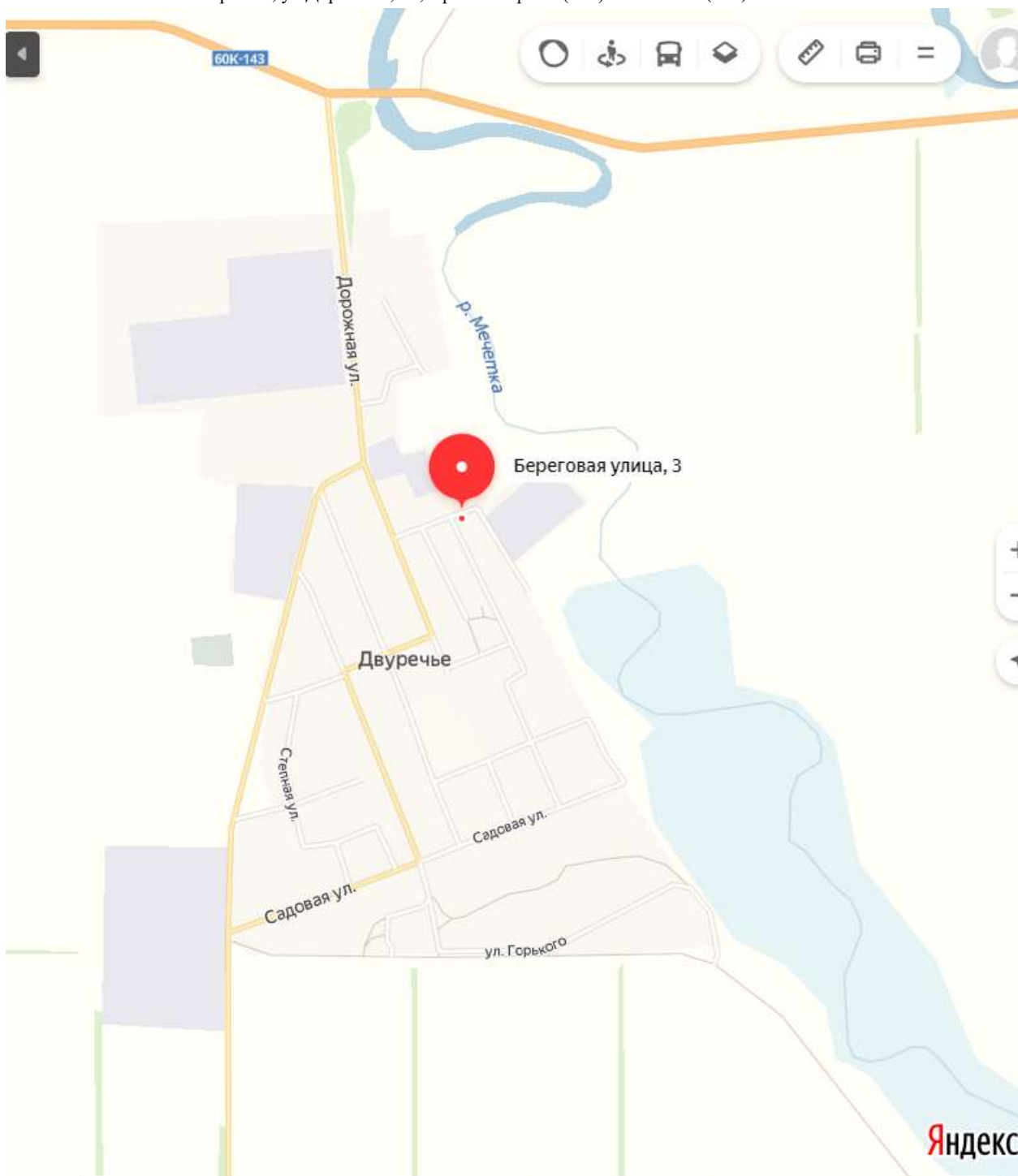
Через район проходят автотрасса федерального значения «Ростов-на-Дону—Ставрополь» и железнодорожная магистраль Северо-Кавказской железной дороги.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Кагальницкий_район

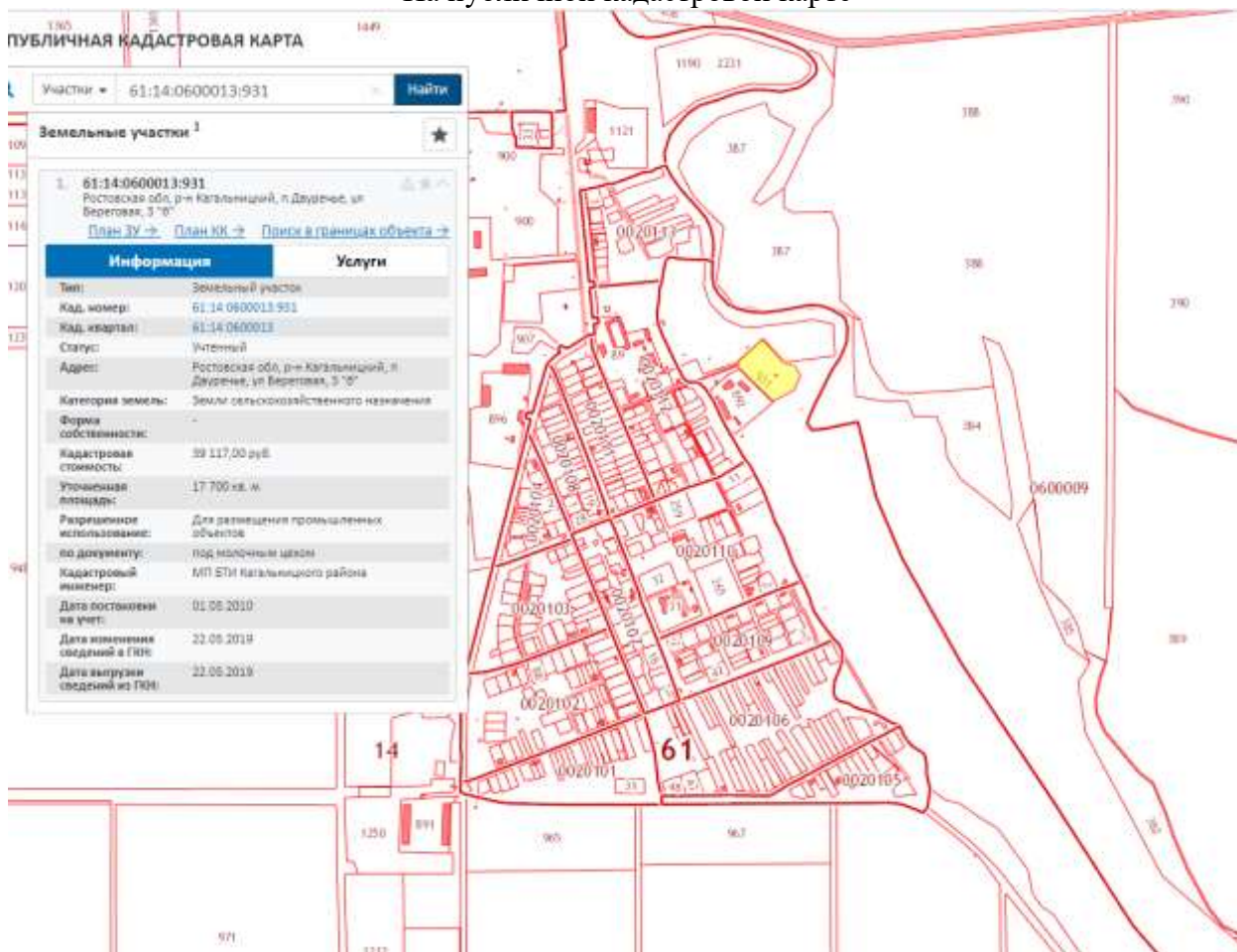
Местоположение объектов оценки на карте.

Рисунок 1.





На публичной кадастровой карте



Объекты оценки расположены по адресу: Ростовская обл, р-н Кагальницкий, п. Двуречье, ул. Береговая, 3 "б", на огороженной территории, в северной части поселка, на окраине частной жилой застройки. Доступ к объектам оценки возможен на личном автотранспорте.

Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемое имущество в данный момент не используется, в связи с банкротством предприятия, а также неудовлетворительным физическим состоянием.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Информация о других, не рассмотренных в пунктах выше настоящего раздела отчета, факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, у оценщика отсутствует.

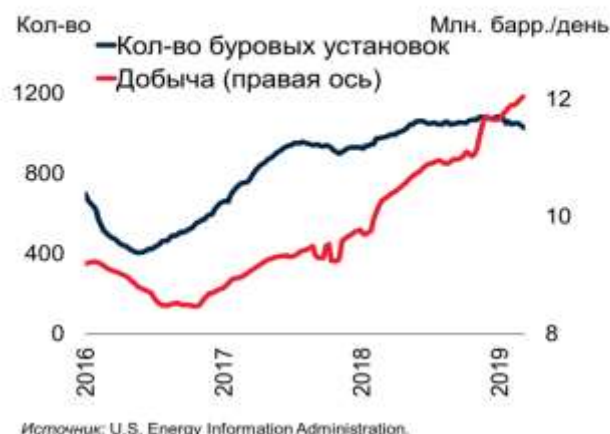
10. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

10.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации²

Как подтверждают последние данные, динамика мировой экономики ослабла в 2018 году на фоне заметного замедления роста как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимся рынком и развивающихся странах. В 2018 году темпы роста в еврозоне замедлились почти на половину, составив в конце года 0,9% (квартал к кварталу, в годовом выражении, с учетом сезонности). Резкое падение наблюдалось в странах с формирующимся рынком и в развивающихся странах – с 5,4% (квартал к кварталу, в годовом выражении, с учетом сезонности) в начале 2018 года до 3,9%. Это замедление совпало с затуханием воздействия мер стимулирования в крупнейших экономиках, ужесточением условий финансирования, финансовым стрессом в некоторых странах с формирующимся рынком и повышенной неопределенностью политики. Потеря динамизма была в особенности заметна в обрабатывающих отраслях на фоне признаков замедления глобальных инвестиций и торговли. Глобальный индекс PMI в обрабатывающей промышленности, снизившийся до минимального уровня с середины 2016 года, свидетельствует о замедлении динамики в январе и феврале. На фоне ухудшения перспектив роста мировой экономики условия финансирования на глобальных рынках смягчаются, что означает в целом более благоприятные финансовые условия для стран с формирующимся рынком и развивающихся стран, а также стабилизацию рынка облигаций. После роста на 8% в феврале 2019 года цена на нефть продолжила рост в марте, при этом к середине месяца цена на Brent, международную эталонную марку, достигла 68 долларов США за баррель, а цена на WTI, эталонную марку США, поднялась до 58 долларов США за баррель. Мировая добыча нефти продолжает сокращаться: в феврале страны ОПЕК снизили добычу на 220 тыс. баррелей в сутки до 30,5 млн. баррелей в сутки, по сравнению с 32,1 млн. баррелей в четвертом квартале 2018 года. Саудовская Аравия, продолжающая сокращать добычу, заявила, что в марте и в апреле может снизить ее даже больше, чем предусмотрено декабрьскими договоренностями. В Венесуэле добыча также упала из-за недавних отключений электроэнергии. Ожидается, что Россия будет постепенно сокращать добычу на согласованные 0,23 млн баррелей в сутки. Эти сокращения компенсируются продолжающимся наращиванием добычи в США, в особенности в Пермском бассейне. Вместе с тем, наблюдаются первые признаки замедления темпов роста. Управление энергетической информации США снизило прогноз добычи в стране на 100 тыс. баррелей в сутки на 2019 год и на 200 тыс. баррелей в сутки на 2020 год. Запасы нефти в США неожиданно снизились в середине марта, а число буровых установок сократилось на 56 с начала года (Рисунок 1). Неожиданно Норвегия объявила, что ее государственный нефтяной фонд будет выходить из нефтегазовых компаний, что интерпретируется как знак слабых долгосрочных перспектив нефтяной отрасли.

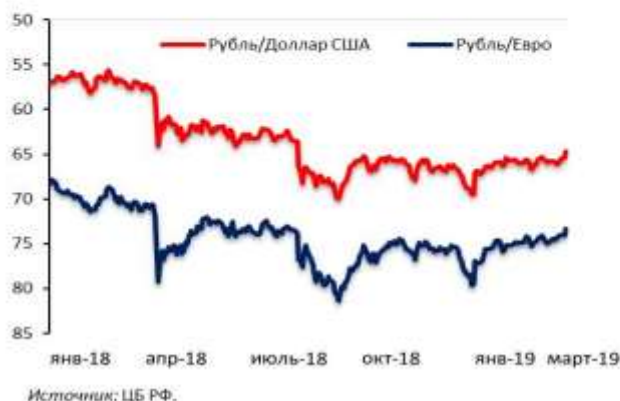
² Источник: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/worldbank/tendenciya-ekonomicheskogo-razvitiya-rossii-mart-2019.pdf>

Рисунок 1: В середине марта рост числа буровых установок существенно замедлился



Последние тенденции экономического развития в России В феврале 2019 года российский рубль укрепился на 2,2% по сравнению с предыдущим месяцем, при этом средний обменный курс вырос до 65,9 относительно доллара США (Рисунок 2). Фактором, сдерживавшим укрепление рубля, стали дополнительные покупки валюты Банком России в рамках бюджетного правила (отложенные в 2018 году). Несмотря на это, рубль укреплялся по отношению к доллару в условиях смягчения условий финансирования на глобальных рынках, повышения цен на нефть и некоторого снижения восприятия риска (в феврале спреды кредитных дефолтных свопов несколько сузились).

Рисунок 2: В феврале 2019 г. средний номинальный курс вырос на 2,2% по сравнению с предыдущим месяцем



Несмотря на снижение цен на нефть в первые два месяца 2019 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, профицит счета текущих операций платежного баланса РФ увеличился (хотя и незначительно) в результате укрепления торгового баланса и сальдо первичных и вторичных доходов. По предварительным данным, в январе-феврале 2019 года профицит счета текущих операций увеличился до 22,3 млрд долларов США с 20,6 млрд долларов США за аналогичный период предыдущего года. Чистый отток капитала частного сектора вырос с 8,7 млрд долларов США в январе-феврале 2018 года до 18,6 млрд в этом году главным образом за счет увеличения чистых финансовых активов. В январе экономический рост был слабым (Рисунок 3). Выпуск в пяти базовых отраслях увеличился на 0,2% год к году по сравнению с 1,9% год к году в декабре 2018 года. Наибольший вклад в рост промышленного производства (1,1% год к году и +0,1% к предыдущему месяцу со снятой сезонностью) внесла добыча полезных ископаемых (рост на 4,8% год к году за счет низкой базы 2018 года). Однако по сравнению с декабрем 2018 года сезонно скорректированный рост в секторе добычи оказался отрицательным, поскольку Россия присоединилась к соглашению ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающих отраслях сократился на 1% год к году в значительной степени за счет падения

производства прочих транспортных средств (частично связано с производством продукции военного назначения). В соответствии с ожиданиями, в январе рост розничной торговли замедлился до 1,6% год к году по сравнению с 2,3% год к году в декабре 2018 года. Замедление было вызвано повышением ставки НДС, незначительным ростом реальных заработных плат (+0,2% год к году) и снижением реальных располагаемых доходов (-1,3% год к году). Поддержку розничной торговле оказывал продолжающийся быстрый рост розничного кредитования и сохранение льготной ставки НДС для значительной части продовольственных товаров. Оптовая торговля упала на 6,2% год к году, тормозя рост в пяти базовых отраслях (продажа энергоносителей составляет около половины всей оптовой торговли).

Рисунок 3: В январе экономический рост был слабым



Источник: Росстат, Haver Analytics, Всемирный Банк.

В феврале 2019 года годовая потребительская инфляция ускорилась до 5,2% по сравнению с 5% в январе 2019 года (Рисунок 4). Это ускорение было в основном обусловлено увеличением вклада продовольственной инфляции (0,2 пп). При этом месячные темпы роста потребительских цен с исключением сезонности замедлились по всем категориям, поскольку перенос повышения ставки НДС в цены был в значительной степени реализован в январе. В этом месяце базовая инфляция выросла до 4,4% год к году с 4,1% год к году в январе. Инфляционные ожидания населения сохраняются на повышенном уровне, хотя и несколько снизившись до 10,1% в феврале с 10,4% в январе.

Рисунок 4: В феврале 2019 года индекс потребительских цен повысился



Источник: Haver Analytics.

В январе 2019 года сохранялась стабильная динамика рынка труда. В январе уровень безработицы немного повысился до 4,9% с 4,8 в предыдущем месяце. Это повышение было в основном обусловлено сезонными факторами. При сезонной корректировке уровень безработицы в январе снижается на 0,1 пп. (Рисунок 5). Реальная заработная плата в январе продолжила рост, но увеличилась всего на 0,2% год к году, сократившись при этом на 0,4% в месячном выражении с учетом сезонности. Реальные располагаемые доходы снизились на 1,3% по сравнению с соответствующим периодом 2018 года. Однако по сравнению с предыдущим месяцем с учетом

сезонности они выросли на 3,2%. Этот показатель отличается высокой волатильностью и в значительной степени обусловлен источниками доходов, которые не находят отражение в статистике. Пенсии были проиндексированы в начале 2019 года, увеличившись на 0,8% (в реальном выражении) по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Рисунок 5: В январе сохранялась стабильная динамика рынка труда



В январе 2019 года, в условиях увеличения нефтегазовых доходов, сальдо федерального бюджета улучшилось по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Несмотря на более низкие цены на нефть, в январе 2019 года доходы федерального бюджета выросли до 19,4% по сравнению с 19,1% в январе прошлого года. Этот рост был обусловлен ростом нефтегазовых доходов, которые достигли 10,5% ВВП в результате повышения ставки НДС и улучшения налогового администрирования. В январе 2019 года повышение ставки НДС в основном отразилось на налоговых поступлениях от НДС на импортные товары и услуги. Повышение НДС на товары и услуги, производимые в Российской Федерации, начнут отражаться на налоговых поступлениях со второго квартала 2019 года. Нефтегазовые доходы сократились до 8,9% ВВП с 9,7% из-за более низких цен на нефть. Расходы федерального бюджета выросли до 15,7% ВВП с 15,5% в прошлом году в связи с увеличением расходов на национальную оборону (+0,6% ВВП), образование (+0,3% ВВП) и социальную политику (+0,2% ВВП). Однако рост первичных расходов был скомпенсирован повышением нефтегазовых доходов, что обусловило снижение нефтегазового первичного дефицита федерального бюджета до 4,6% ВВП по сравнению с 5,2% за соответствующий период прошлого года. В 2019 году рост кредитования продолжился. В январе корпоративные кредиты в рублях выросли на 12,3% год к году, в то время как кредиты населению увеличились на 23,2% год к году в основном за счет необеспеченных потребительских и ипотечных ссуд. Наблюдающийся в последнее время стремительный рост кредитов населению может создавать риски для финансовой стабильности в случае ухудшения макроэкономических условий. Рост кредитования опережает рост заработной платы (в 2018 году 22,6% против 9,9% соответственно), и, если эта тенденция сохранится, обслуживание кредитов может стать слишком обременительным, особенно для домохозяйств с более низким уровнем дохода, у которых стремительно растет закредитованность. Кроме того, быстрый рост необеспеченных кредитов населению повышает уязвимость сектора по отношению к возможному ухудшению экономической ситуации и в случае существенного замедления роста может привести к наращиванию необслуживаемых кредитов. Чтобы снизить риски, создаваемые ускоренным ростом потребительского кредитования, Банк России в 2018 году трижды повышал коэффициенты риска по необеспеченным розничным кредитам (последнее повышение вступает в действие с 1 апреля 2019 года), а также ввел требование к банкам и микрофинансовым организациям рассчитывать, начиная с четвертого квартала, долговую нагрузку заемщика (отношение долга к доходу). Основные показатели кредитного риска и финансовые показатели банковского сектора оставались в целом стабильными (Рисунок 6). По состоянию на 1 января 2019 года норматив достаточности капитала находился на уровне 12,2 % (при минимальном установленном регулятором уровне 8%). Уровень необслуживаемых ссуд колеблется около 10%, снизившись до 10,1% в январе с 10,4% в предыдущем месяце. Прибыль банковского сектора в январе 2019 года увеличилась до 264 млрд. рублей с 71 млрд. в январе прошлого года, но этот рост отчасти был вызван изменениями в

порядке бухгалтерского учета и отчетности. В конце 2018 года рентабельность активов выросла до 1,5% с 1% в начале года, а рентабельность капитала выросла до 13,8% с 8,3%.

Рисунок 6: Основные показатели кредитного риска и финансовые показатели банковского сектора оставались стабильными в декабре



Одиннадцатого марта 2019 года банк «Еврофинанс Моснарбанк» (83 по активам) был включен в санкционный список США за поддержку венесуэльской государственной нефтяной компании PDVSA, находящейся под санкциями США с января. Включение в список означает запрет физическим или юридическим лицам США на операции с этим банком. Банк был создан в 2011 году как российско-венесуэльская организация для финансирования совместных нефтяных и инфраструктурных проектов. Половина в банке принадлежит государственному Фонду национального развития Венесуэлы, а российские государственные Газпромбанк и группа ВТБ владеют долями по 25%. Банк России продолжал работу по оздоровлению банковской системы, уделяя пристальное внимание банкам, не соблюдающим нормативные требования и проводящим рискованные операции. Число банков в России сократилось с 484 на начало 2019 года до 479 на 1 февраля. В марте 2019 года завершилась передача проблемных активов санируемых банков в банк «Траст», на базе которого в 2018 году был создан банк проблемных и непрофильных активов. Общий объем переданных активов составил 2 триллиона рублей (30,45 млрд долларов США). Недавно Банк России снизил оценку ожидаемого возврата стоимости активов, переданных в «Траст», с 40-60% до 20%.

Основные экономические и социальные показатели

Таблица 24

Макроэкономические показатели														2019		
Показатели производства	2017	2018												2018	2019	
		Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек		Янв	Фев
ВВП, %, в годовом выражении	1.6	-	-	1.3	-	-	1.9	-	-	1.5	-	-	-	2.3*	-	
Базовые отрасли экономики, % к соотв. периоду пред. года	2.5	2.3	2.7	1.9	3.7	3.7	1.6	2.8	1.2	0.7	3.6	1.8	1.9	2.9	0.2	
Промышленное произ-во, % к соотв. периоду пред. года	2.1	2.4	3.2	2.8	3.9	3.7	2.2	3.9	2.7	2.1	3.7	2.4	2.0	2.9	1.1	
Обработавшаяся произ-во, % к соотв. периоду пред. года	2.5	4.3	4.7	2.2	5.3	5.4	2.2	4.6	2.2	-0.1	2.7	0.0	0.0	2.6	-1.0	
Торговля, % к соотв. периоду пред. года	1.3	2.9	2.0	2.2	2.9	2.6	3.3	2.7	2.8	2.2	2.0	3.0	2.3	2.6	1.6	
Добыча полезных ископ., % к соотв. периоду пред. года	2.1	0.8	1.2	2.4	2.5	1.3	2.8	3.2	4.5	6.9	7.4	7.8	6.3	4.1	4.8	
Строительство, % к соотв. периоду пред. года	-1.2	12.2	9.4	-2.5	11.0	7.9	3.1	-0.7	3.3	5.9	5.7	4.3	2.6	5.3	0.1	
Бюджетно-финансовые показатели																
Сальдо федерального бюджета, % ВВП	-1.4	2.8	1.6	1.8	0.9	1.4	1.9	2.5	3.1	3.5	3.6	3.7	2.7	2.7	3.7	
Инфляция (ИПЦ), % к соотв. периоду пред. года	3.7	2.2	2.2	2.4	2.4	2.4	2.3	2.5	3.1	3.4	3.5	3.8	4.3	2.9	5.0	5.2
Инфляционные ожидания, % к соотв. периоду пред. года	10.3	8.9	8.4	8.5	7.8	8.6	9.8	9.7	9.9	10.1	9.3	9.8	10.2	10.2	10.4	10.1
Показатели платежного баланса																
Торговый баланс, млрд. долл. США (данные за месяц)	115.4	16.9	12.2	15.0	15.0	15.2	13.2	15.9	18.9	19.7	19.0	18.9	194.4	13.4		
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл. США	35.4	12.9	20.6	30.0	39.5	47.2	48.4	57.5	65.5	76.0	-	-	114.9	114.9		
Объем экспорта, млрд. долл. США	353.5	33.4	31.2	36.9	36.2	36.5	36.6	34.4	37.4	38.7	41.3	40.5	41.4	443.4		
Объем импорта, млрд. долл. США	238.1	16.4	19.0	21.9	20.9	21.4	21.0	21.6	19.8	21.6	21.5	22.5	249.0			
Показатели финансового рынка																
Ключевая ставка ЦБ РФ, %, на конец периода	7.75	7.50	7.50	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.50	7.50	7.5	7.75	7.75	7.75	7.75
Потребит. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	7.4	14.5	15.2	16.1	17.1	18.5	19.4	20.3	21.1	22	22.5	23.1	22.6	22.6	23.2	
Корпоратив. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	2.0	5.1	5.3	6.3	7.5	6.9	7.4	8.1	9.5	8.4	9.7	10.6	12.0	12.0	12.3	
Достаточность капитала, %	11.6	12.1	12.4	12.5	13.0	12.7	12.8	12.2	12.2	12.5	12.4	12.3	12.2	12.2		
Доля просроченных кредитов, %	10.0	10.0	10.5	10.6	10.7	10.6	10.9	10.9	10.9	10.7	10.5	10.4	10.1	10.1		
Резервы на возм. потери, %	9.2	9.3	9.6	9.7	9.6	9.5	9.8	9.7	9.8	9.5	9.4	9.3	9.1	9.1		
Рентабельность активов, %	1.3	1.0	0.9	0.9	1.0	0.9	0.8	0.8	0.8	1.4	1.5	1.4	1.5	1.5		
Рентабельность капитала, %	10.6	8.3	7.9	8.0	8.5	8.1	7.0	6.8	6.8	12.4	13.3	12.4	13.8	13.8		
Доходы, бедность и рынок труда																
Уровень реальных зарплат, % к соотв. периоду пред. года	6.2	11.0	10.5	8.7	7.6	7.6	7.2	7.5	6.8	4.9	5.2	4.2	2.5	6.8	0.2	
Уровень безработицы (% по определению МОТ)	5.1	5.2	5.0	5.0	4.9	4.7	4.7	4.7	4.6	4.5	4.7	4.8	4.8	4.8	4.9	
Обменный курс																
USD/ RUB, средний	58.3	56.8	56.8	57.0	60.4	62.2	62.7	62.8	66.1	67.7	65.8	66.2	67.3	62.3	67.3	65.86
EUR/ RUB, средний	65.8	69.0	70.3	70.4	74.2	73.7	73.2	73.4	76.2	79.0	75.7	75.3	76.6	73.9	76.9	75.78
Цена на нефть																
Brent, долл. США/баррель	54.4	69.0	65.4	66.5	71.6	76.7	75.2	74.4	73.1	78.9	80.5	65.2	56.5	71.1	59.3	64.1
* Квартальные данные за 2018 годы не пересматривались и не соответствуют годовым итогам																
Источник: Росстат, ЦБ РФ, ЭГ, МВФ, расчеты сотрудников Всемирного Банка.																

10.2. Основные показатели социально-экономического развития Ростовской области в январе - апреле 2019 года³

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ				
Основные экономические и социальные показатели				
	Апрель 2019	Апрель 2019 в % к апрелю 2018	Январь- апрель 2019	Январь-апрель 2019 в % к январю-апрелю 2018
Индекс промышленного производства ¹ , %	x	78,7	x	94,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ² , млн. рублей:				
добыча полезных ископаемых	2453,8	107,6	11423,0	153,7
обрабатывающие производства	68620,5	86,2	258575,4	96,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	13856,1	118,7	63231,8	117,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2209,3	100,6	8243,5	106,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	8577,5	86,8	24726,5	86,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	193,3	102,7	751,6	116,5
Продукция сельского хозяйства (оценка), млн. рублей	6208,9	81,4	21252,6	71,8
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн. т-км	148,2	114,2	506,8	108,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	75290,2	101,7	291141,8	101,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	3027,0	103,0	11397,2	103,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	19251,1	101,8	74306,5	102,5
Индекс потребительских цен, %	100,4 ⁴	104,9	102,1 ⁵	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок ¹ , %	100,4 ⁴	106,7	101,3 ⁵	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных ⁶ , тыс. человек	19,2	105,4	x	x

³Источник:

http://rostov.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/rostov/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Март 2019	Март 2019 в % к марту 2018	Январь-март 2019	Январь-март 2019 в % к январю-марту 2018
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁷ :				
номинальная, рублей	32107,2	109,3 ^а	30883,8	108,6 ^а
реальная, %	х	104,3 ^а	х	103,6 ^а

¹ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

² В действующих ценах.

³ Включая данные о грузообороте на коммерческой основе автомобильного транспорта крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности.

⁴ К предыдущему месяцу.

⁵ На конец периода к декабрю предыдущего года.

⁶ На конец периода.

⁷ По кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учётом дорасчёта).

⁸ По кругу предприятий и организаций 2019 года.

10.3. Анализ рынка объекта оценки

10.3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Возможности современного российского бизнеса редко позволяют иметь в своем распоряжении собственные объекты капитального строительства. Действующая практика показывает, что выгоднее использовать коммерческую недвижимость на условия аренды. Оптимизация расходов предприятий происходит за счет отсутствия необходимости доработки помещений под условия производства. Имеющийся фонд площадей располагает арсеналом объектов, которые всегда можно подобрать по целому ряду факторов, включая соответствие профилю компании соискателя. Учитывая цикличность отрасли, анализ рынка коммерческой недвижимости на 2019 год будет более сложным, чем кажется. Формирование прогноза инвестиционной привлекательности объектов капитального строительства следует разбирать по отдельным направлениям.

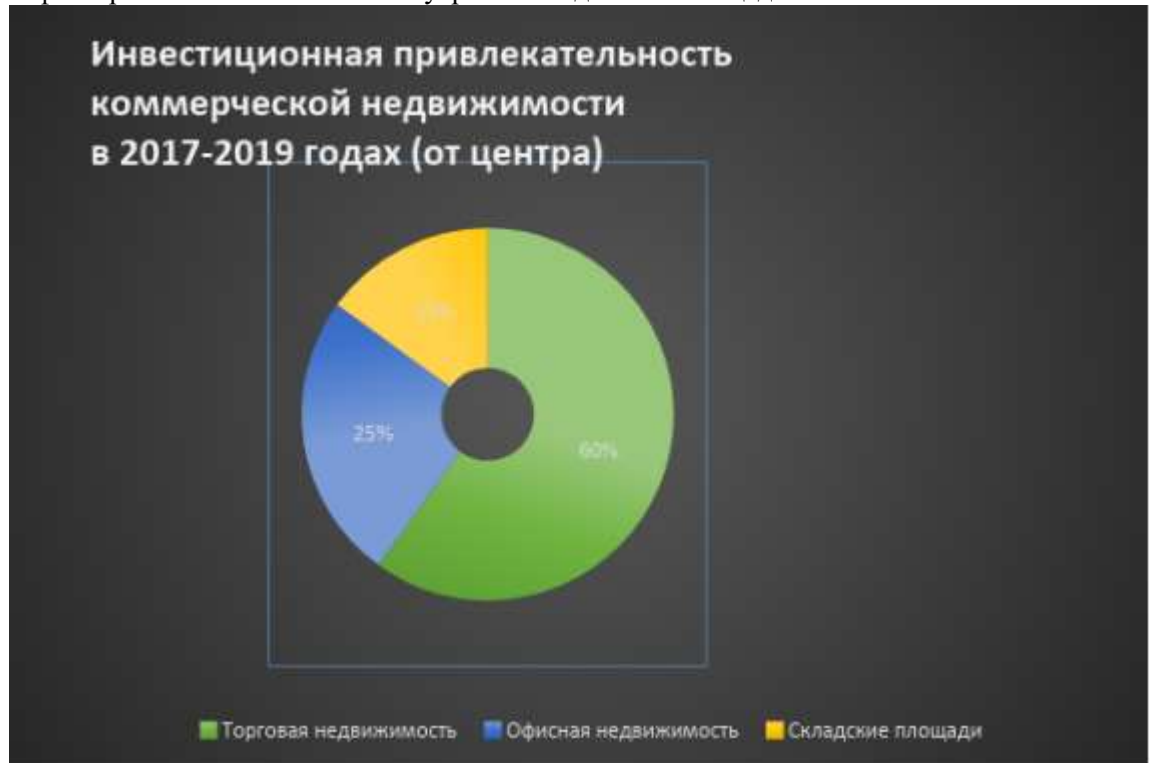
Тенденции и структура предложения

Начинать анализ рынка коммерческой недвижимости 2019 целесообразно с изучения инвестиционного потока прошлого периода. По объемам капиталовложений отрасль показала динамику, аналогичную темпам 2015 года, что ниже изучаемых показателей 2016 и 2017 годов. Не в пользу привлекательности рынка говорит и тот факт, согласно которому инвестиционный поток от зарубежных инвесторов уменьшился почти вдвое. Это говорит скорее о том, что западные капиталисты, хорошо изучив рынок, пришли к выводу о насыщенности фонда готовых предложений.

В исследовании состояния рынка коммерческой недвижимости в России 2018 году можно сформировать прогноз востребованности направлений. Лучше всего показывает себя динамика торговых площадей. К сожалению, производственные зоны все меньше запрашиваются заказчиками. Это скорее связано с тем, что серьезные предприятия в связи с большим объемом требований законодательства предпочитают строить профильные объекты с нуля.

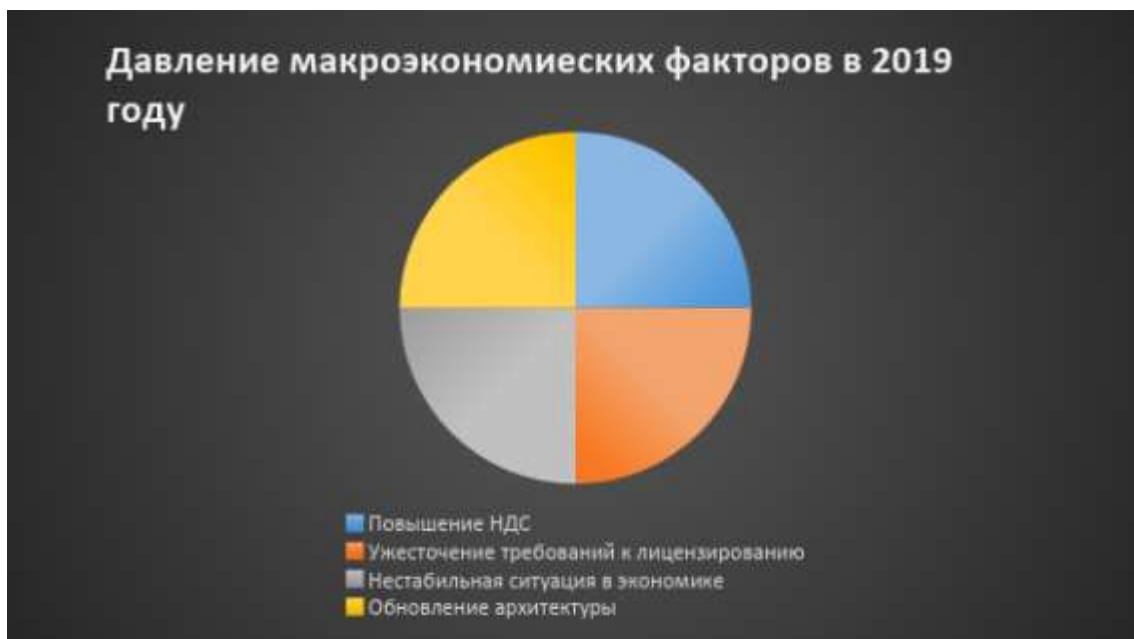
Второе место за офисными площадями. Опять же требование законодателя вынуждает компании «выезжать» с мест массовой регистрации. К тому же ведение бизнеса из реального показательного представительства представляется более эффективным.

Замыкают рейтинг складские зоны. Их оснащенность является универсальной, поэтому ведущим фактором остается качество внутренней отделки и площадь.



Влияние макроэкономических факторов

Рынок коммерческой недвижимости в прогнозе на 2018 вел себя ожидаемо. Проводимый чемпионат мира по футболу внес свои коррективы – отрасль на некоторое перешла в режим стагнации, поскольку интерес потребителя устремился в сторону жилого фонда. К осени динамика снова стала положительной, хотя и на рынке появились предложения со стоимостью выше конкурентоспособного уровня. Именно так происходило в двух северных столицах. В квартале четвертом началось выравнивание ситуации и для того чтобы исключить простои собственники стали корректировать цены на торговые и офисные площади.

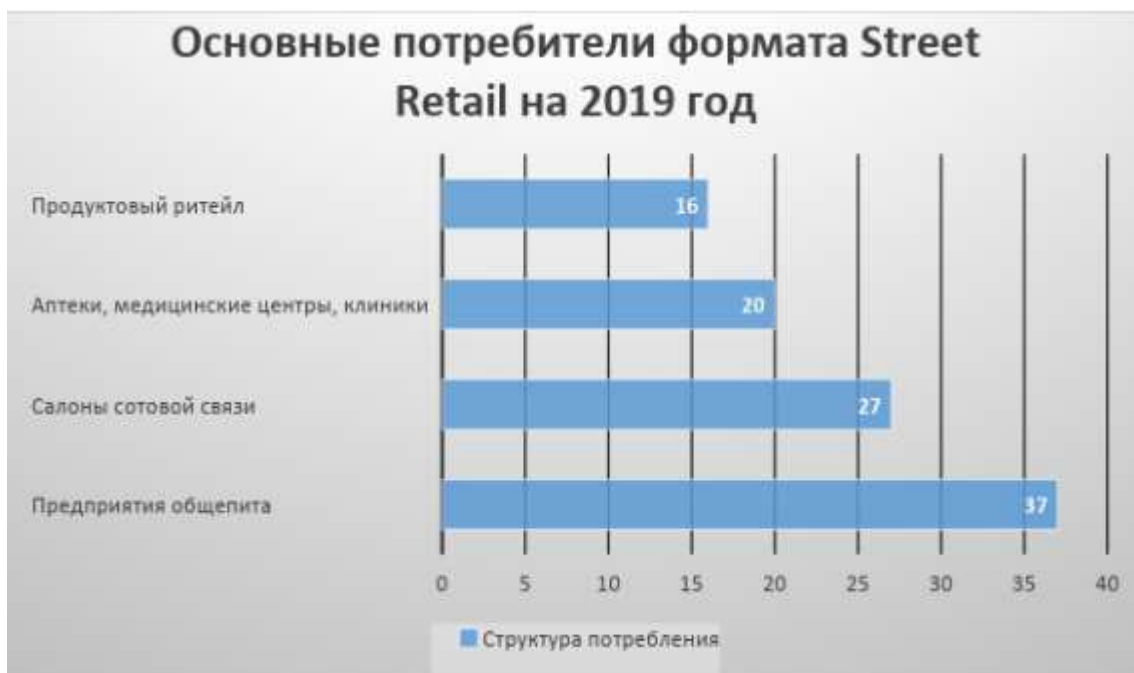


В прогнозе рынка коммерческой недвижимости до 2020 года нельзя не учитывать потребности деловой среды. Самыми популярными из объектов выделяются небольшие офисные площади размером в диапазоне от 15 до 35 м². Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию средний. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко. Зачастую насправляясь с оплатой арендных платежей. Исследование рынка коммерческой недвижимости по крупным городам показывает, что собственникам крупных зон приходится испытывать затруднения в ожидании занятия больших по размерам площадей высокого качества.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Владельцы бизнеса вполне логично присматриваются к таким объектам, стремясь переехать с арендованных площадей. Причем приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене. Свои коррективы в этот процесс вносит меняющееся законодательство.

Меняет свои тренды и сетевой ритейл, постепенно переходя на популярный для столицы формат Street retail. Это площади в диапазоне от 80 до 50 м². Конечно, в цене от этого никто не выигрывает, зато с точки зрения рентабельности такие помещения превышают отдачу от размещения в гуще жилых кварталов. К примеру, сегодня такая тенденция перевода мощностей наблюдается в федеральной сети «Магнит».

Активно разбирают небольшие площади в жилых застройках представители фармацевтического бизнеса, пекарни и салоны сотовой связи. Осваивают новый привлекательный формат небольшие медицинские центры и клиники, поскольку средние по размерам площади удовлетворяют требованиям действующего законодательства.



Рынок в 2019 году

Обилие влияющих макроэкономических факторов и самого спроса все равно оставляют прогнозные 8-10 процентов роста на 2019 год. Увеличению горизонта повышения будут мешать высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг. Свою лепту внесут банки, повысив процентные ставки по ипотеке. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Говоря о состоянии рынка коммерческой недвижимости следует отметить 90%-ю готовность арендуемого фонда к приемке потребителей. Заказчики тратят все меньше средств при заезде, разве что только на брендирование помещений. Единой нормой для всей коммерческой недвижимости становится оснащение площадей коммунальными ресурсами. Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергомощность и адрес размещения.

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости 2019 оставляет перспективы роста стоимости при покупке или аренде помещений. Продолжающаяся стагнация выдает мощный потенциал для конкуренции с обновлением архитектурных решений и перевод.

Источник: http://vestnik.dalgau.ru/images/gurnal/vipusk_2015/nomer_3/okkel.pdf

10.3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как

местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. *Застроенные земельные участки.*
2. *Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.*
3. *Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. *Доходная недвижимость.*
2. *Условно доходная недвижимость.*
3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*
2. *Редкие объекты.*
3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*
2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*
2. *Готовые объекты.*
3. *Не завершенные строительством объекты.*
4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.⁴

В данном случае с учетом типа Объектов оценки Оценщиками проводится анализ рынка коммерческой недвижимости производственно-складского назначения и анализ рынка незастроенных земельных участков, подходящих для строительства производственно-складских комплексов, категории земли сельскохозяйственного назначения, а также категории земли населенных пунктов, расположенных в Ростовской области, Кагальницком районе и других населенных пунктах области.

10.3.3.1. Рынок промышленной недвижимости⁵

Как правило, аналитики, которые пишут о рынке индустриальной недвижимости, придерживаются следующих правил: к рынку складской недвижимости относят новые или сравнительно новые логистические комплексы, которые возводятся операторами рынка с целью дальнейшей продажи или последующей сдачи в аренду. Данный рынок стал развиваться в Московской области в начале этого века, и до кризиса произошло его становление и стабилизация. Для логистического рынка типичным является наличие оформленных прав долгосрочной аренды на землю, реже — прав собственности. Объекты с неоформленными правами на землю не встречаются (только если закончился прежний договор аренды и новый находится в стадии оформления).

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организаций, ведущих профильный доходный бизнес. Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному). Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдачи в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости. Поэтому прибыль предпринимателя для таких объектов отсутствует — предпринимателем является то же лицо, которое будет извлекать прибыль от бизнеса.

Перестройка и реорганизация всей экономики страны привела к отсутствию востребованности значительной части объектов индустриальной недвижимости. Как правило, помещения, более или менее пригодные для хранения, сдавались под склады, административные объекты — под офисы. Но это не те склады и офисы, которые характерны

⁴ Источник: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

⁵ Источник: http://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/industrial_realestate.htm

для специализированной логистической или офисной недвижимости. Склады, под которые использовались бывшие производственные цеха или складские объекты, уступали как в качественном исполнении, так и функционально современным комплексам, так же как и офисы. Большинство таких объектов расположены на земельных участках, права на которые до сих пор не оформлены.

Достоинством таких объектов является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Следующим плюсом является обеспеченность инфраструктурой — как правило, все объекты имеют достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

10.3.3.2. Рынок земельных участков промышленного назначения⁶

Ростовская область — 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 (в том числе с территориями, находящимися под контролем самопровозглашённых государственных образований ДНР и ЛНР).

Расстояние по прямой от Москвы — 756 км. На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы — Дон (длина 1870 км), расположено Цимлянское водохранилище (объём 24 млрд м³). Судоходны основные притоки Дона: реки Северский Донец и Маныч. Озёра занимают лишь 0,4 % территории области. На юго-западе область омывается Таганрогским заливом Азовского моря.

В состав Ростовской области входят 463 муниципальных образования, в том числе: 12 городских округов, 43 муниципальных района; в состав муниципальных районов входят: 18 городских поселений, 390 сельских поселений.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах. Более того, последние события в виде утверждения Генплана развития Ростова, обсуждения проектов создания Юго-Западной агломерации и возможного объединения Ростова с Батайском, Чалтырем, Аксаем, развития инфраструктуры, строительства двух новых мостов, переносе трассы и т.д. значительно влияют на рост цен на землю. Рынок земли чутко реагирует на все эти обсуждения и изменения, даже слухи. Это подтверждается спросом. Рынок земельных участков Ростова и области на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

Права на землю в Ростовской области оформляются либо путем аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Множество площадок, предлагаемых сейчас на рынке, находится на промежуточном этапе переоформления, что затрудняет оценку стоимости земли при выкупе ее в собственность.

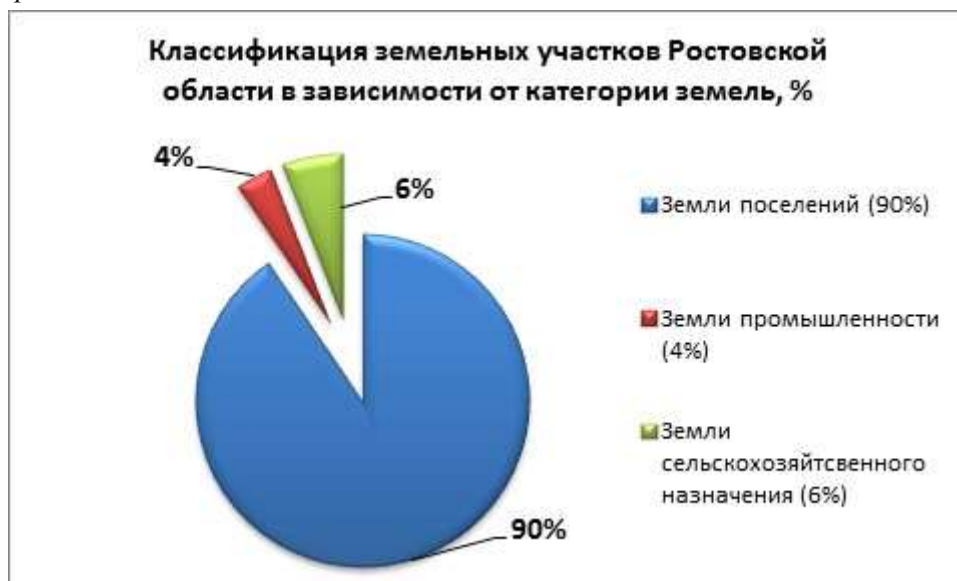
⁶ Источник: <https://i-con.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-rost/>

Реализация земельных участков осуществляется как непосредственно через куплю-продажу (если они находятся на правах собственности), так и через приобретение строений, на них находящихся, которые, как правило, не представляют ценности. Скрытым объектом приобретения здесь выступают земельные участки. В этом случае земельные участки могут находиться как на правах пожизненно-наследуемого владения, так и на правах бессрочного пользования или аренды.

По мере удаления от столицы Южного Федерального округа стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается. В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованиями. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по итогам конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

В Ростовской области преобладают земельные участки поселений (около 90%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (6%) и земли промышленности (4%).

Диаграмма №1. Классификация земельных участков Ростовской области в зависимости от категории земель, %



10.3.4. Движимое имущество

10.3.4.1 Транспортные средства

В рамках настоящего отчета объектами оценки являются транспортные средства, в частности Автомобиль ГАЗ 3307 цистерна, поэтому ниже будет обзор рынка данных категорий.

Факторы, влияющие на ценообразование при реализации подержанных автотранспортных средств и техники:

1. Марка – престижные модели сохраняют свою стоимость, даже после нескольких лет эксплуатации, тогда как недорогие авто дешевеют достаточно быстро.

2. Год выпуска – данный фактор может приобретать как положительное, так и отрицательное значение. Говоря о раритетных авто, следует отметить, что для них возраст – то же самое, что и срок выдержки для хорошего вина, тогда как для относительно новых авто увеличение срока эксплуатации обратно пропорционально стоимости транспортного средства.

3. Техническое состояние – один из основных моментов в ценообразовании, поэтому компании, осуществляющие выкуп авто, обязательно исследуют машину, на предмет уточнения ее работоспособности и сохранности основных рабочих узлов.

4. Количество предыдущих владельцев – данное качество приобретает значение, поскольку далеко не все люди уделяют внимание уходу за транспортным средством и не всегда эксплуатируют его, в соответствии с рекомендациями производителя, что негативно сказывается на техническом состоянии транспорта.

5. Наличие повреждений, следов после аварий – машина, побывавшая в роли участника дорожного происшествия, вряд ли будет стоить дорого, тем более, что полностью скрыть следы от удара практически невозможно, и их легко можно будет заметить, даже при поверхностном осмотре.

6. Тюнинг и стайлинг – еще один противоречивый фактор, который может влиять на цену по-разному, способствуя или ее увеличению, или ее уменьшению. Если изменения в конструкции пошли на пользу авто, то можно смело рассчитывать продать его дороже, тогда как неудачные решения удешевят автомобиль.

7. Спрос и предложение на конкретную марку. Крупные города страны часто демонстрируют «привязанность» к определенным маркам машин. И рост спроса всегда влечет за собой повышение стоимости транспортных средств, тогда как отсутствие интереса к авто становится причиной его удешевления.

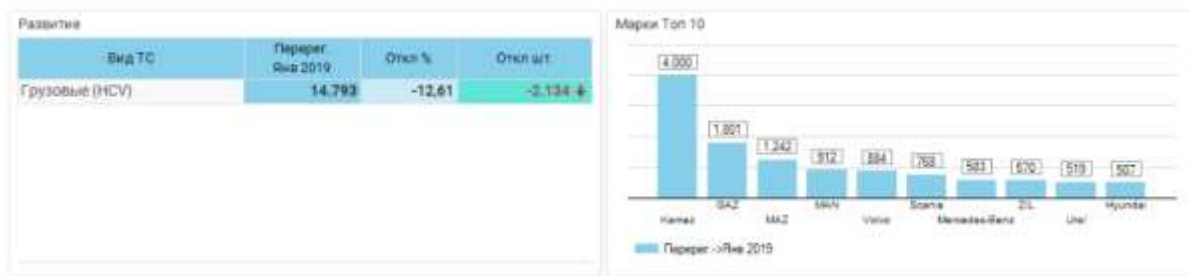
Рынок грузовых машин с пробегом

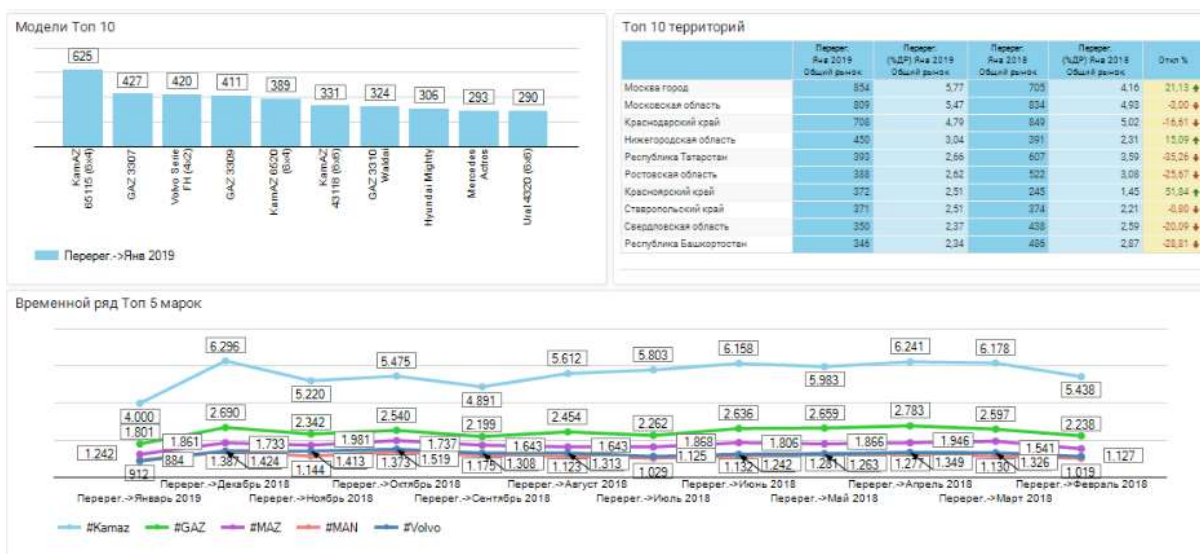
На **12,6%** в январе 2019 года сократились перепродажи грузовых машин с пробегом, о чем говорится в сообщении «Автостат Инфо». Аналитики отмечают, что в количественном выражении перепродажи сократились с 16 927 ед. (продано в январе 2018 года) до **14 793 ед.** (продано в январе текущего года).

Иномарки «просели» на 16,4% (продано 6505 ед.), а сегмент российской техники показал спад на 9,4% (продано 8288 ед.). Рыночные доли между этими сегментами распределились как 44% и 56% соответственно.

В январе этого года на рынке грузовых машин с пробегом в России было продано 4000 б/у «КАМАЗов», что на 7,3% ниже уровня перепродаж прошлого года. В тот же период покупатели приобрели 1801 подержанный грузовик «ГАЗ» (+5,2%), 1242 грузовика «МАЗ» с пробегом (-7,6%), а также 912 б/у машин марки MAN (+4,6%) и 884 ед. подержанных «Вольво» (-4,8%). В число брендов грузового рынка с наиболее высокими показателями перепродаж в России в январе 2019 года вошли: Scania — 768 ед. (-5%), Mercedes-Benz — 583 шт. (-13,8%), «ЗИЛ» — 570 шт. (-38%), а также «УРАЛ» — 519 ед. (-23%) и Hyundai — 507 шт. +4%).

Обзор рынка HCV / Вторичные регистрации / Январь 2019 г. / Россия





Источник: <https://avtostat-info.com/News/8098>

Российский рынок новых грузовых автомобилей в марте 2019 года

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в марте 2019 года объем рынка новых грузовых автомобилей в России составил 6,7 тыс. единиц, что на 5,5% меньше, чем в марте 2018 года. Первенство на рынке грузовиков традиционно удерживает российский производитель KAMAZ, доля продаж которого в первый месяц весны составила 37% от общего объема. Так, его реализация достигла 2,5 тыс. единиц, показав рост на 7,3%. Вторую строчку занял другой отечественный бренд – GAZ, с результатом в 763 реализованных автомобиля (+15,8%). За ним следуют шведские Volvo (582 шт.; -7,6%) и Scania (391 шт.; -21,3%). На пятом месте – немецкий MAN, рыночная динамика которого за отчетный период упала на 20,2% до 375 единиц. Отметим, что более половины (6) марок из десятки лидеров по итогам марта 2019 года демонстрируют рыночное падение. А рост, помимо тройки лидеров, зафиксирован еще у белорусского MAZ (+24,3%), причем это наибольший показатель в ТОП-10. В модельной структуре мартовского рейтинга лидерство принадлежит KAMAZ 43118, который был реализован в количестве 636 экземпляров (+9,3%). Второе место – у GAZ Gazon Next, объем рынка которого вырос на 26,8% до 553 единиц. За ним следуют ещё две модели Камского автозавода – KAMAZ 5490 (531 шт.; +11,6%) и KAMAZ 65115 (408 шт.; -1,2%). Замыкает пятёрку лидеров Volvo FH (339 шт.; -15,7%), ставший лидером среди моделей иностранного происхождения. Эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ» отмечают, что по итогам 1 квартала 2019 года объем рынка новых грузовых автомобилей составил 17,6 тыс. единиц, снизившись на 2,1%.

Источник: <https://www.autostat.ru/press-releases/38737/> © Автостат.

10.3.4.2 Анализ рынка металлолома

Сдача металлолома – это выгодный процесс. Человек, сдавший металл, получает прибыль и избавляется от ненужного для него хлама. Металлургические компании, конечные потребители, приобретают вторсырье для производства изделий и получают при этом экономию на производстве. Ну а приемщики, посредники между двумя звеньями, также получают прибыль. При этом каждый желает получить максимальную выгоду. Поэтому многих интересует, от чего зависит цена на металлолом. Прежде чем [сдать лом](#), следует узнать все особенности ценообразования.

На стоимость вторсырья влияют несколько факторов. Одним из главных факторов является политика конечного потребителя, то есть металлургических компаний. Цена закупки таких заводов и определяют [стоимость металлолома](#) при его приеме. Величина данного параметра напрямую зависит от экономической ситуации на российском рынке и сезонности. Так, более высокие цены приходится на ноябрь-декабрь, когда поток лома от населения

снижается, а сами металлургические компании спешат закрыть к концу года все долги. Именно и эти параметры влияют на цены приемщиков лома.

Качество лома - важный фактор ценообразования

В свою очередь, сами приемщики могут занижить первоначальную ставку. Связано это с состоянием и качеством сдаваемого металлолома Воронеж. На стоимость вторсырья оказывают влияние следующие факторы:

- наличие примесей в металле. Естественно, чем меньше примесей, тем дороже будет оцениваться лом;
- необходимость дальнейшей обработки вторсырья (удаление изолирующей обмотки, накипи из труб и пр.). При этом влияет на цену и способ обработки. Например, если изоляция на проводах и кабеле была удалена при помощи обжига, то лом стоит дешевле. Если же она снята вручную, то стоимость выше;
- толщина металлоизделия (например, жест оценивается намного дешевле);
- сложность подготовки металлолома к его сдаче (резка конструкций, погрузка/разгрузка, транспортировка).

Сдать вторсырье можно в различных пунктах приема. Однако стоит учесть, что ставка у всех приемщиков примерно одинакова. Разница может заключаться в нескольких рублях. Поэтому следует ориентироваться на ситуацию на металлургическом рынке, и только после этого решаться на сделку.

Все выявленные аналоги приведены в приложении к данному отчету.

10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

10.4.1. Рынок производственно-складской недвижимости

Совокупность оцениваемого недвижимого имущества представляет собой базу производственно-складского назначения, поэтому далее будет проводится анализ производственно-складской недвижимости, представляющей собой производственные комплексы, состоящие из нескольких объектов (базы).

www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_pod_lyubuyu_deyatelnost_784438840


Все объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение

Назад Следующее —

Производственная база под любую деятельность

18 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 15 апреля в 15:17



8 903 488-77-34






Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Павел
Агентство
На Авито с сентября 2013
Завершено 7 объявлений

2 объявления пользователя

Контактное лицо:
Павел

№ 784438840, 3854 (+4)



Площадь: 2000 м²

Адрес: Ростовская область, Каменский район, х. Лесной, ул. Гастелло
[Посмотреть карту](#)

Продам производственную базу (производственно-складской комплекс) в Каменском районе Ростовской области, расположенный на участке земли площадью 2 гектара, 50 % земельного участка под твердым покрытием, на территории расположены строения общей площадью 1950 кв.м. (Здание проходной - 21 кв.м, здание конторы - 185 кв.м, мастерская - 1200 кв.м., склад - 403 кв. м., склад, 48 кв. м.). База расположена на расстоянии 900 метров от трассы М4 "Дон", отличные подъездные пути для любого вида автотранспорта (асфальтированная дорога)! На территории имеется подстанция 160 кВА, вода, газ на меже!

Дополнительно фото вышлю по Вашему желанию!

Можно заниматься любым видом деятельности, рядом находится завод по производству упаковочных материалов (гофротара), можно легко наладить взаимовыгодное партнерство!

Объект в собственности физ. лица. Цена 18 000 000 рублей, Продажа от собственника, сэкономьте на комиссии риэлторам! Рассмотрю предложения по аренде

На все прочие интересующие вопросы отвечу по телефону! Top!


https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_pod_lyubuyu_deyatelnost_784438840

61

 www.avito.ru/kagalnitskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_sklad_1222301155

Производственная база, склад

▼ 13 000 000 Р

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

Размещено 20 апреля в 13:15



Площадь: 3000 м²

Адрес: Ростовская область, Кагальницкая

[Посмотреть карту](#)

Продаем базу для производства, например грибов. Холодильный склад 1000 м кв.
Продовольственный склад 1300 м кв.
Все капитально. Территория базы около 2 га.
Офисное помещение 2 этажа, 980 м кв.
Рядом элеватор, ж/д ветка.

8 903 435-43-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Иван

Агентство

На Авито с мая 2012


Завершено 38 объявлений



3 объявления пользователя

Контактное лицо:

Иван

№ 1222301155,  554 (+8)

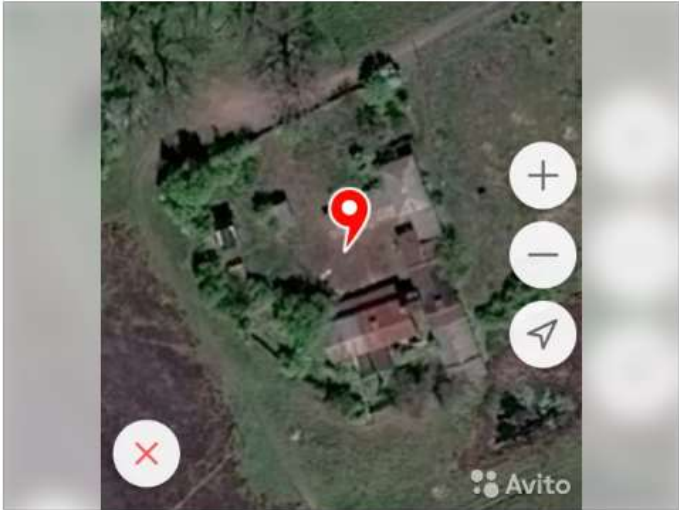
https://www.avito.ru/kagalnitskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_sklad_1222301155

[www.avito.ru/krasnyy_sulin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_maslotseh_1210_m_1469123757](#)

Все объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение [Назад](#) [Следующее](#) →

Производственные помещения, Маслоцех, 1210 м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 15 апреля в 11:24



8 989 701-20-18



Написать сообщение

Частное лицо
Агентство
На Авито с февраля 2013

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Сергей

№ 1469123757, 673 (+3)



Площадь: 1210 м²

Адрес: Ростовская область, Красный Сулин [Посмотреть карту](#)

Продается маслоцех с двухэтажным домом на участке. Производство нерафинированного масла, мощность 15 тонн подсолнечника в сутки. Производственное здание 365 кв.м. с оборудованием. Склады 140кв.м. и 130 кв.м. Офисно-бытовые здания 118 кв.м. Подсобные помещения 135 кв.м. Авто-весовая на 10 тонн., 30 кв.м. Трансформаторная подстанция (кирпичная двухэтажная) на 250 кВт, 42 кв.м. Резервуары (емкости) под готовое масло и бункер для жмыха. Двухэтажный дом 250 кв.м. (без ремонта). Расположены на земельном участке 4560 кв.м. Есть возможность увеличить участок. г. Красный Сулин, ул. Вербенская. СОБСТВЕННИК.

https://www.avito.ru/krasnyy_sulin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_maslotseh_1210_m_1469123757

63

www.avito.ru/novoshahtinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_700_m_30_sotok_20_kv_1484733193

Производственная база, 700 м², 30 соток, 20 кВт

1 800 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 17 апреля в 08:52



8 989 265-31-35

Написать сообщение

Ольга

Агентство

На Авито с декабря 2014

Завершено 282 объявления

11 объявлений пользователя

Контактное лицо

Ольга

№ 1484733193, 372 (+5)

Площадь: 700 м²

Адрес: Ростовская область, Новошахтинск

Посмотреть карту

Продам производственную базу для любого производства (бывший швейный цех)

Производственная база находится в г. Новошахтинск и включает в себя:

1. Здания и сооружения общей площадью 700 кв.м., в т.ч.:

- здание цеха, площадь 240 кв.м, высота 6 м,
- здание цеха, площадь 440 кв.м, высота 4 м,
- подсобные помещения, домик для охраны.

2. Земельный участок 30 соток, земля в собственности.

Категория земель – земли населенных пунктов для размещения промышленных объектов, кадастровый номер 61:56:0000652:23.

Выделенная электроэнергия 20 кВт, есть договор.

Здания в плохом состоянии, нужен капитальный ремонт.

Цена 1 800 000 руб.

https://www.avito.ru/novoshahtinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_700_m_30_sotok_20_kv_1484733193


www.avito.ru/kagalnik/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_byvshiy_konditerskiy_tseh_1574380846

Все объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение Назад Следующее

Продаётся бывший кондитерский цех

12 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 20 апреля в 16:49



8 919 890-91-91


Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Алексей
Агентство
На Авито с июля 2015
Завершено 13 объявлений

12 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Алексей

№ 1574380846, 287 (+4)



Площадь: 1300 м²

Адрес: село Кагальник, Азовский район, Ростовская область, Советская улица, 52А
[Посмотреть карту](#)

Производственное помещение в самом центре с. Кагальник,
По адресу Советская 52А
Бывший кондитерский цех
Площадь помещения 1124м2
Земля 31000м2
Плюс склад и гараж 150 м2
Есть возможность подъезда длинномерного транспорта
По кругу новые стеклопакеты
Между этажами усиленные перекрытия, с возможность установки любого оборудования, как на первом, так и на втором этаже
Первый этаж использовался под производство(кондитерские линии и склад)
Второй этаж под офисные помещения.
Удобное расположение в 5км от азова
Крыша перекрыта из высоко качественных материалов (бикрост и ленкром)
Все интересующие вопросы по телефону

https://www.avito.ru/kagalnik/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_byvshiy_konditerskiy_tseh_1574380846

www.avito.ru/egorlykskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svobodnogo_naznacheniya_1063591408


Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Ростовская область Найти

Все объявления / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующее

Продаю базу свободного назначения

3 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено вчера в 18:03



8 988 337-86-38

Написать сообщение
Отвечает около часа

Илья
Частное лицо
На Авито с января 2016
Завершено 9 объявлений

№ 1063591408, 2508 (+17)

Площадь: 39800 м²

Адрес: Ростовская область, Егорлыкский район, станица Егорлыкская, Лиманная улица [Посмотреть карту](#)

Продаю базу, адрес Лиманная 1, земля в собственности 4 га, большое помещение под склад, производство 1400 кв, административное здание 500 кв, есть мелкие постройки, газ и электричество есть!!!
Возможно обмен на спец технику, недвижимость в Ростове.
Рассмотрим любые варианты.
Возможна долгосрочная аренда!!!
Собственник, арестов и обременений нет.

[https://www.avito.ru/egorlykskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svobodno
go_naznacheniya_1063591408](https://www.avito.ru/egorlykskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_bazu_svobodno_go_naznacheniya_1063591408)

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/206539427/>

rostov.cian.ru/sale/commercial/202517423/

202517423

27 просмотров, 0 комментариев


27

202517423

Производство, 1 248 м²

Ростовская область, Мясниковский район, Чалтырь село, ул. 50 лет Победы, 48. На карте

В избранное Добавить в подборку Показать фото



6 фото

Площадь: 1 248 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

К продаже предлагаются производственно-бытовые здания, расположенные на земельном участке, площадью 18 800 кв.м., категория земель-земли населенных пунктов под размещение производственной базы, по адресу: Ростовская область, Мясниковский район, село Чалтырь, ул. 50 летия Победы, 48.

Строение 1 здание лабораторий, общая площадь 109,7 кв.м, этажность 1.

Строение 2 здание бытового помещения, общая площадь 280 кв.м, этажность 1.

Строение 3 здание складского помещения, общая площадь 125,8 кв.м.

Строение 4 здание лабораторно-производственного корпуса, общая площадь 483,1 кв.м, этажность 2.

Строение 5 объект незавершенного строительства, площадь застройки 133 кв.м. Степень готовности 45%, этажность 1.

Строение 6 - объект незавершенного строительства, площадь застройки 136,4 кв.м. Степень готовности 45%, этажность 1.

Объект расположен на Юго-Западной окраине с. Чалтырь в зоне жилищной застройки.

Подъездные пути - щебеночная дорога, коммуникации: электричество, вода, газ по меже, канализация выгребная яма.

Территория базы частично асфальтирована, частично чернозем.

Объект расположен на выезде из села, до центра села -2 км.

Расстояние от Чалтыря до Ростова-на-Дону - 8 км.

Продажа объекта проводится на электронной площадке АО "РАД".

7 800 000 Р

6 250 Р за м²

PRO ID 23078369 Агентство недвижимости

+7 938 429-32-26

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на: ЦИАН. И получите статус продавца

Написать сообщение

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	7 800 000 Р
Ставка	6 250 Р за м ²
Налог	НДС включен: 1 300 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Состояние Типовой ремонт

Периоды На территории

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/202517423/>


https://www.avito.ru/egorlyksskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/maslo_tseh_1493718288

Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение В каталоге Складские —

Масло цех

6 500 000 Р

Добавить в избранное Добавить заветку Размещено 27 апреля в 23:00




8 938 118-11-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ЧММ
Частное лицо
На Avito с ноября 2018

3 объявления пользователя

№ 1493718288, 625 (+6)



Русский
Авангард
Недвижимость и инвестиции

ЗАСТРОЙЩИК ООО "ПАРТНЕР".
ДОЛГОВЕЕ СТРОИТЕЛЬСТВО 214-ФЗ
ОТ 30.12.2004. ПРОЕКТНЫЕ
ДЕКЛАРАЦИИ НА САНТЕ
НАДЗ. ДОМ.РФ. СРОКИ АНЦИМ
01.05.19 - 31.07.19. КОП-ВО
КВАРТИР ОГРАНИЧЕНО.

202-00-69
Илья Ильичев, менеджер, 27

Площадь: 3000 м²

Адрес: Ростовская область, Егорлыкский район, станция Егорлыкская, переулок
Карла Маркса [Посмотреть карту](#)

Масло цех находится кутор кавалерский

[В](#) [О](#) [Д](#) [Т](#) [П](#) [Г](#) [+](#)

Пожалуйста

https://www.avito.ru/egorlyksskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/maslo_tseh_1493718288

Производственное помещение, 6025 м² и з/у 21593

7 500 000 Р

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

Размещена 13 мая в 07:51

Площадь: 6025 м²

Адрес: Чапаева пер. 144

[Посмотреть карту](#)

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственной базы. Площадь 21593,5 кв. м. Кадастровый номер 61:10:10 01

8 958 769-83-75

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

ПАО КБ "Восточный"

Агентство:

На Авито с июля 2017

ВОСТОЧНЫЙ
BANK

Контактное лицо:

Евгений

№ 1303942158, 3645 (+6)

ПАО КБ "Восточный"

Имущество которое можете использовать для себя как в бизнесе, так и лично, по всей России, а не только в Москве



127 объявлений агентства

О В Е С Т Ъ
КАРТА РАССРОЧКИ**Беспроцентная
рассрочка
до 12 месяцев**

Производственное помещени... 7 500 000 ₽

Евгний 8 958 799-83-75 Написать сообщение

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственной базы. Площадь 21593,5 кв.м. Кадастровый номер 61:10:10 01 04:0002 равнозначен: **61:10:0100104-2**

Весовая. Площадь: общая 81,2 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: Г. Этажность: 1

Гараж на 4 бокса. Площадь: общая 188,4 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: КК1. Этажность: 1

Гараж на 7 боксов. Площадь: общая 329,5 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: 3. Этажность: 1

Здание комбикормового завода. Площадь: общая 2600,6 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: А-А5. Этажность: 3

Котельная. Площадь: общая 82,4 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: И. Этажность: 1

Лаборатория со столовой. Площадь: общая 160,4 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: Ж. Этажность: 1

Склад для хранения готовой продукции. Площадь: общая 1303,2 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: Е. Этажность: 1

Склад для хранения сырья. Площадь: общая 999,9 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: В. Этажность: 1

Экструдерный цех. Площадь: общая 279,5 кв.м. Инвентарный номер: 3214, литер: Б. Этажность: 1

рассрочка до 12 месяцев

Оформить карту

Экспорт карты - RUBR Bank (RQ), номером US-PB-M2241

Арочный ангар!

Арочный ангар! Изготавливаем для ангаров шириной 15м!

avtomash.sura.ru >

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google Plus YouTube

Пожаловаться

Видео: Директ

https://www.avito.ru/egorlykskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6025_m_i_zu_21593_1303942158

https://www.avito.ru/peshkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_13194_m_1619437518

Складское помещение. 1319 м². 3 950 000 ₽. Виктор 8 918 117-33-74 Написать сообщение



8 918 117-33-74

Написать сообщение

Идентифицированный предприниматель
Агентство
На Avito с июня 2013
Завершено 41 объявление

Компьютерная иконка
Виктор



№ 1619437518 803 (+7)



Площадь: 1319.4 м²

Адрес: село , Азовский район, Ростовская область, Платоно-Петровка
[Посмотреть карту](#)

Продается складское помещение размер 13*54,общая площадь 1319м2. В 12км от г.Азова. На территории имеются: весовая 18 метров и навес 17*36. Земельный участок площадью 16283 кв.м. и строения находятся в собственности. Категория земель: Земли населенных пунктов. Удобное расположение склада от трассы Самарское-Азов - 100м. Адрес: Ростовская область, Азовский район, с. Платоно-Петровка. Все интересные вопросы задавайте по телефону указанному в объявлении.



https://www.avito.ru/peshkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_13194_m_1619437518

Данные по предложениям производственно-складской недвижимости Ростовской области сведены в таблице ниже.

Таблица 25

№ п/п	Характеристика объектов	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6	Аналог-7	Аналог-8	Аналог-9	Аналог-10	Аналог-11
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	май.19	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19
2	Тип и назначение	Производственная база	Производственная база	Производственные помещения, Маслоцех	Производственная база	бывший кондитерский цех	базу свободного назначения	Производство	Производство	Производственные помещения, Маслоцех	базу свободного назначения	база (складское помещение, весовая, навес)
3	Местоположение	Ростовская область, Каменский район, х. Лесной, ул. Гастелло	Ростовская область, Кагановичская	Ростовская область, Красный Сулин	Ростовская область, Новошахтинск	село Кагальник, Азовский район, Ростовская область, Советская улица, 52А	Ростовская область, Егорлыкский район, станица Егорлыкская, Лиманная улица	Ростовская область, Егорлыкский район, станица Егорлыкская, Лиманная ул., 1	Ростовская область, Мясниковский район, Чалтырь село, ул. 50 лет Победы, 48	Ростовская область, Егорлыкский район, станица Егорлыкская, переулок Карла Маркса	Ростовская обл., р-н Егорлыкский, ст-ца Егорлыкская, пер. Чапаева, 144	Азовский район, Ростовская область, Платоновка Петровка
4	Общая площадь, кв.м	1950	3280	1210	700	1274	1900	2060	1248	3000	6025	1949,4
5	Площадь земельного участка, сот.	200	200	456	30	310	400	386	188	6,15	215,93	162,83
6	Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
7	Цена предложения за объект, руб.	18000000	13000000	4150000	1800000	12500000	3000000	8400000	7800000	6500000	7500000	3950000
8	Цена предложения за 1 м ²	9 231	3 963	3 430	2 571	9 812	1 579	4 078	6 250	2 167	1 245	2 026
9	Источник информации	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_pod_lyubuyu_deyatelnost_784438840	https://www.avito.ru/kagalnitskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_sklad_1222301155	https://www.avito.ru/krasnyy-sulin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_maslotskh_1210_m_1469123757	https://www.avito.ru/novoshahhtinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_700_m_30_sotok_20_kv_1484733193	https://www.avito.ru/kagalnitskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_700_m_30_sotok_20_kv_574380846	https://www.avito.ru/egorlykskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_700_m_30_sotok_20_kv_91408	https://rostov.com/sale/commercial/206539427/	https://rostov.com/sale/commercial/202517423/	https://www.avito.ru/egorlykskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/maslococh_1493718288	https://www.avito.ru/egorlykskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6025_m_i_zu_21593_1303942158	https://www.avito.ru/peshkovskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1319.4_m_1619437518
		без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС

Аренда производственно-складской недвижимости


www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_270_m_1592876562

Всё объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Производственное помещение

Производство 270 м²

✓ 200 Р в месяц за м²
без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 10 июня в 16:02



8 928 226-25-23

Написать сообщение

Агентство регионального развития
Агентство

Контактное лицо
Оксана Соколова

№ 1592876562, ☎ 680 (+8)

Площадь: 270 м²

Адрес: Ростовская область, Батайск, улица 1-й Пятилетки, 69А [Посмотреть карту](#)

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Сдается производственно-складское помещение площадью 270 кв.м по адресу г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки 69а.

Характеристики и преимущества помещения:

- удобное местоположение, хорошая транспортная доступность, быстрый и удобный выезд на трассу М4, Западное и Восточное шоссе, трассу Ростов-Азов, Ростов-на-Дону
- закрытая, круглосуточно охраняемая территория, на въезде установлен КПП, возможен доступ для арендатора в рабочее время
- хороший подъезд, двор из бетонных плит, места достаточно для маневрирования и отстоя фур
- уровень «0»
- распашные ворота (высота 4*4,5 м)
- высота потолков 5,5 м
- помещение капитальное, отапливаемое
- подведены коммуникации: канализация (септик), вода (скважина)
- пожарная сигнализация
- пол – бетон, хорошее естественное освещение

https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_270_m_1592876


www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_840_m_1603145415

Все объявления в Ростовской области / Коммерческая недвижимость / Сдать / Производственное помещение

Производство 840 м²

130 ₽ в месяц за м²
Без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить закладку Размещено 10 июня в 19:02



8 928 226-25-23

Написать сообщение

Агентство регионального развития
Агентство

Контактное лицо:
Оксана Соколова

№ 1603145415 450 (+5)

Площадь: 840 м²

Адрес: Ростовская область, Батайск, улица 1-й Петилетки, 69А [Посмотреть карту](#)

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Сдается производственное помещение площадью 840 кв.м по адресу г. Батайск, ул. 1-й петилетки 69а.

Характеристики и преимущества помещения:

- удобное местоположение, хорошая транспортная доступность, быстрый и удобный выезд на трассу М4, Западное и Восточное шоссе, трассу Ростов-Азов, Ростов-на-Дону
- закрытая, круглосуточно охраняемая территория, на въезде установлен КПП, возможен доступ для арендатора в рабочее время
- хороший подъезд, двор из бетонных плит, места достаточно для маневрирования и отстоя фур
- уровень «0»
- распашные ворота (высота 4*4,5 м)
- высота потолков 6-9 м
- пожарная сигнализация
- пол – бетонные плиты (нагрузка до 5тонн/кв.м)
- своя ТП на 400кВт (трансформаторная подстанция)

Помещение оборудовано под производство подстанций

https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_840_m_1603145

www.avito.ru/egorlykская/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_500_m_1457404055

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Ростовская область Найти

Все объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Производственное помещение Назад Следующее

Производство 500 м² 70 000 ₽ в месяц
Без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 7 июня в 11:16



8 928 226-25-23

Написать сообщение В сети

Агентство регионального развития Агентство APP

Контактное лицо Оксана Соколова

№ 1457404055, 898 (+4)

Площадь: 500 м²

Адрес: Ростовская область, Егорлыкский район, станция Егорлыкская, переулок Гагарина, 79 Посмотреть карту

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Сдаются емкости для хранения нефтепродуктов по адресу ст. Егорлыкская, Ростовская область, пер. Гагарина, 79.

Характеристики и преимущества:

- емкости для хранения нефтепродуктов 7 штук по 1000 литров каждая
- расстояние от Ростова до Егорлыкской составляет 112 км
- неподалеку находится остановка
- на территории имеется своя железнодорожная ветка длиной 423 м
- полземные уранилища влопль жл вятии пасчитанные на 5000 тонн

https://www.avito.ru/egorlykская/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_500_m_1457404055

В данном случае, обзор рынка аренды производственно-складской недвижимости Ростовской области не проводился, т.к. рынок аренды производственно-складской недвижимости достаточно слабо развит в населенных пунктах Ростовской области. Есть достаточное количество объектов в самом Ростове-на-Дону и крупных населенных пунктах, но сравнение поселков с областным центром в данной ситуации выглядит некорректно из-за большой разницы в социально-экономических факторах. Также, в рассматриваемых населенных пунктах расположения объектов оценки, достаточно сложно спрогнозировать доход и рассчитать ставку капитализации из-за скудной информации по рынкам аренды коммерческой недвижимости, и крайне низким уровнем ликвидности.

На основании вышесказанного, а также в связи с неудовлетворительным состоянием оцениваемого имущества, и невозможности генерировать потоки дохода, без проведения капитального ремонта, Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

10.4.3. Рынок земельных участков

Оцениваемый земельный участок имеет категорию: «Земли сельскохозяйственного назначения», хотя и находится на территории поселка Двуречье, и имеет разрешенное использование: «Для размещения промышленных объектов». Были рассмотрены предложения по продаже незастроенных земельных участков аналогичной категории, с возможностью возведения промышленных строений:

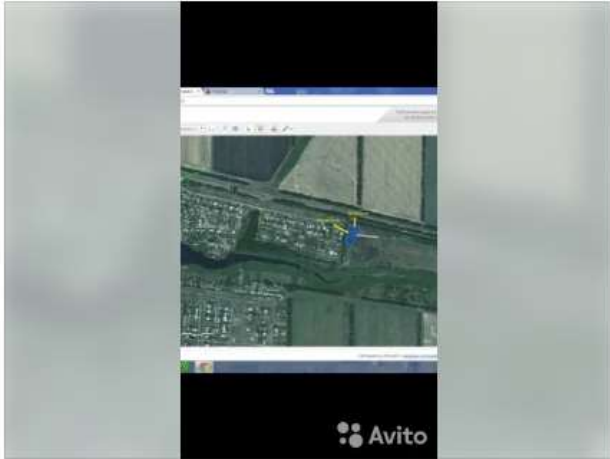
www.avito.ru/zernograd/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_snt_dnp_858513703

Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [Назад](#) [Следующее](#)

Участок 50 сот. (СНТ, ДНП)

1 200 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 15 апреля в 19:37



8 928 959-56-74

[Написать сообщение](#)

Продавец
Агентство
На Авито с декабря 2013
Завершено 49 объявлений

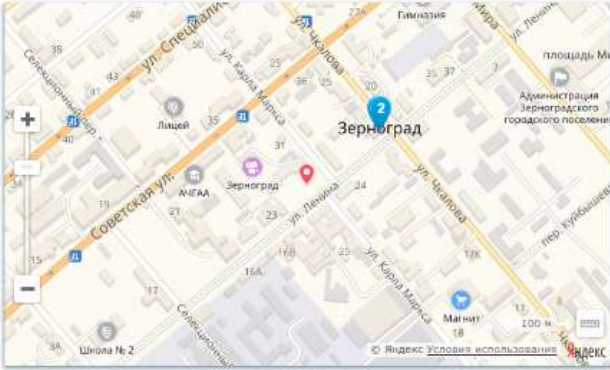
7 объявлений пользователя

Контактное лицо
Продавец

№ 858513703, 3315 (+2)

Площадь: 50 сот.; Расстояние до города: 53

Адрес: Зерноград [Скрыть карту](#)



продам участок 5000 кв м вдоль трассы Ростов-Ставрополь 53 км Зерноградский район рядом п.Экспериментальный коммуникации имеются планировалось строительство строй рынка и склада кад номер 61:12:0601401:559 На участке можно строить возможен обмен назначение участка садовый строить можно дома, склады с/х, под АЗС нужен перевод

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [g](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/zernograd/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_snt_dnp_858513703

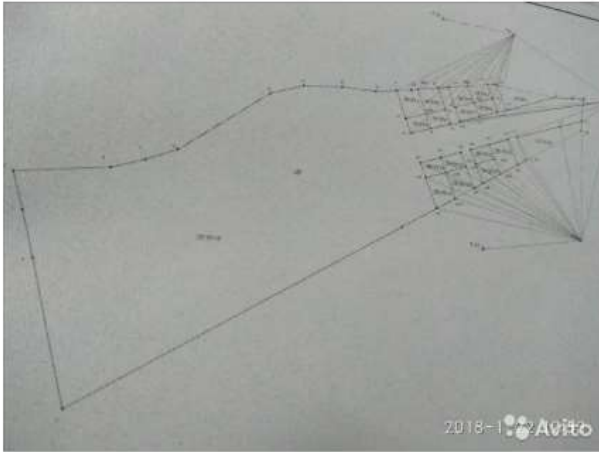
www.avito.ru/rostovskaya_oblast_olginskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_1647673054

Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [Назад](#) [Следующее](#)

Участок 7 га (СНТ, ДНП)

20 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 2 мая в 09:48




8 909 411-34-35

ООО "СОПАСИЕ-ЮГ"
Агентство
На Авито с ноября 2015
Контактное лицо
Майя

№ 1647673054, 170 (+2)

Площадь: 700 сот.; Расстояние до города: 54

Адрес: р-н. Аксайский, Алитуб, [Скрыть карту](#)



- Участок 12 га, под строительство 700 соток.
- Электричество подведено на участок.
- Проект на газ до границы есть.
- Находится участок на берегу озера Подпольное.

ЗВОНИТЕ!


https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_olginskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_1647673054

www.avito.ru/ru/oblasti/rostovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6.34_ga_snt_dnp_1324778290

Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) [Назад](#) [См. также](#)

Участок 6.34 га (СНТ, ДНП) + 3 500 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 7 мая в 22:23



8 928 906-93-86

[Написать сообщение](#)

Маша
Частное лицо
На Авито с июля 2015
Завершено 3 объявления
2 объявления пользователя

ИД 1324778290, ID: 87 (+4)

Площадь: 634 сот; Расстояние до города: 15

Адрес: Ростовская область, Родионово-Нисветайский район [Посмотреть карту](#)

Участок расположен в 50 метрах от трассы на аэропорт, 9км. от аэропорта Платов, 15км. от г.Ростов-на-Дону.
Кад.номер: 61.33.06.0015.406
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, по документу для сельскохозяйственного производства.
Цена за весь участок площадью 63 413 кв.м., 6 341,3 гектара.
На фото участок отмечен красным маркером.


https://www.avito.ru/grushevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_6.34_ga_snt_dnp_1324778290

www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.67_ga_snt_dnp_1580739946

Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) [Назад](#) [См. также](#)

Участок 1.67 га (СНТ, ДНП) + 680 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 10 апреля в 13:52



8 969 522-07-23

[Написать сообщение](#)

Андрей и Любовь М
Частное лицо
На Авито с июля 2017
2 объявления пользователя

ИД 1580739946, ID: 878 (+4)

Площадь: 167 сот; Расстояние до города: 15

Адрес: Ростовская область, Ахсайский район, посёлок Доронинский, Октябрьская улица [Посмотреть карту](#)


Срочно Продаётся этот участок площадью 16750кв.м.
Находится в 15км от Ахсай п. Доронинский - ст. Октябрьская. Кадастровый номер: 61.02.95.00017.2642. Торг ЕЩЕ тут же участок 87 соток за 400 000р.

https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.67_ga_snt_dnp_1580739946

www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_snt_dnp_1582567367

Участок 1.5 га (СНТ, ДНП) ~ 750 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 4 мая в 21:38



8 908 180-89-50

Написать сообщение

Вестер
Частное лицо
113 Авито с апреля 2018

2 опубликованных объявления

№ 1582567367 (188 (+9))

Площадь: 158 сот, Расстояние до города: 50

Адрес: поросляк, Октябрьский район, Ростовская область, Новопокровка

Посмотреть карту


Новопокровка, кадастровый номер 28.06.00013.767 участок 15000 м2 под коммерцию трасса М4 днн (на Москву) рядом с аэропортом Платов, дорога асфальт и тираж участок расположен вдоль дороги фасад 250 метров! На повороте к участку арматура и газовая заправка, по дороге к участку разбита и РБУ свет и вода вдоль участка. Участок в собственности документы на руках и готовы к сделке. Цена 5000 за сотку из за срочности!

https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_snt_dnp_1582567367

www.avito.ru/grushevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1282470936

Участок 3 га (СНТ, ДНП) ~ 950 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 4 мая в 22:20



8 908 180-89-50

Написать сообщение

Вестер
Частное лицо
113 Авито с апреля 2018

2 опубликованных объявления

№ 1282470936 (188 (+9))

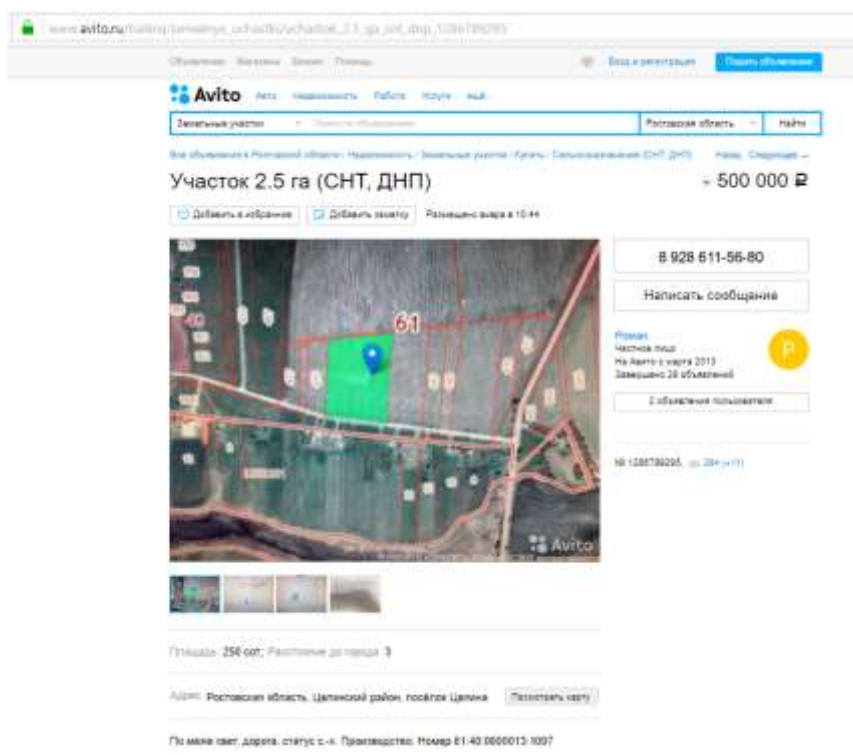
Площадь: 300 сот, Расстояние до города: 58

Адрес: Ростовская область, Асканий район, аэропорт Платов

Посмотреть карту

Кадастровый номер 28.06.00013.654 участок 38000 м2 под коммерцию трасса М4 днн (на Москву) рядом с аэропортом Платов, дорога асфальт и тираж! На повороте к участку АЗС Лукойл, Столовая и Починки, подведенная электролиния. Участок в собственности документы на руках и готовы к сделке.

https://www.avito.ru/grushevskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1282470936



https://www.avito.ru/tselina/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_1286789295

Данные земельные участки схожи с объектом оценки по назначению и разрешенному использованию, но находятся вне населенных пунктов. Поэтому Оценщиком принято решение использовать для сравнения незастроенные земельные участки, находящиеся в населенных пунктах, с назначением «Земли населенных пунктов», и разрешенным использованием: «Для коммерческой застройки» (строительство и обслуживание промышленных, складских и производственных зданий), с введением последующей корректировки на назначение земель:

ООО «ФИНЭКС»



https://www.avito.ru/zernograd/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_1079479534



<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/198056111/>

rostop.cian.ru/sale/commercial/187681440/

Коммерческая земля, 56 сот.


Ростовская область, Азовский район, Рассвет поселок, Коммунальная ул. 72. На карте

2 990 000 Р

Евгений Владимирович
Есть 5 объектов

+7 909 401-68-58
+7 908 510-45-55

Посмотреть историю цен и сделок



Площадь: 56 сот. Земля промышленности

Посадочный участок промышленного назначения. Собственник, кадастровый номер 61/01/003/000/000/000/000. Есть проект и договор на подключение электроэнергии на 30 кВт отстанции 37 тыс. л.м. водоснабжения приходит от участка. Свободный подвид (улицы) транспорта. Тип:

Укажите баланс:

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Посмотреть историю

Условия сделки

Цена	2 990 000 Р
Срок	30 д. в м.
Наличие	ИОИ
Тип сделки	Свободная продажа

Посмотреть историю

Ипотека: Нет

Обременения: Нет

Вид: Промышленность

<https://rostop.cian.ru/sale/commercial/187681440/>

realty.yandex.ru/offer/8287574758111348334/

10 000 000 Р


Считать за ленд

23 010 Р за сот.

Ипотека

+7 (916) 167 51-00

Григорьева Светлана Александровна
Агентство «ТАД» Банк «Торарк»



4.2 га

Расположение: Объекты рядом

Панорама: Обзор района

Описание


Ипотека:

420 соток — общая площадь 1 этаж из 1

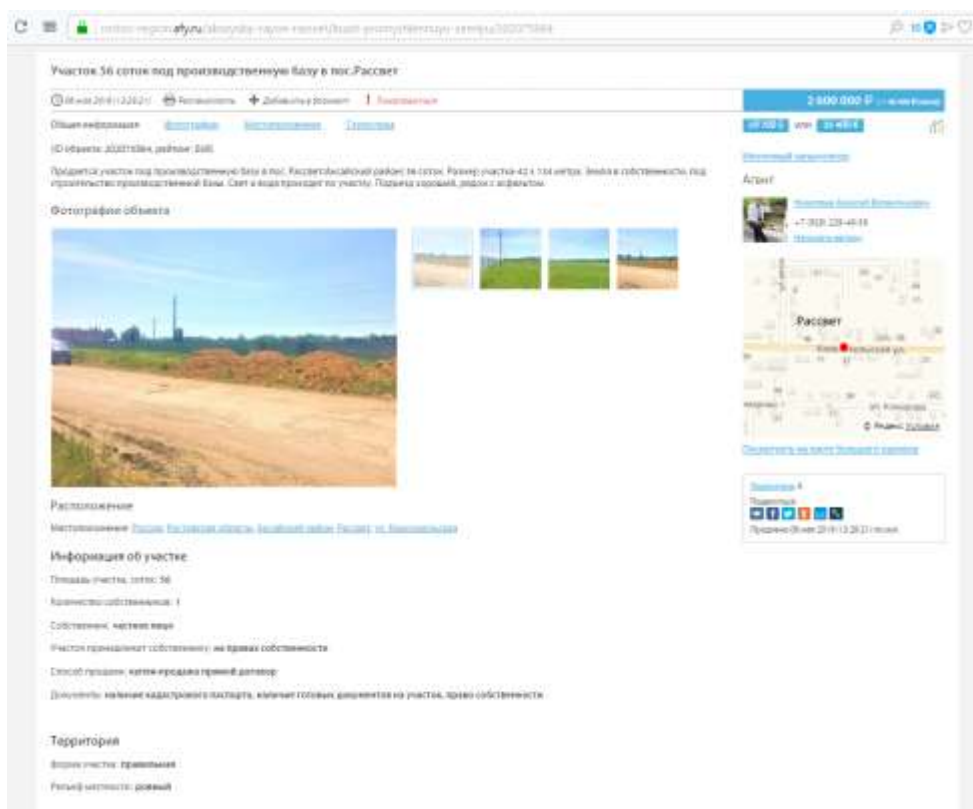
Ипотека: Нет

Продается право аренды (до 2052 г.) на земельный участок промышленного назначения, площадью 4,2 га. Месторасположение: Ростовская область, Азовский район, п. Рассвет, ул. Максима Горького, д. 10. Участок расположен на первой линии ул. Максима Горького, преимущественно в окружении производственно-складских зон и многоэтажной жилой застройки. В 120 метрах к северу от участка проходит трасса Ростов-Азов. Кадастровый номер 61/01/003/000/000/000/000/000. Продаётся земельный участок, общ. пл. 420 соток.

+7 (916) 167 51-00 Григорьева Светлана Александровна
Агентство «ТАД» Банк «Торарк»



<https://realty.yandex.ru/offer/8287574758111348334/>



<https://rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-rassvet/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202075864>

Данные по предложениям незастроенных земельных участков категории – земли населенных пунктов; назначения – под производственную застройку Ростовской области.

Таблица 26

Показатель	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4	Объект - аналог № 5
1	2	3	4	5	6
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	https://www.avito.ru/zernograd/zemelnye_uchastki/uchastok_60_s_ot_promnaznacheniya_1079479534	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/198056111/	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/187681440/	https://realty.yandex.ru/offer/8287574758111348334/	https://rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-rassvet/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202075864
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Статус	На продаже	На продаже	На продаже	На продаже	На продаже
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	апр.19	май.19	май.19	май.19	май.19
Месторасположение	г.Зерноград по ул.ореховая 12-а	Ростовская область, Зерноградский район, Мечетинская станица	Ростовская область, Аксайский район, Рассвет поселок, Комсомольская ул., 73	посёлок Овощной, улица Максима Горького, 7	Россия, Ростовская область, Аксайский район, Рассвет, ул. Комсомольская
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для объектов общественно-делового значения	под строительство производственной базы
Площадь земельного участка, Сот	60	79,5	56	420	56
Цена предложения, руб.	2 950 000	2 200 000	2 990 000	10 000 000	2 600 000
Цена предложения, руб./Сот	49 167	27 673	53 393	23 810	46 429
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный

Выводы:

Анализ рынка объектов оценки показал, что, в зависимости от местоположения объектов, характера окружающей застройки, универсальности объектов, диапазон цен предложений составляет:

На производственно-складские объекты от 1200 р/кв.м до 9200 р/кв. м, с учетом стоимости земельного участка под ними.

Стоимость незастроенных земельных участков категории – земли населенных пунктов; назначения – под производственную застройку составляет от 23800 р/сот, до 53300 р/сот.

10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные ценообразующие факторы для оцениваемых зданий

При выборе аналогов, Оценщик руководствовался основным требованиям к аналогам – максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам.

Учитывая принцип наиболее эффективного использования, описание которого приводится в соответствующем разделе, для применения сравнительного и доходного подходов, осуществлен сбор информации о выставленных на продажу и предлагающихся в аренду производственно-складских и офисно-торговых объектах.

Одним из основных факторов, обусловившим выбор зоны для поиска аналогов, является близость этих районов к оцениваемым объектам, а также схожесть развитости промышленной и социальной инфраструктуры.

Подбор аналогичных объектов осуществлялся по следующим критериям:

- Расположение аналогов в районе расположения оцениваемого объекта Кагальницкого района, а также в ближайших районах и населенных пунктах, схожих по инфраструктуре и коммерческой привлекательности.
- Тип строений – отдельно стоящие здания с земельным участком.
- Соответствие площадей аналогов площадям оцениваемых зданий для применения минимальной поправки.

В результате анализа, были подобраны сопоставимые объекты, цены которых были скорректированы по ценоопределяющим параметрам.

Выявленные на рынке предложения по продаже сопоставимых объектов, которые прошли качественный отбор и могут использоваться в качестве аналогов представлены в соответствующих разделах расчета рыночной стоимости сравнительным и доходным подходами.

В соответствии с анализом рынка, основными ценообразующими факторами для данного сегмента являются:

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

- Корректировка на права собственности. В большинстве случаев, на рынке недвижимости, на продажу выставляются строения с оформленным правом собственности. Как правило, исключение составляют объекты, выставленные муниципалитетами, которые продают права на заключения договоров аренды.

- Скидка к ценам предложений. При расчете стоимости объекта методом сравнения продаж, цены недавних продаж аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта. Диапазон значений по данному фактору:

- цена предложения;
- цена сделки.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы.

Дата предложения. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Корректировка имеет место быть, при отличии даты предложения аналога, к дате оценки более 3-х месяцев.

Местоположение. Стоимость объектов может существенно меняться в зависимости от местоположения, в пределах населенного пункта, либо в пределах области. Классификация районов населенного пункта принималась согласно «Справочника оценщика недвижимости»

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 66

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Общая площадь. В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при возрастании общей площади удельная стоимость 1м² при прочих равных условиях падает.

Физическое состояние объекта. Физическое состояние существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Физическое состояние объекта оценки, принималось по результатам визуального осмотра, консультациям с сотрудниками ООО «ЛВК». Для объектов-аналогов определялось по текстам объявлений, на основании фотографий, приложенным к объявлениям, по результатам телефонных переговоров с авторами объявлений.

Диапазон значений по данному фактору:

- хорошее;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное.

Транспортная доступность. Уровень транспортной доступности к объектам оценки, так же, как и к объектам-аналогам, является удовлетворительным. В большинстве случаев, затруднения с доступом к объекту описываются в информации о продаже.

Подбор аналогичных земельных участков осуществлялся по следующим критериям:

1. Расположение земельных участков в Ростовской области, в Кагальницком р-не., и др. районах области.
2. Соответствие категории земель, а также возможностью расположения производственно-складских объектов
3. Сопоставимая площадь земельных участков с оцениваемыми, для применения минимальной корректировки
4. Земельные участки свободные от каких-либо строений

В соответствии с анализом рынка, основными ценообразующими факторами для продажи земельных участков, предназначенных под производственную застройку, являются:

Передаваемые права. Земельные участки с правом аренды на землю стоят дешевле участков, у которых на землю оформлено право собственности

Корректировка на торг. Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки. Диапазон значений по данному фактору:

- цена предложений;
- цена сделки.

Корректировка на дату продажи. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Корректировка имеет место быть, при отличии даты предложения аналога, к дате оценки более 3-х месяцев.

Корректировка на местоположение. Стоимость объектов может существенно меняться в зависимости от местоположения, в пределах населенного пункта, либо в пределах области. Классификация районов населенного пункта принималась согласно «Справочника оценщика недвижимости»

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 66

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Корректировка на разрешенное использование. В зависимости от вида использования, с учетом рыночной сегментации, стоимость может измениться. Для оценки приняты аналоги, относящиеся к одному с объектами оценки сегменту рынка – производственно-складского назначения.

Корректировка на категорию земель. На территории городов, практически все участки относятся к категории «Земли населенных пунктов»

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для определения корректировки использовались данные из «Справочника оценщика недвижимости 2017» «Земельные участки» (Нижний Новгород 2017г.)

Размер корректировок приведен в таблице ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций. В зависимости от наличия или отсутствия коммуникаций на земельном участке корректировка принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017» «Земельные участки» (Нижний Новгород 2017г.) путем перемножения соответствующих значений. Наличие или отсутствие коммуникаций определялось из текстов объявлений, а также путем телефонных переговоров с авторами объявлений.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 137

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением		1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением		1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)		1,16	1,14	1,17

10.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

10.6.1. Рынок недвижимого имущества

Динамика рынка недвижимости — это один из важнейших показателей состояния экономики страны. Если растет спрос на недвижимость, то это напрямую отражается и на экономике. Справедлива и обратная зависимость. Главный аналитик на сегодня — это рынок, и цену объектов определяет их востребованность. Многие владельцы не готовы продавать недвижимость по актуальной рыночной цене. Таким образом, сейчас наступил такой момент, когда продавцы не готовы расстаться с недвижимостью по нынешней цене, а покупатель еще не готов покупать по такой цене, ожидая, что цены будут продолжать падать. В результате на рынке произошел провал, который можно наблюдать до настоящего времени. Оживление на рынке коммерческой недвижимости в начале этого года, это, скорее, его мониторинг, прощупывание цен, изучение существующих возможностей. Но в целом можно отметить и определенное увеличение количества сделок, касающихся, в первую очередь, производственных площадей.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади — дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение производственного объекта – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. В целом рынок земельных участков, развит удовлетворительно.

Выводы:

- Предложение на рынке промышленной недвижимости Ростовской области формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка.
- Менее всего негативному влиянию кризиса подверглись земельные участки, расположенные в центрах городов, и качественные объекты с хорошим состоянием помещений, подключенные к центральным коммуникациям, обладающие хорошими подъездными путями и др.
- Дальнейшее развитие рынка недвижимости и земельных участков будет зависеть от общей экономической ситуации в стране и регионе.
- Рынки недвижимости, расположенные в сельской местности, являются локальными. Предложение на рынке недвижимости ограничено.

10.6.2. Рынок транспортных средств

Факторы, влияющие на ценообразование при реализации поддержанных автотранспортных средств и техники:

1. Марка – престижные модели сохраняют свою стоимость, даже после нескольких лет эксплуатации, тогда как недорогие авто дешевеют достаточно быстро.
2. Год выпуска – данный фактор может приобретать как положительное, так и отрицательное значение. Говоря о раритетных авто, следует отметить, что для них возраст – то же самое, что и срок выдержки для хорошего вина, тогда как для относительно новых авто увеличение срока эксплуатации обратно пропорционально стоимости транспортного средства.
3. Техническое состояние – один из основных моментов в ценообразовании, поэтому компании, осуществляющие выкуп авто, обязательно исследуют машину, на предмет уточнения ее работоспособности и сохранности основных рабочих узлов.
4. Количество предыдущих владельцев – данное качество приобретает значение, поскольку далеко не все люди уделяют внимание уходу за транспортным средством и не всегда эксплуатируют его, в соответствии с рекомендациями производителя, что негативно сказывается на техническом состоянии транспорта.
5. Наличие повреждений, следов после аварий – машина, побывавшая в роли участника дорожного происшествия, вряд ли будет стоить дорого, тем более, что полностью скрыть следы от удара практически невозможно, и их легко можно будет заметить, даже при поверхностном осмотре.
6. Тюнинг и стайлинг – еще один противоречивый фактор, который может влиять на цену по-разному, способствуя или ее увеличению, или ее уменьшению. Если изменения в конструкции пошли на пользу авто, то можно смело рассчитывать продать его дороже, тогда как неудачные решения удешевят автомобиль.
7. Спрос и предложение на конкретную марку. Крупные города страны часто демонстрируют «привязанность» к определенным маркам машин. И рост спроса всегда влечет за собой повышение стоимости транспортных средств, тогда как отсутствие интереса к авто становится причиной его удешевления.

Копии интернет страниц с предложениями о продаже аналогичных объектов приведены в приложении к данному отчету.

На основании краткого обзора рынка, можно сделать вывод, что рынок открыт, хорошо развит, как новых автомобилей, так и бывших в эксплуатации. Для объектов оценки было выявлено достаточное количество аналогов, поэтому на основании п.13 ФСО №10, Оценщик принял решение, применять только сравнительный подход, как наиболее точно отражающий тенденции на рынке.

10.7. Формирование вывода о степени ликвидности объекта

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации⁷ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 27

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Местоположение объектов оценки с точки транспортной доступности описано выше и может быть признано малопривлекательным. Общее техническое состояние на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) оценивается как неудовлетворительное.

Проанализировав основные ценообразующие факторы применительно к оцениваемым объектам, а также руководствуясь средним сроком экспозиции для аналогичных объектов, а также поведения участников рынка недвижимости, который составляет порядка 6 месяцев для производственно – складских объектов недвижимости, но с учетом того, что продажа объектов будет проводится целым комплексом (т.е. необходим сразу значительный капитал), то Оценщики считают, что степень ликвидности будет низкая, а срок экспозиции составит не менее 12 месяцев.

Вывод по результатам анализа рынка Объекта оценки

На основании анализа рынка и анализа местоположения объектов оценки можно сделать заключение о низкой инвестиционной привлекательности, большом сроке экспозиции, и узком круге потенциальных покупателей.

⁷ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Для недвижимого имущества

Анализ наиболее эффективного использования (*НЭИ*) является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Наиболее эффективное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

В соответствии с ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе рассматриваются любые предложения без ограничений, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры и (или) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Для последующего анализа в перечне остаются функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц или дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после реализации второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это

достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает для каждой из функций возврат капитала и доходы на капитал с нормой дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы в заданных размерах должны поступать в планируемые промежутки времени.

При анализе спроса под каждую функцию выделяется целевой рынок, проводится позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогнозируются тенденции развития демографической ситуации и инвестиционной активности, анализируется экономическая ситуация в регионе и региональном рынке недвижимости, прогнозируются доходность и возможная цена перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа НЭИ выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из вариантов источников.

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов, обеспечивающих потенциальному собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта с учетом рисков и норм отдачи, присущих каждому из вариантов использования объекта. Наименее рискованный из этих проектов и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

В связи с тем, что здания, расположенные на рассматриваемом земельном участке, требуют проведения ремонтных работ, Оценщики, рассмотрев вариант сноса существующих зданий и сооружений и строительства новых объектов недвижимости, пришли к выводу о нецелесообразности такого варианта использования объекта.

Рассмотрение сноса объектов оценки не производится также потому, что потребуются дополнительные (значительные по объему) финансовые и временные затраты на снос существующих зданий и возведение новых. Это не является целесообразным с точки зрения окупаемости объектов оценки, так как после возведения новых они смогут окупиться лишь через 15- 20 лет (затраты на строительство сопоставимы с рыночной стоимостью (и даже могут быть выше в условиях кризисных явлений на рынке).

Следовательно, в дальнейшем земельный участок не рассматривается как свободный, а рассматривается только с существующими улучшениями.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования объектов недвижимости, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

- размещение объекта производственно-складского назначения.
- размещение объекта административного назначения;
- размещение объекта торгового назначения;
- размещение объекта жилого назначения.

Накладываются ограничения **правового характера** на использование оцениваемых объектов недвижимости в качестве **жилых** в связи с необходимостью юридического перевода разрешенного использования из нежилого в жилое.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования для производственно-складской недвижимости

Таблица 28

Факторы	производствен но-складского назначения	административного назначения	торгового назначения
1	2	3	4
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	-	-	-
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	+	-	-

Факторы	производственно-складского назначения	административного назначения	торгового назначения
1	2	3	4
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	5	2	2

Учитывая особенности локального местоположения объектов: пос. Двуречье Кагальницкого р-на Ростовской области, в небольшом отдалении от частных секторов, а также размер и объемно-планировочные решения оцениваемых зданий, Оценщик исключает использование оцениваемого объекта в качестве торгового и административного. Учитывая объемно - планировочные решения, характер окружающей застройки и местоположение объекта. Оценщики пришли к выводу о том, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования существующего имущественного комплекса является его использование, в качестве производственно-складской недвижимости.

Для движимого имущества

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

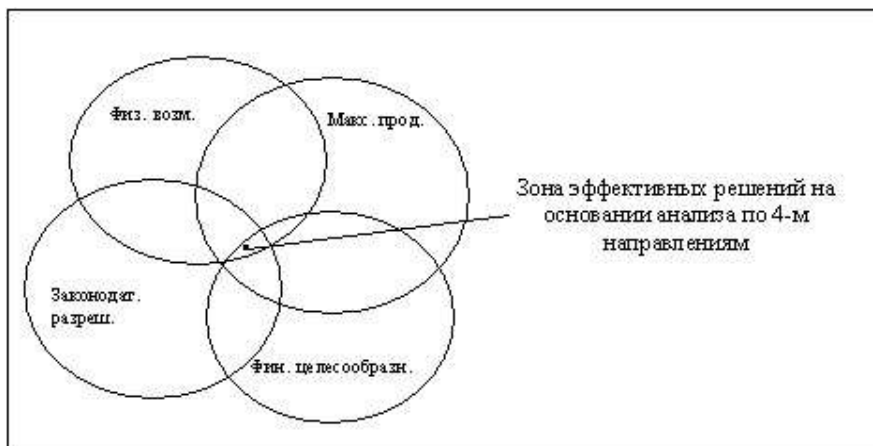
Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
2. *Юридическая допустимость* – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.
3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
4. *Максимальная эффективность* – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Задача данного анализа НЭИ объекта оценки - определить вариант дальнейшего его использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Учитывая конструктивные особенности, технические характеристики оцениваемого имущества и его функциональное назначение Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки, движимого имущества, для объекта оценки - Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна является использование по назначению, после проведения капитального ремонта. Для объектов оценки Рохля (транспортировочная тележка), с учетом, акта осмотра, сообщающего о неисправном состоянии, невозможности и нецелесообразности дальнейшего использования, а также металлолом – продажа по стоимости основных средств (сдача на металлолом)

12. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

12.1. Обзор подходов и методов к определению стоимости объекта оценки

Применение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования):

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов.

12.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Расчет стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на учете принципа замещения и принципов, связанных с рыночной средой. Он предполагает, что субъекты рынка совершают сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываются на информации об аналогичных сделках, применяя ее к оцениваемому объекту. Однако, поскольку абсолютных аналогов найти практически невозможно, в рамках этого подхода используется механизм поправок. Сравнительный подход предусматривает анализ цен предложения или продажи объектов, которые аналогичны оцениваемому, и дальнейшую корректировку этих цен с целью учесть отличия между объектами сравнения и объектом оценки.

Обоснование выбора примененного метода

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж, это обусловлено тем, что данный метод применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов или ценах предложений с поправкой на торг. Данный метод адекватно учитывает реалии рынка и дает достаточно точную величину стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

В настоящем отчете метод сравнения продаж в сравнительном подходе применялся для оценки объектов, в связи с тем, что на рынке было найдено достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов.

Элементы сравнения

В соответствии с п.22е ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке офисов, торговых объектов, квартир, складских и промышленных объектов в рамках сравнительного подхода в качестве единиц сравнения используется единица площади. Гостиницы и отели анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры, концертные залы сравнивают на основе цены за место. Земельные участки сравниваются по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Так как в настоящем отчете определяется стоимость коммерческой недвижимости, в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана площадь последних в размерности 1 кв.м и 1 сот, то в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом является 1 кв.м. и 1 сот для земельных участков. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно, так как последние в настоящем случае неприменимы.

Совокупность оцениваемого недвижимого имущества представляет собой базу производственно-складского назначения, поэтому далее будет проводится анализ производственно-складской недвижимости, представляющей собой производственные комплексы, состоящие из нескольких объектов (базы). Далее, стоимость каждого оцениваемого объекта, будет рассчитана кратко стоимостям, полученных при использовании затратного подхода, учитывающего износ, конструктивно-планировочные решения, а также специфику оцениваемых зданий.

Выбор объектов-аналогов производственно-складского назначения

Из перечня недавно выставленных на продажу объектов отобраны объекты – аналоги, представленные ниже. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении вида использования сравниваемых объектов, а также принималось в расчет значение общей площади объекта-аналога, в связи с чем подобраны разные аналоги для объекта оценки №1 и №2, в среднем ценовом диапазоне.

Вся информация по объектам-аналогам взята из текста объявлений. В случае недостаточной информативности по объекту-аналогу, дополнительная информация Оценщиком получалась непосредственно путем прямых переговоров с продавцом по телефонам, указанным в объявлениях. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, при применении сравнительного подхода, наиболее сопоставимые со сравниваемыми объектами оценки, и имеющие наименьший разброс цен.

Объекты – аналоги для оценки производственно-складской недвижимости. **Таблица 29**

№ п/п	Характеристика объектов	Аналог -1	Аналог -2	Аналог -3
А	1	2	3	4
1	Дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19
2	Тип и назначение	Производственная база	Производственные помещения, Маслоцех	Производство
3	Местоположение	Ростовская область, Кагальницкая	Ростовская область, Егорлыкский район, станица Егорлыкская, переулок Карла Маркса	Ростовская область, Мясниковский район, Чалтырь село, ул. 50 лет Победы, 48
4	Общая площадь, кв.м	3280	3000	1248
5	Площадь земельного участка, сот.	200	6,15	188
6	Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
7	Цена предложения за	13 000 000,00	6 500 000,00	7 800 000,00

№ п/п	Характеристика объектов	Аналог -1	Аналог -2	Аналог -3
А	1	2	3	4
	объект, руб.			
8	Цена предложения за 1 м2	3963	2167	6250
9	Цена без учета земельного участка, руб., без НДС	1752	1753	1940
10	Источник информации	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_pod_lyubuyu_deyatelnost_784438840	https://www.avito.ru/egorlykskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/maslo_tseh_1493718288	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/202517423/

Перед проведением сравнительного анализа из цен объектов-аналогов был выделен НДС 20%

Расчет стоимости земельных участков под объектами аналогами, для выделения стоимости данных участков из цен аналогов.

В процессе работы над определением стоимости земельных участков Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости земельных участков и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход в данной работе не применялся, так как применительно к земле, этот подход не может быть использован – земля, по общей теории оценки, не имеет износа, не имеет полной восстановительной стоимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Для реализации доходного подхода необходимым условием является информация о получении земельной ренты от использования земельного участка. Поскольку величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли, Оценщик провел анализ предложения о сдаче в аренду земельных участков, предлагаемых на территории. В частности, при анализе предложений, размещенных в сети Интернет, было выявлено незначительное количество предложений о сдаче в аренду земельных участков. Из-за несоответствия категории земель, Оценщик не смог воспользоваться данной информацией в расчетах рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Также не удалось выявить предложений о сдаче в аренду земельных участков в других источниках информации. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по сдаче в аренду земельных участков.

Таким образом, Оценщик не располагает достоверной информацией о величине потенциальной арендной платы за сопоставимые земельные участки.

Поскольку в соответствии с п.16 ФСО № 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», Оценщик не может применить доходный подход в рамках настоящей оценки.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке земельных участков из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Вся информация по объектам-аналогам взята из текста объявлений. В случае недостаточной информативности по объекту-аналогу, дополнительная информация Оценщиком получалась непосредственно путем прямых переговоров с продавцом по телефонам, указанным в объявлениях. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, при применении сравнительного подхода, наиболее сопоставимые со сравниваемыми объектами оценки, и имеющие наименьший разброс цен.

Объекты- аналоги для земельных участков **Таблица 30**

Показатель	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
1	2	3	4
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/198056111/	https://www.avito.ru/zernograd/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_1079479534	https://rostov-region.afy.ru/aksayskiy-rayon-rassvet/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202075864
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные
Статус	На продаже	На продаже	На продаже
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	май.19	апр.19	май.19
Месторасположение	Ростовская область, Зерноградский район, Мечетинская станица	г.Зерноград по ул.ореховая 12-а	Россия, Ростовская область, Аксайский район, Рассвет, ул. Комсомольская
Категория земли	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	под строительство производственной базы
Площадь земельного участка, Сот	79,5	60	56
Цена предложения, руб.	2200000	2950000	2600000
Цена предложения, руб./Сот	27673	49167	46429
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный

Определение стоимости земельных участков под объектами-аналогами сравнительным подходом. **Таблица 31**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №1	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		27 673	49 167	46 429
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27673	49167	46429
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина		0	0	0

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
корректировки, %				
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27673	49167	46429
Статус	Цена сделки	На продаже	На продаже	На продаже
Величина корректировки, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Дата предложения	-	май.19	апр.19	май.19
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Месторасположение	Ростовская область, Кагальницкая	Ростовская область, Зерноградский район, Мечетинская станица	г.Зерноград по ул.ореховая 12-а	Россия, Ростовская область, Аксайский район, Рассвет, ул. Комсомольская
Величина корректировки, коэф.		1,200	0,840	0,750
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27463	34155	28798
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27463	34155	28798
Площадь земельного участка, Сот	200,0	79,5	60	56
Величина корректировки, коэф.		0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25815	32106	27070
Наличие коммуникаций	электричество, вода,	нет	все	электр и вода
Величина корректировки, коэф.		1,35	0,86	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		34737	27678	27070
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		34737,00	27678,00	27070,00
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	7064,04	21488,67	19358,57
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,2600	0,4400	0,4200
Расчет весового	$D = \sum D_i$	1,1200	1,1200	1,1200

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
коэффициента				
	$P_i = D_i / D$	0,2300	0,3900	0,3800
	$Q_i = 1 - P_i$	0,7700	0,6100	0,6200
	$Q = \sum Q_i$	2,0000	2,0000	2,0000
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3900	0,3100	0,3100
		13547,0000	8580,0000	8392,0000
Стоимость сотки (НДС нет), руб.	30519			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	6 103 800			
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №2	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		27 673	49 167	46 429
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27673	49167	46429
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27673	49167	46429
Статус	Цена сделки	На продаже	На продаже	На продаже
Величина корректировки, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Дата предложения	-	май.19	апр.19	май.19
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Месторасположение	Ростовская область, Егорлыкский район, станица Егорлыкская, переулок Карла Маркса	Ростовская область, Зерноградский район, Мечетинская станица	г.Зерноград по ул.ореховая 12-а	Россия, Ростовская область, Аксайский район, Рассвет, ул. Комсомольская
Величина корректировки, коэф.		1,000	0,700	0,630

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	28463	24190
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	28463	24190
Площадь земельного участка, Сот	6,2	79,5	60	56
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	28463	24190
Наличие коммуникаций	все	нет	все	электр и вода
Величина корректировки, коэф.		1,56	1,00	1,16
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		35723	28463	28061
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		35723,00	28463,00	28061,00
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	8050,04	20703,67	18367,57
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,2900	0,4200	0,4000
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	1,1100	1,1100	1,1100
	$P_i = D_i / D$	0,2600	0,3800	0,3600
	$Q_i = 1 - P_i$	0,7400	0,6200	0,6400
	$Q = \sum Q_i$	2,0000	2,0000	2,0000
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3700	0,3100	0,3200
		13218,0000	8824,0000	8980,0000
Стоимость сотки (НДС нет), руб.	31022			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	190 785			
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №3	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		27 673	49 167	46 429
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27673	49167	46429

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27673	49167	46429
Статус	Цена сделки	На продаже	На продаже	На продаже
Величина корректировки, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Дата предложения	-	май.19	апр.19	май.19
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Месторасположение	Ростовская область, Мясниковский район, Чалтырь село, ул. 50 лет Победы, 48	Ростовская область, Зерноградский район, Мечетинская станица	г.Зерноград по ул.ореховая 12-а	Россия, Ростовская область, Аксайский район, Рассвет, ул. Комсомольская
Величина корректировки, коэф.		1,000	0,700	0,630
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	28463	24190
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	28463	24190
Площадь земельного участка, Сот	188,0	79,5	60	56
Величина корректировки, коэф.		0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		21513	26755	22739
Наличие коммуникаций	электричество, вода	нет	все	электр и вода
Величина корректировки, коэф.		1,35	0,86	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		28948	23065	22739
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф		1,00	1,00	1,00

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		28948,00	23065,00	22739,00
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	1275,04	26101,67	23689,57
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,0500	0,5300	0,5100
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	1,0900	1,0900	1,0900
	$P_i = D_i / D$	0,0500	0,4900	0,4700
	$Q_i = 1 - P_i$	0,9500	0,5100	0,5300
	$Q = \sum Q_i$	1,9900	1,9900	1,9900
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,4800	0,2600	0,2700
		13895,0000	5997,0000	6140,0000
Стоимость сотки (НДС нет), руб.	26032			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	4 894 016			

Также произведен расчет стоимости земельного участка, который является объектом оценки.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		27 673	49 167	46 429
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27673	49167	46429
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		27673	49167	46429
Статус	Цена сделки	На продаже	На продаже	На продаже
Величина корректировки, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена 1Сот, руб.		22886	40661	38397
Условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
предложения				
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Дата предложения	-	май.19	апр.19	май.19
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	40661	38397
Месторасположение	Ростовская обл, р-н Кагальницкий, п Двуречье, ул Береговая, 3 "б"	Ростовская область, Зерноградский район, Мечетинская станица	г.Зерноград по ул.ореховая 12-а	Россия, Ростовская область, Аксайский район, Рассвет, ул. Комсомольская
Величина корректировки, коэф.		1,000	0,700	0,630
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22886	28463	24190
Категория земель	Сельхоз назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Величина корректировки, коэф.		0,52	0,52	0,52
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		11858	14748	12534
Площадь земельного участка, Сот	177,0	79,5	60	56
Величина корректировки, коэф.		0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		11147	13863	11782
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	нет	все	электр и вода
Величина корректировки, коэф.		1,56	1,00	1,16
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		17399	13863	13667
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		17399,00	13863,00	13667,00
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	10273,96	35303,67	32761,57
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,3700	0,7200	0,7100
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	1,8000	1,8000	1,8000
	$P_i = D_i / D$	0,2100	0,4000	0,3900
	$Q_i = 1 - P_i$	0,7900	0,6000	0,6100
	$Q = \sum Q_i$	2,0000	2,0000	2,0000
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,4000	0,3000	0,3100
		6960,0000	4159,0000	4237,0000
Стоимость сотки (НДС нет), руб.	15356			

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	2 718 012			

Обоснование весовых коэффициентов скорректированных цен аналогов

Весовые коэффициенты рассчитываются согласно методике, представленной в книге Фишмен Д., Пратт Ш., Гриффит К. «Руководство по оценке бизнеса». С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ м²; С конечн. - цена предложения после проведения корректировок, руб./ м²; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (С \text{ первонач.} - С \text{ конечн.}) / С \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

Объяснение корректировок.

Корректировка на торг. Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки.

Для определения корректировки использовались данные из «Справочника оценщика недвижимости 2017» «Земельные участки» (Нижний Новгород 2017г.) скидка на земельные участки под индустриальную застройку в среднем составляет **17,3%**.

Рисунок 2

9.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

9.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка на права собственности.

В данном случае данная корректировка не применялась, т.к. и объекты оценки, и объекты аналоги предлагаются на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования. Поправка равна нулю, так как для объекта оценки и для объектов-аналогов условия финансирования – рыночные.

Корректировка на дату продажи. Поправка равна 0%, так как аналоги выставлены на продажу в сроки не более трех месяцев от даты оценки.

Корректировка на местоположение. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта. Проанализировав рынок продажи земельных участков Ростовской области, принято решение использовать градацию населенных пунктов, предложенную в «Справочнике оценщика недвижимости 2017» «Земельные участки» (Нижний Новгород 2017г.), а также корректировки, для земельных участков, расположенных в разных городах, в зависимости от статуса этих населённых пунктов.

Областной центр -1

Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – 2

Райцентры с развитой промышленностью – 3

Райцентры сельскохозяйственных районов – 4

Прочие населенные пункты - 5

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индуст- риальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,37	1,64	1,96
	II	0,81	1,00	1,11	1,33	1,59
	III	0,73	0,90	1,00	1,20	1,43
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,20
	V	0,51	0,63	0,70	0,84	1,00

По мнению Оценщика, объекты аналоги и объекты оценки, можно распределить по районам местоположения следующим образом:

Объект оценки, расположенный в п. Двуречье Кагальницкого района Ростовской области – «Прочие населенные пункты» 5

Земельный участок под объектом-аналогом №1, расположенный в ст. Кагальницкая Ростовской области – «Райцентры сельскохозяйственных районов» 4

Земельный участок под объектом-аналогом №2, расположенный в Егорлыкском р-не Ростовской области, станица Егорлыкская - «Райцентры сельскохозяйственных районов» 4

Земельный участок под объектом-аналогом №3, расположенный в Мясниковском районе, с. Чалтырь - «Прочие населенные пункты» 5

Объект-аналог №1, расположен в Зерноградский район, Мечетинская станица, Ростовская обл. - «Прочие населенные пункты» 5

Объект-аналог №2, расположен г.Зерноград, Ростовская обл. – «Райцентры с развитой промышленностью» 3

Объект-аналог №2, расположен Аксайский район, Рассвет, Ростовская обл. – «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра» 2

Корректировка на разрешенное использование. Данная корректировка составила 0%, т.к. аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.

Корректировка на категорию земель. Объект оценки имеет категорию земель – земли сельскохозяйственного назначения, тогда как все объекты-аналоги имеют категорию – земли населенных пунктов. Корректировка в данном случае принималась по «Справочнику оценщика недвижимости 2017» «Земельные участки» (Нижний Новгород 2017г.), как отношение стоимости участков сельхозназначения к стоимости участков под индустриальную застройку, потенциально находящихся в границах населенных пунктов и сопоставимых с категорией

участков «Земли населенных пунктов». Значение корректировки, используемой в расчетах составит $1/1,93 = 0,52$

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 172

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,93	1,69	2,18

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для определения корректировки использовались данные из «Справочника оценщика недвижимости 2017» «Земельные участки» (Нижний Новгород 2017г.)

Размер корректировок приведен в таблице ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций. В зависимости от наличия или отсутствия коммуникаций на земельном участке коорректировка принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости 2017» «Земельные участки» (Нижний Новгород 2017г.)

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Отсутствуют.

Определение стоимости оцениваемых зданий сравнительным подходом. Таблица 32

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
Дата предложения		апр.19	апр.19	апр.19
Тип и назначение	База производственно-складского назначения	Производственная база	Производственные помещения, Маслоцех	Производство
Местоположение	Ростовская обл, р-н Кагальницкий, п Двуречье, ул Береговая, 3 "б"	Ростовская область, Кагальницкая	Ростовская область, Егорлыкский район, станица Егорлыкская, переулок Карла Маркса	Ростовская область, Мясниковский район, Чалтырь село, ул. 50 лет Победы, 48
Общая площадь, кв.м	1815,8	3280	3000	1248
Площадь земельного участка, сот.		200	6,15	188
Физическое состояние	Не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения за объект, руб.		13000000	6500000	7800000
Цена предложения за 1 м2		3963	2167	6250
Цена без учета земельного участка, руб., без НДС		1752	1743	1940
Источник информации		https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_pod_lyubuyu_deyatelnost_784438840	https://www.avito.ru/egorlykyskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/maslo_tsekh_1493718288	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/202517423/
Состав прав на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав прав, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	1 752	1 743	1 940
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи, %	-	-17,4%	-17,4%	-17,4%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	1 447	1 440	1 603
Время продажи (дата предложения)	-	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Корректировка на время продажи (дату предложения), %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	1 447	1 440	1 603
Местонахождение объекта	Ростовская обл, р-н Кагальницкий, п Двуречье, ул Береговая, 3 "б"	Ростовская область, Кагальницкая	Ростовская область, Егорлыкский район, станица Егорлыкская, переулок Карла Маркса	Ростовская область, Мясниковский район, Чалтырь село, ул. 50 лет Победы, 48
Величина корректировки, коэф.	-	0,81	0,81	1,00
Скорректированная стоимость, руб. за 1	-	1 172	1 166	1 603

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
кв.м				
Физические характеристики - площадь помещений	1 815,8	3 280,0	3 000,0	1 248,0
Корректировка на физические характеристики, коэф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	1 172	1 166	1 603
Физические характеристики - физическое состояние	Не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физические характеристики, коэф.	-	0,710	0,710	0,710
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	832	828	1 138
Абсолютное изменение, руб./сот	С первонач.- С конечн.	920	915	802
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,53	0,53	0,41
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	1,47	1,47	1,47
	$P_i = D_i / D$	0,36	0,36	0,28
	$Q_i = 1 - P_i$	0,64	0,64	0,72
	$Q = \sum Q_i$	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,32	0,32	0,36
		266	265	410
Стоимость кв.м (НДС нет), руб.	941			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	1 708 668			

Весовые коэффициенты рассчитываются: С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ м2; С конечн.- цена предложения после проведения корректировок, руб./ м2; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

Обоснование корректировок

-Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сравнимы по данному параметру, так как предполагается сделка за счет заемных или собственных средств.

- Корректировка на права собственности.

Для аналогов данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги предлагаются на праве собственности.

- **Скидка к ценам предложений.** При расчете стоимости объекта методом сравнения продаж, цены недавних продаж аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта. Однако можно использовать данные и по объектам, находящимся на продаже.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы.

В «Справочнике оценщика недвижимости - 2018» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) скидка к ценам предложений для производственно-складской недвижимости в среднем по городам России для неактивного рынка, указана в размере **17,4%**.

рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Дата предложения. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Так как даты предложения объектов-аналогов отличаются от даты оценки не более чем на 3 месяца, то корректировка не вводится.

Местоположение.

Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта. Проанализировав рынок Ростовской области, принято решение использовать градацию населенных пунктов, предложенную в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов), а также корректировки, для земельных участков, расположенных в разных городах, в зависимости от статуса этих населённых пунктов.

Областной центр -1

Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – 2

Райцентры с развитой промышленностью – 3

Райцентры сельскохозяйственных районов – 4
Прочие населенные пункты - 5

Матрицы коэффициентов

Таблица 11

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,21	1,36	1,63	2,01
	II	0,83	1,00	1,12	1,35	1,67
	III	0,74	0,89	1,00	1,20	1,48
	IV	0,61	0,74	0,83	1,00	1,23
	V	0,50	0,60	0,67	0,81	1,00

По мнению Оценщика, объекты аналоги и объекты оценки, можно распределить по районам местоположения следующим образом:

Объект оценки, расположенный в п. Двуречье Кагальницкого района Ростовской области – «Прочие населенные пункты» 5

Объект-аналог №1, расположенный в ст. Кагальницкая Ростовской области – «Райцентры сельскохозяйственных районов» 4

Объект-аналог №2, расположенный в Егорлыкском р-не Ростовской области, станица Егорлыкская - «Райцентры сельскохозяйственных районов» 4

Объект-аналог №3, расположенный в Мясниковском районе, с. Чалтырь - «Прочие населенные пункты» 5

Общая площадь. В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при возрастании общей площади удельная стоимость 1м² при прочих равных условиях падает. Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2018» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) значения коэффициентов зависимости стоимостей производственно-складских объектов от общей площади объекта представлены на рисунке ниже. Корректировка вводится согласно таблице.

Таблица 78

		усредненные данные по России					
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Физическое состояние объекта. Физическое состояние существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Физическое состояние объекта оценки, принималось по результатам визуального осмотра. Для объектов-аналогов определялось по текстам объявлений, на основании фотографий, приложенным к объявлениям, по результатам телефонных переговоров с авторами объявлений.

Корректировка на физическое состояние вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2018» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов)

В целом, состояние оцениваемого имущества, по результатам визуального осмотра, можно принять, как не удовлетворительное. Состояние объектов-аналогов принималось по текстам и фотографиям, представленным в объявлениях, а также, в случае недостаточности информации, по результатам телефонных переговоров с авторами объявлений.

Матрицы коэффициентов
Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Транспортная доступность. Уровень транспортной доступности к объектам оценки, так же, как и к объектам-аналогам, является удовлетворительным. В нашем случае корректировка не вводится.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Отсутствуют.

Итого стоимость, недвижимого имущества, полученная при помощи сравнительного подхода, составит:

Таблица 33

№п/п	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. (без НДС)
А	1	2
Объекты оценки - здания		
1	База производственно-складского назначения	1 708 668
Объекты оценки – земельные участки		
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	2 718 012

Для выделения стоимости для каждого объекта недвижимого имущества можно воспользоваться стоимостями, полученными затратным подходом, учитывающим конструктивные особенности оцениваемых зданий, а также износ каждого здания. Если принять сумму всех стоимостей зданий, за 100%, то можно выделить долю каждого объекта оценки.

Таблица 34

№п/п	Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом без НДС, руб.	Коэффициент стоимости
А	1	2	3
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	3 107 008	0,697
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	75 542	0,017
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	119 260	0,027
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	55 127	0,012
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	140 649	0,032
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер:	161 163	0,036

№п/п	Наименование объекта	Стоимость, полученная затратным подходом без НДС, руб.	Коэффициент стоимости
А	1	2	3
	61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б		
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	47 569	0,011
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	331 257	0,074
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	28 540	0,006
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	26 242	0,006
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	171 551	0,038
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	194 995	0,044
	Итого	4 458 903	1

Коэффициенты стоимости объектов оценки, рассчитанные с помощью затратного подхода, а также расчет самой стоимости, приведены в таблице ниже:

Таблица 35

№п/п	Наименование	Коэффициент стоимости	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. (без НДС)
А	1	2	3
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,697	1190616
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,017	28948
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,027	45701
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,012	21125
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,032	53897
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,036	61758
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,011	18229
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,074	126939
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер:	0,006	10937

№п/п	Наименование	Коэффициент стоимости	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. (без НДС)
А	1	2	3
	61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б		
10	Воздушная компрессорная, литр Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,006	10056
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,038	65739
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	0,044	74723
	Итого	1	1 708 668

Расчет стоимости движимого имущества сравнительным подходом

Основные положения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Существует два возможных варианта использования подхода сравнения рыночных продаж к оценке движимого имущества:

1. Определение стоимости путем анализа недавних продаж или запрашиваемых цен на сопоставимые объекты вторичного рынка, т. е. подход сравнения рыночных продаж в чистом виде;
2. Определение стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов путем анализа продаж новых идентичных или аналогичных объектов и последующего определения рыночной стоимости методами затратного подхода с учетом накопленного износа, то есть комбинация подходов сравнения рыночных продаж и затратного⁸.

В данном случае, учитывая наличие на рынке достаточного количества объектов-аналогов, применяется метод сравнения рыночных продаж в чистом виде.

Для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

⁸ Оценка машин, оборудования и транспортных средств. / Под ред. В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – с. 70

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- физические характеристики объекта и иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Основные этапы оценки сравнительным подходом:

1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка. Выявляются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым, выставленные на продажу относительно недавно.
2. Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены сопоставимых аналогов.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Скриншоты страниц Интернет приведены в приложении к отчету.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость объекта оценки.

При выборе объекта сравнения Оценщик принимал во внимание дату публикации объявления. Местоположение Объектов-аналогов в расчет не принималось, поскольку анализ рынка показал, что данный факт существенно не влияет на рассматриваемые Объекты оценки. Итоговая величина не включает НДС.

Поправка на вид стоимости

Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения поправки на вид стоимости. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном росте цен, цена реальной сделки может быть и несколько выше цены предложения.

Практика продаж на рынке свидетельствует о том, что цена предложения выше реальной сделки на 5%-15% (по данным интервьюирования продавцов имущества). По данным «Справочника оценщика машин и оборудования» табл. 2.2.1 «средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» стр.52. Оценщик применил к стоимости объектов - аналогов среднюю понижающую поправку для транспорта и спецтехники общего применения - 9%.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в %

Таблица 2.2.1

Группа	Число анкет	Среднее значение	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	149	9	0,34	8,3	9,7
Спецтехника узкого применения	142	12	0,48	11,1	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	119	12	0,46	11,1	12,9
Серийное оборудование широкого профиля	139	11	0,45	10,1	11,9
Узкоспециализированное оборудование	137	14	0,54	12,9	15,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	118	12	0,52	11,0	13,0
Электронное оборудование	136	14	0,72	12,6	15,4
Инструменты, инвентарь, приборы	136	14	0,76	12,5	15,5

Поправка на износ

Физический износ оцениваемого имущества, определялся с помощью шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа⁹. Поправка на износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{из}} = (100\% - I_{\text{об}})/(100\% - I_{\text{ан}}), \quad \text{Формула 1}$$

где:

$I_{\text{об}}$ - физический износ объекта оценки, %;

$I_{\text{ан}}$ - физический износ объекта-аналога, % (расчет производится по ниже приведенным формулам).

1. *Расчет физического износа для объектов оценки и объектов-аналогов производится Оценщиком по формуле, учитывающей возраст и пробег наземных транспортных средств с начала эксплуатации:*

$I_{\text{ф}}$ – величина физического износа, которая определяется по **Формуле 2**.

$$I_{\text{ф}} = 100(1 - e^{-\Omega}), \quad \text{Формула 2}$$

где

Ω – функция, зависящая от возраста и фактического пробега автотранспортного средства с начала его эксплуатации.

$T_{\text{ф}}$ – фактический возраст автомобиля;

$L_{\text{ф}}$ – фактический пробег автомобиля с начала его эксплуатации (для объектов оценки в расчетах принимался нормативный пробег, так как данные о фактическом пробеге отсутствуют, в связи с тем, что местонахождение объекта не установлено);

Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста $T_{\text{ф}}$ и фактического пробега с начала эксплуатации $L_{\text{ф}}$, для различных видов транспортных средств будет иметь вид:

Таблица 36

№	Вид транспортного средства (техники)	Вид зависимости
	Транспортные средства	
1	Прочая сельскохозяйственная техника	$\Omega = 0,17 \cdot T_{\text{ф}}$

⁹ Адрианов Ю.В. «Оценка стоимости транспортных средств»: Учебно-методическое пособие. – Москва 2010: Московская финансово-промышленная академия.

Во многих случаях расчетная величина физического износа объектов оценки и объектов-аналогов, по мнению Оценщика, не соответствует действительности, в частности это отражается на физическом износе объекта оценки. Поэтому в случаях, если техническое состояние не соответствует расчетной величине физического износа, то физический износ определяется экспертно, в соответствии со «Справочником оценщика машин и оборудования 2015» под ред. Лейфера, таб. 6.2.3. из средних диапазонов, либо из крайних, в зависимости от технического состояния. Для объектов оценки, а также, для некоторых аналогичных объектов, в объявлениях отсутствуют достоверные данные о пробеге (пробег принимался согласно «Методике оценки остаточной стоимости» от 10.12.1998г. – Значения среднегодовых пробегов легковых автомобилей импортного производства, эксплуатирующихся на территории Российской Федерации. Размер физического износа, определялся по фотографиям, описанию, в ходе телефонных переговоров с автором объявления на основании данной таблицы.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС²⁴

Таблица 6.2.3

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, не зарегистрированное в ГИБДД АМТС в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 – 10
Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 – 20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорошее	20 – 40

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Бывшее в эксплуатации АМТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 – 60
Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 – 75
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Из представленных недавно на продаже аналогичных объектов, были выбраны наиболее соответствующие марке, модели, году выпуска, техническому описанию, с наименьшим разбросом в цене из среднего диапазона.

Таблица 37

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст факт. ич.	Пробег фактич., тыс. км	Вид зависимости	Износ физический расчетный, %	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб. с НДС	Цена предлож., руб. без НДС	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Количество поправки	Расчетный коэффициент	Удельный вес
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	2000	19	-	3,23	96,04	80,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Газ-3307 (молоковоз)	2002	17	-	2,89	94,44	55,00	180 000	180 000	https://www.avito.ru/kstovo/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_gaz-3307_molokovoz_2002g_1078341278	0,444	0,91	1,000	72 727	2	5	0,23809524
2	Газ 3307 молоковоз	2008	11	-	1,87	84,58	35,00	270 000	270 000	https://www.avito.ru/ulyanovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_3307_molokovoz_1369527307	0,308	0,91	1,000	75 676	2	5	0,23809524
3	Газ-3307 молоковоз	2004	15	-	2,55	92,19	70,00	110 000	110 000	https://ruads.org	0,667	0,91	1,000	66 767	2	5	0,23809524
4	Газ-3307 молоковоз	1998	21	-	3,57	97,18	80,00	60 000	60 000	https://ruads.org	1,000	0,91	1,000	54 600	1	6	0,28571429
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66 831	7	21	1,00

Для остального движимого имущества, был произведен расчет стоимости, исходя из стоимости приема металлолома в пунктах приема, расположенных поблизости, преимущественно, с самовывозом.

№ п/п	Описание	Единица измерения	Вес металлолома	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб. без НДС	Источник	Рыночная стоимость, руб. без НДС
A	1	2	3	4	5	6	7
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-
2	Металлолом	кг	1700	-	-	-	-
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-
1	Черный металл самовывоз (- 3% засор). От 50 кг	кг	-	14,0	12	http://metall-na-dony.ru/vyvoz-metalloloma-cena?_openstat=ZGlyZWN0LnIhbmRleC5ydTs5MTI2NTEyOzQ0ODg4MzE0Mzt5YW5kZXgucnU6cHJlbW11bQ&yclid=2618023320798659454	12
2	Черный металл самовывоз (- 3% засор). От 50 кг	кг	-	14,0	12	https://lomopt-rostov.ru/cena_loma/	12
3	Черный металл	кг	-	13,8	12	https://priem-metalloloma-rostov.ru/#block-2	12
-	Стоимость единицы	-	-	-	-	-	12
	Итого:						20 400
A	1	2	3	4	5	6	7
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-
3	Рохля (транспортнорочная тележка)	кг	70	-	-	-	-
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-
1	Черный металл самовывоз (- 3% засор). От 50 кг	кг	-	14,0	12	http://metall-na-dony.ru/vyvoz-metalloloma-cena?_openstat=ZGlyZWN0LnIhbmRleC5ydTs5MTI2NTEyOzQ0ODg4MzE0Mzt5YW5kZXgucnU6cHJlbW11bQ&yclid=2618023320798659454	12
2	Черный металл самовывоз (- 3% засор). От 50 кг	кг	-	14,0	12	https://lomopt-rostov.ru/cena_loma/	12
3	Черный металл	кг	-	13,8	12	https://priem-metalloloma-rostov.ru/#block-2	12
-	Стоимость единицы	-	-	-	-	-	12
	Итого:						840

Итого стоимость, полученная при помощи сравнительного подхода для движимого имущества, составит:

Таблица 38

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование (тип ТС)	Гос. номер	Год выпуска	Стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, руб. без НДС
A	1	2	3	4	5
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	Автоцистерна	M247CT 161	2000	66 831
2	Металлолом	-	-	-	20 400
3	Рохля (транспортнорочная тележка)	-	-	-	840

Таким образом, итоговая стоимость объектов оценки, полученная с применением сравнительного подхода:

**по состоянию на дату оценки (без учета НДС) составила:
4 514 750 руб.**

Таблица 39

№п/п	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. (без НДС)
А	1	2
Недвижимое имущество		
Объекты оценки - здания		
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1190616
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	28948
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	45701
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	21125
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	53897
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	61758
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	18229
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	126939
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	10937
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	10056
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	65739
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	74723
	Итого	1708668
Объекты оценки – земельные участки		
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	2 718 012
	Итого	2 718 012
Движимое имущество		
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	66 831
2	Металлолом	20 400
3	Рохля (транспортировочная тележка)	840
	Итого	88 071

12.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Расчет стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (ФСО № 1).

Доходный подход (Income Approach) определяется как общий способ определения собственности, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

В соответствии с п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться следующими методами:

- Метод прямой капитализации доходов;
- Метод дисконтированных денежных потоков;
- Метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Отказ от использования доходного подхода для объектов оценки:

В данном случае доходный подход не используется, т.к. физическое состояние объекта оценки не позволяет объекту недвижимости генерировать потоки доходов. Оцениваемые здания в данный момент не используются. Физическое состояние – неудовлетворительное, ветхое. Требуется капитальный ремонт.

Таким образом, доходный подход не применялся в данном отчете.

12.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода

Обоснование отказа от применения затратного подхода

В силу п.24в ФСО №7, учитывая, что найдено достаточное количество объектов аналогов, для применения сравнительного подхода (который дает более реальную величину рыночной стоимости, особенно при значительном влиянии кризисных явлений на рынок) Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, так как его использование в нашем случае приведет к значительному увеличению цен, сложившихся на рынке на дату оценки. Поэтому в данном отчете расчет в рамках затратного подхода приводится только экспертно, для выведения доли каждого здания, в рамках сравнительного подхода.

Основные этапы при применении Затратного подхода

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определенная с использованием Затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. Определение прибыли предпринимателя;
4. Определение износа и устареваний;
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Общая модель Затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом¹⁰:

$$PC = CZ + C_{с-ва} \times P_{дев} \times (1 - I_{\Sigma}) \quad \text{Формула 3}$$

где

PC – рыночная стоимость;

CZ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный;

$C_{с-ва}$ – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя;

I_{Σ} – суммарный накопленный (совокупный) износ;

$I_{физ}$ – физический износ;

$I_{фун}$ – функциональное устаревание;

I_{\circ} – внешнее (экономическое) устаревание.

Суммарный накопленный (совокупный) износ определяется по **Формуле 2**.¹¹

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{\circ}) \quad \text{Формула 4}$$

Обоснование выбора примененного метода

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

В составе Затратного подхода необходимо провести оценку земельного участка под оцениваемыми зданиями.

Земельный участок, на которых расположены оцениваемые здания является самостоятельным объектом оценки. Расчет рыночной стоимости данного участка с использованием рыночной информации приведен в рамках сравнительного подхода.

¹⁰ Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от «25» сентября 2014 г. №611, ст. 24г.

¹¹ Источник: Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Учебное пособие / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с. (см. стр. 29).

Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объектов оценки

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При использовании Затратного подхода стоимость недвижимости определяется как сумма затрат в текущих ценах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и стоимости земельных участков.

В настоящем Отчете был произведен расчет стоимости замещения.

Затраты на замещение определялись на основе сборников УПСС.

Расчет затрат на замещение с использованием сборников УПСС

Таблица 40

№п/п	Наименование	Измеритель V,L	Ед. изм.	Сборник УПВС	Стоимость измерителя по таблице, (руб.)	Климатический регион	Коэф. перевода в соотв. уд. веса констр. эл.	Территориальный коэффициент	Индекс пересчета цен 1969г. в цены 1984г.	Индекс пересчета цен 1984г. в наст. время	Стоимость строительства, руб. без учета НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	2679	-	-		-	-	-	-	-
-	Молочный цех	м3	479	Сб. 11, таб. 32а	20,2	0,92	1	1,02	1,16	244,59	2576152
-	Цех хранения молока	м3	166	Сб. 11, таб. 32а	20,2	0,92	1	1,02	1,16	244,59	892779
-	Цех приема молока	м3	252	Сб. 11, таб. 32а	20,2	0,92	1	1,02	1,16	244,59	1355304
-	Баклаборатория	м3	66	Сб. 26, таб. 51ж	22,8	0,92	1	1,02	1,16	244,59	400648
-	Контора	м3	83	Сб. 18, таб. 43а	36,9	0,94	1	1,02	1,16	244,59	833161
-	Цех переработки	м3	1223	Сб. 11, таб. 41а	29,4	0,92	1	1,02	1,16	244,59	9573230
-	Вагон-холодильник	м3	244	Сб. 20, таб. 175 Тип I	5,9	0,95	1	1,02	1,16	244,59	395788
-	Компрессорная-аммиачная	м3	110	Сб. 18, таб. 15а	15,4	0,94	1	1,02	1,16	244,59	460827
-	Компрессорная-аммиачная	м3	56	Сб. 18, таб. 15а	15,4	0,94	1	1,02	1,16	244,59	234603
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	53,9	Сб. 18, таб. 24а	22,4	0,94	1	1,02	1,16	244,59	328444
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	71,1	Сб. 11, таб. 1а	21	0,92	1	1,02	1,16	244,59	397533
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская	м3	30,4	Сб. 18, таб. 14а	20,2	0,94	1	1,02	1,16	244,59	167051

№п/п	Наименование	Измеритель V,L	Ед. изм.	Сборник УПВС	Стоимость измерителя по таблице, (руб.)	Климатический регион	Коэф. перевода в соотв. уд. веса констр. эл.	Территориальный коэффициент	Индекс пересчета цен 1969г. в цены 1984г.	Индекс пересчета цен 1984г. в наст. время	Стоимость строительства, руб. без учета НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б										
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	117,8	Сб. 18, таб. 11а	13,3	0,94	1	1,02	1,16	244,59	426208
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	110,2	Сб. 18, таб. 24а	22,4	0,94	1	1,02	1,16	244,59	671513
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	18,9	Сб. 18, таб. 57а	25,7	0,94	1	1,02	1,16	244,59	132136
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	137,5	Сб. 18, таб. 37а	24,6	0,94	1	1,02	1,16	244,59	920158
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	76,5	Сб. 20, таб. 175 Тип1	5,9	0,95	1	1,02	1,16	244,59	124089
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	23,2	Сб. 18, таб. 15а	15,4	0,94	1	1,02	1,16	244,59	97193
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	м3	661	Сб. 20, таб. 175 Тип1	5,9	0,95	1	1,02	1,16	244,59	1072195
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	шт.	1	Сб. 27, таб. 94д	5120	0,94	1	1,02	1,16	244,59	1392819

Обоснование применения сборников индексов и коэффициентов.

Сборник УПВС. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости в ценах 1969 года. Использовался для оценки зданий и сооружений, т.к. наиболее корректно отражает стоимость восстановления объектов с учетом стоимости материалов, накладных расходов, плановых накоплений, затрат связанных с производством работ в зимнее время, и прочих внеобъемных затрат.

Индекс пересчета цен 1969г. в цены февраля 1984г. Применялся, согласно Постановления от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Для соответствующих отраслей.

МЯСНАЯ И МОЛОЧНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ | 1,16

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления. Для Ростовской области составляет **1,02**.

Индекс пересчета цен 1984г. в цены настоящего времени¹². Применялся согласно Письма Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 декабря 2018 г. № КЦ/2018-12ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на декабрь 2018 года”, согласно которому индекс пересчета сметной стоимости строительства с 1984г. на декабрь 2018г. составляет **242,77**, а также справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве, выпуск 106, согласно которому индекс сметной стоимости строительно-монтажных работ с декабря 2018г. по март 2019 г. (данные статистики месяца, наиболее приближенного к дате оценки, последний прогнозный период) составляет, как отношение 10,077 / 10,002 **1,007**. Итого индекс пересчета цен 1984г. в цены настоящего времени будет являться произведением вышеописанных индексов, **244,590**

Климатический регион. Корректировка на климатический регион проводилась согласно градации, представленной в приложении 2 к общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, «Распределение отдельных частей территорий СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов, согласно которой Ростовская область относится к 3 климатическому району. Значение корректировки представлено в технической (общей) части соответствующих сборников.

Определение прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово – оправданным для застройщика.

В международных Стандартах *предпринимательская прибыль* обозначена как прибыль продавца, называемая доходом с продаж, который определяется разницей между ценой продажи (затратами покупателя) и затратами продавца.

Другими словами, предпринимательская прибыль – это прибыль продавца – собственника (застройщика, заказчика, инвестора), которая может быть получена только в том случае, когда сложившиеся рыночные условия обеспечивают возможность продажи оцениваемого имущества по стоимости, превышающей стоимость его строительства.

Предпринимательской прибыли нет в составе сметной стоимости объекта строительства. Сметная стоимость строительства отражает затраты на строительство, а предпринимательская прибыль по сути есть превышение стоимости, по которой осуществляется продажа, над стоимостью самих затрат на строительство.

¹² Источник: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71991414/> (так как за ноябрь и декабрь 2018г. индексы цен на дату оценки еще не опубликованы)

Предпринимательскую прибыль не следует смешивать со сметной прибылью, включаемой в сметную стоимость строительства, которую получает подрядчик, осуществляющий строительство.

Размер предпринимательской прибыли исключительно диктуется рынком и не поддается теоретическим расчетам. Он определяется только на основе сложившегося уровня цен продаж аналогичных объектов.

В условиях малоактивного рынка получение предпринимательской прибыли становится весьма проблематичным и ее размеры могут быть сведены к нулю, как в нашем случае, ввиду низкой ликвидности Объектов оценки. Прибыль предпринимателя отсутствует.

Расчет накопленного износа

Физический износ

Величину физического износа можно принять по методу срока жизни. Метод подразумевает равномерное (линейное) увеличение величины физического износа в течение полного срока службы объекта. По достижении полного срока службы физический износ принимает значение не более 100%.

$$И_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ФАКТ}}}{T_{\text{НОРМ}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

$T_{\text{ФАКТ}}$ - фактический срок службы, лет.;

$T_{\text{НОРМ}}$ - нормативный срок службы, лет.;

Нормативный срок жизни объекта оценки принимается согласно классификации общественных зданий по капитальности¹³.

Таблица 41

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25

¹³ ВСН-53-86

VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Для объектов, которые не попадают под данную градацию (здания и сооружения из металлических конструкций, башня рожновского) срок службы принимался согласно данным, представленным ниже.

88 | bvzd.ru/vopros/srok-sluzhby-angara

СРОК СЛУЖБЫ АНГАРА КАРКАСНОГО И БЕСКАРКАСНОГО

Feb 20, 2017 | Written by admin |

Типы быстровозводимых зданий

Любой срок службы той или иной постройки всегда будет зависеть от строительного или отделочного используемого материала, прочности конструкции, эксплуатационных тонкостей, соблюдения или несоблюдения правил обращения с постройкой и ухода за ней. При выборе того или иного типа быстровозводимого здания всегда следует помнить, плохо закрепленные болты на конструкции, плохая гидроизоляция или выбор тонколистового металла способны существенно снизить время использования здания.

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ СРОКИ БЕСКАРКАСНОГО АНГАРА

Бескаркасные здания – лоповые конструкции дугообразной или прямой формы покрытий, которые крепятся к специальному фундаменту. Технология строительства таких зданий заключается в том, что при их возведении не нужно устанавливать каркас, прикреплять к фундаменту какие-либо опоры или балки. И все это по той причине, что сам односкатный стальной гибкий профиль-покрытие – это и есть та самая несущая конструкция. Фундамент под такую постройку делает неглубокий, а значит, менее затратный по денежным средствам. Секции из стали имеют толщину – 1-1,5 мм и соединяются между собой замковым способом, создавая полную герметичность.

Срок эксплуатации бескаркасного сооружения – от 50 до 70 лет.

СРОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАРКАСНОГО БЫСТРОВОЗВОДИМОГО ЗДАНИЯ

Каркасные быстровозводимые здания имеют в своем основании прочный и несколько углубленный (но не монолитный) фундамент, а также несущий каркас из балок, свай и прочих опор. Чаще всего опоры сделаны из толстолистового черного металла и укладываются, устанавливаются в качестве колонн, стоек и балок, а скрепляются между собой плоскими элементами – профилями для установки распорки, междуэтажных элементов и других связей. Служат такие здания очень долго – на уровне каменных.

Если конструкция остается металлической то постройка прослужит около 100 лет, а если каркасное здание дополнено кирпичом – то и все 175 лет, согласно нормативным срокам службы зданий.

СРОКИ СЛУЖБЫ МЕТАЛЛИЧЕСКОЙ КОНСТРУКЦИИ

Сооружения в качестве ангара из ЛМК (легких металлических конструкций) из прокатной стали возводятся на специальные элементы – крепления, имеют соответствующую толщину листов (до 1,5 мм) и прочно выдерживают все вибрационные нагрузки.

Такие ангара в practice большинством своим показали срок службы около 40-50 лет. Но зафиксированы немалые случаи использования таких конструкций от 50 до 100 лет.

<https://bvzd.ru/vopros/srok-sluzhby-angara>

Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете

22.06.2007 Автор Утверждены цсу сср, министерством финансов сср, госпланом сср, госстроем сср 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив (извлечение)

Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, годы
здания	

Прочие сооружения	
Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с погруженными и глубинными насосами	25
Водоприемные сооружения (артезианские скважины) для закрытых источников с эрлифтами	25
Резервуары заземленные для чистой воды и нейтральных жидкостей:	
• железобетонные	50
• Кирпичные	30
• металлические	30
Водонапорные башни:	
• кирпичные и железобетонные	70
• металлические	30
• деревянные	20

Таблица 42

Наименование объекта оценки	Срок службы, лет	Фактический возраст, лет	Износ физический	Износ физический, %
1	2	3	4	5
Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б				
Молочный цех	80	65	0,813	81,250
Цех хранения молока	80	65	0,813	81,250
Цех приема молока	80	65	0,813	81,250
Баклаборатория	80	65	0,813	81,250
Контора	80	65	0,813	81,250
Цех переработки	125	65	0,520	52,000
Вагон-холодильник	60	65	1,083	108,333
Компрессорная-аммиачная	80	65	0,813	81,250
Компрессорная-аммиачная	80	65	0,813	81,250
Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	125	63	0,504	50,400
Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	80	28	0,350	35,000
Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	125	35	0,280	28,000
Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	80	23	0,288	28,750
Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер:	80	38	0,475	47,500

Наименование объекта оценки	Срок службы, лет	Фактический возраст, лет	Износ физический	Износ физический, %
1	2	3	4	5
61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б				
Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	125	28	0,224	22,400
Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	125	28	0,224	22,400
Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	60	30	0,500	50,000
Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	80	33	0,413	41,250
Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	100	65	0,650	65,000
Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	30	38	1,267	126,667

Для некоторых объектов оценки, расчетная величина физического износа, по мнению Оценщика, не соответствует действительности, в частности это отражается на физическом износе объектов 1 и 12, величина физического износа завышена. Поэтому в случаях, если техническое состояние не соответствует расчетной величине физического износа (в результате визуального осмотра), то физический износ определяется экспертно, согласно ВСН 53-86(р) и Распоряжения Премьера Правительства Москвы от 17.12.1977 № 1374-РП «Об утверждении норматива Москвы «Методика определения аварийности строений (МГСН 301.03-97)», согласно которой, данным объектам присваивался износ, как ветхим зданиям (Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивных элементов) – **70%**.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
1	2	3	4
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Функциональное устаревание

Наличие функционального устаревания свидетельствует о том, что объект не соответствует духу времени, устарел, а его элементы обладают функциональными недостатками. Но при этом специфическим свойством функционального устаревания по сравнению с физическим износом является его наличие иногда даже у абсолютно новых объектов, рыночная стоимость которых может быть ниже, чем стоимость затрат на воспроизводство либо замещение, хотя физически объект может быть не изношен. Функциональное устаревание является фактором, влияющим на эффективность инвестиционных проектов по развитию недвижимости, и его определение является проблемой как оценки, так и других областей экономического анализа.

Функциональное устаревание, так же, как и физический износ, может быть:

- устранимым (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на устранение недостатка);
- неустранимым (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на устранение или оно технически нереализуемо).

Неустрашимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации Объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- *недостатки, требующие добавления элементов*, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.
- *недостатки, требующие замены или модернизации элементов*, - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.
- *сверхулучшения* – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

В данном случае функциональное устаревание отсутствует.

Внешнее (экономическое) устаревание

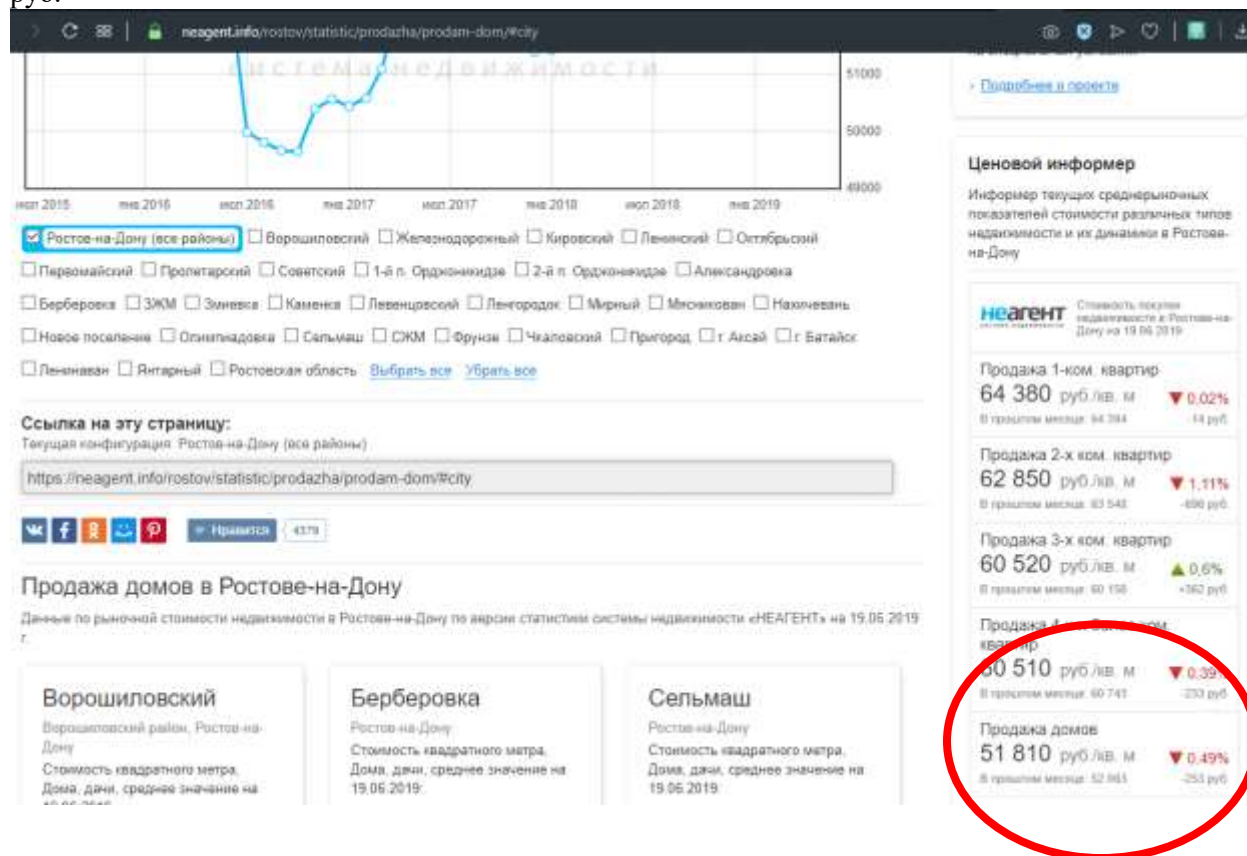
Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом

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

Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей среды.

Величину внешнего устаревания можно определить с помощью сравнения продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях. В рамках Ростовской области признаки внешнего устаревания практически отсутствуют у недвижимости, расположенной в областном центре – г. Ростов-на-Дону. Для сравнения цен и вычисления величины внешнего устаревания можно воспользоваться наиболее распространенным видом недвижимости в оцениваемом и сравниваемом регионах – жилыми домами. Подборка объявлений в населенных пунктах расположения объектов оценки и в Ростове-на-Дону:

Средняя стоимость 1 кв.м жилых домов в г.Ростов-на-Дону, по данным сайта <https://neagent.info/rostov/statistic/prodazha/prodam-dom/#city> на 19.06.2019г. составляет **51 810** руб.



Стоимость жилых домов составляет в п. Дворечье Кагальницкого района составляет:

Таблица 43

Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость за кв.м, руб.	Источник
1	2	3	4	5
п.Дворечье, ул.Горького	2500000	100	25000	https://www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kotted_zhi/dom_100_m_na_uchastke_20_sot.1472381618
п.Дворечье	1400000	75	18667	https://www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kotted_zhi/dom_75_m_na_uchastke_10_sot.1166838892
п.Дворечье	1700000	60	28333	https://www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kotted_zhi/dom_60_m_na_uchastke_12_sot.1393303186
Средняя			24000	

ООО «Финэкс»
г.Воронеж, ул.Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость за кв.м, руб.	Источник
1	2	3	4	5
стоимость, за кв.м				

www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_20_sot_1472381618

Дома, дачи, коттеджи / Ростовская область / Найти


Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

Назад Следующее →

Дом 100 м² на участке 20 сот.

2 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 13 июня в 08:38



8 928 132-88-38

Написать сообщение

Максим
Частное лицо
На Авито с февраля 2013
Завершено 31 объявление

2 объявления пользователя

№ 1472381618, 665 (+7)

Площадь дома: 100 м²
Площадь участка: 20 сот.
Расстояние до города: 60 км

Материал стен: кирпич
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Адрес: посёлок Двуречье, Кагальницкий район, Ростовская область, улица Горького

Посмотреть карту

Продам дом газ вода свет экологически чистое место имеются хоз постройки
окраина можно приобрести под дачу или для разведения сельхоз животных.
Подведены 3 фазы. Торг. Можно обменять на строительные материалы.

https://www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_100_m_na_uchastke_20_sot_1472381618

www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_10_sot_1166838892

Дом 75 м² на участке 10 сот. 1 400 000 ₽


Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 1 июня в 15:04

8 928 768-43-88

Написать сообщение

Алекс
Частное лицо
На Avito с ноября 2012
Завершено 25 объявлений

№ 1166838892 @ 91821-46



Кухня

Площадь дома: 75 м²
Площадь участка: 10 сот.
Расстояние до города: 60 км

Материал стен: кирпич
Вид объекта: дача
Этажей в доме: 1

Адрес: Ростовская область, п. Давуренье

Очень срочно продается дом! Общая площадь 75 кв.м., построенная 50 кв. Дом находится в п. Давуренье, 60 км. от Ростова, 9 км. от районного центра. Общественный транспорт до Ростова и районного центра ходит регулярно. Частный и удобный подъезд.

В доме три комнаты (две спальни и зал), прихожая, 2-х ванная, кухня, туалет, комната под ванну (пустая). На участке также стоит жилой сундук, в ней спальня, комната, совмещенный санузел (душ, раковина, туалет), два коридора. Общая площадь сундука 36 кв.м. В доме и в жилой кухне все коммуникации – газ, свет, вода. На все установлены счетчики, в кухне стоит отдельный счетчик на воду и свет. В жилой кухне и доме установлены металлопластиковые окна.

https://www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_10_sot_1166838892

www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_12_sot_1393303186

Дом, дача, коттеджи

Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Дома, дача, коттеджи / Купить / Дома

Дом 60 м² на участке 12 сот. 1 700 000 ₽


Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 8 июня в 15:15

8 928 157-82-64

Написать сообщение

Павел
Частное лицо
На Avito с декабря 2018
2 объявления пользователя

№ 1393303186 @ 21871-46



Площадь дома: 60 м²
Площадь участка: 12 сот.
Расстояние до города: 60 км

Материал стен: кирпич
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Адрес: поселок Калачинский район, Ростовская область, Давуренье

Дом после капитального ремонта, удобства в доме. Потолки кухни соединены с домом. Дом находится в центре поселка, рядом магазин, больница, школа. На участке есть виноградник, плодовые деревья. Имеется хозяйственная постройка. Торг реальному покупателю.

https://www.avito.ru/kagalnitskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_12_sot_1393303186

Величина внешнего износа рассчитывается по формуле:

$$И_{\text{внеш}} = (C_{\text{без уст}} - C_{\text{уст}}) / C_{\text{без уст}}, \text{ где}$$

$C_{\text{уст}}$ – стоимость объекта недвижимости с признаками внешнего устаревания;

$C_{\text{без уст}}$ – стоимость объекта недвижимости без признаков внешнего устаревания.

Величина внешнего износа составит:

Таблица 44

Населенный пункт	Величина внешнего износа, коэф.	Величина внешнего износа, %
п. Двуречье	0,5368	53,68

Величину накопленного износа определяем по **Формуле 2**. Результаты расчета рыночной стоимости Объектов оценки представлены в **Таблице 31**.

Расчет стоимости Объектов оценки с использованием Затратного подхода

Таблица 45

№п/п	Наименование объекта	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Полная восстановительная стоимость, руб. с прибылью предпринимателя	Физический износ, %.	Функциональное устаревание, %.	Экономическое устаревание, %.	Накопленный износ, %	Восстановительная стоимость с учетом накопленного износа без НДС, руб.
А	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	-	-	-	-	-	-	3 107 008
	Молочный цех	2576152	2576152	70	0	53,68	86	360 661
	Цех хранения молока	892779	892779	70	0	53,68	86	124 989
	Цех приема молока	1355304	1355304	70	0	53,68	86	189 743
	Баклаборатория	400648	400648	70	0	53,68	86	56 091
	Контора	833161	833161	70	0	53,68	86	116 643
	Цех переработки	9573230	9573230	52	0	53,68	78	2 106 111
	Вагон-холодильник	395788	395788	70	0	53,68	86	55 410
	Компрессорная-аммиачная	460827	460827	70	0	53,68	86	64 516
	Компрессорная-аммиачная	234603	234603	70	0	53,68	86	32 844
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	328444	328444	50,4	0	53,68	77	75 542
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	397533	397533	35	0	53,68	70	119 260
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	167051	167051	28	0	53,68	67	55 127
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	426208	426208	28,75	0	53,68	67	140 649
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район,	671513	671513	47,5	0	53,68	76	161 163

№п/п	Наименование объекта	Полная восстановительная стоимость без учета НДС, руб.	Полная восстановительная стоимость, руб. с прибылью предпринимателя	Физический износ, %.	Функциональное устаревание, %.	Экономическое устаревание, %.	Накопленный износ, %	Восстановительная стоимость с учетом накопленного износа без НДС, руб.
А	1	2	3	4	5	6	7	8
	п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б							
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	132136	132136	22,4	0	53,68	64	47 569
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	920158	920158	22,4	0	53,68	64	331 257
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	124089	124089	50	0	53,68	77	28 540
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	97193	97193	41,25	0	53,68	73	26 242
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1072195	1072195	65	0	53,68	84	171 551
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1392819	1392819	70	0	53,68	86	194 995

Отказ от затратного подхода для расчета рыночной стоимости земельных участков.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход в данной работе не применялся, так как применительно к земле, этот подход не может быть использован – земля, по общей теории оценки, не имеет износа, не имеет полной восстановительной стоимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения для земельных участков в рамках данного Отчёта.

Итого, стоимость, полученная при помощи затратного подхода для недвижимого имущества, составит:

Таблица 46

№п/п	Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб. (без НДС)
А	1	2
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	3 107 008
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	75 542
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	119 260
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	55 127
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	140 649
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	161 163
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	47 569
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	331 257
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	28 540
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	26 242
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	171 551
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	194 995

Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В зависимости от объема исходной информации для определения затрат необходимых для воспроизводства (замещения) Объектов оценки выбирается один из следующих методов:

1. Цена завода-изготовителя
2. Составление калькуляции
3. Составление ресурсно-технологической модели
4. Метод трендов
5. Метод построения корреляционно-регрессионной зависимости
6. Метод удельных показателей
7. Нормативно-параметрический метод

Для объектов оценки движимого имущества, было выявлено достаточное количество аналогов, поэтому на основании п.13 ФСО №10, Оценщик принял решение, применять для них только сравнительный подход, как наиболее точно отражающий тенденции на рынке.

**Таким образом, величина рыночной стоимости Объектов оценки, определенная с применением Затратного подхода, по состоянию на 19.06.2019г., без учета НДС, составляет:
4 458 903 руб.,
в том числе:**

Таблица 47

№п/п	Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб. (без НДС)
А	1	2
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	3 107 008
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	75 542
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	119 260
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	55 127
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	140 649
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	161 163
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	47 569
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	331 257
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	28 540
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	26 242
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	171 551
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	194 995
	Итого	4 458 903

13. Согласование результатов оценки

Расчет рыночной стоимости объектов оценки производился подходами, описанными выше.

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является оценка преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Важнейшими критериями рассмотрения преимуществ каждого подхода в оценке являются:

- Назначение оценки.
- Функциональное назначение объекта.
- Достоверность и обширность информации.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, возраст, потенциальная доходность).

Сравнительный подход основан на данных реальных сделок с аналогичными объектами и учитывает факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости, такие как местоположение, спрос, временной фактор. Отказ от применения доходного и затратного подхода приведен в соответствующих разделах отчета.

Согласования результатов оценки

Недвижимое имущество Таблица 48.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб., без НДС	Вес	Согласованная стоимость, руб., без НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8
	Недвижимое имущество здания							
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	1 190 616	1,00	Не применялся	0,00	1 190 616
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	28 948	1,00	Не применялся	0,00	28 948
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	45 701	1,00	Не применялся	0,00	45 701
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	21 125	1,00	Не применялся	0,00	21 125
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	53 897	1,00	Не применялся	0,00	53 897
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	61 758	1,00	Не применялся	0,00	61 758
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	18 229	1,00	Не применялся	0,00	18 229
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	126 939	1,00	Не применялся	0,00	126 939
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	10 937	1,00	Не применялся	0,00	10 937

10	Воздушная компрессорная, литр Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	10 056	1,00	Не применялся	0,00	10 056
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	65 739	1,00	Не применялся	0,00	65 739
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	Не применялся	0,00	74 723	1,00	Не применялся	0,00	74 723
Итого по зданиям				1 708 668				1 708 668
Недвижимое имущество земельный участок								
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	не применялся	0,00	2 718 012	1,00	Не применялся	0,00	2 718 012
Итого по недвижимому имуществу								4 426 680

Движимое имущество Таблица 49.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Гос. номер	Год выпуска	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб., без НДС	Вес	Согласованная стоимость, руб., без НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	M247CT 161	2000	Не применялся	0	66 831	1,00	Не применялся	0	66 831
2	Металлолом	-	-	Не применялся	0	20 400	1,00	Не применялся	0	20 400
3	Рохля (транспортная тележка)	-	-	Не применялся	0	840	1,00	Не применялся	0	840
Итого по движимому имуществу										88 071

14. Вывод итоговой стоимости

Проведя необходимые расчеты, Оценщик пришел к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости имущества, ООО «ЛВК», по состоянию на 19.06.2019г.. составило:

4 514 751

(Четыре миллиона пятьсот четырнадцать тысяч семьсот пятьдесят один) рубль, без учета

НДС 20%

В том числе:

Недвижимое имущество Таблица 50.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС
А	1	2
	Объекты недвижимости - здания	
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	1 190 616
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	28 948
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	45 701
4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	21 125
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	53 897
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	61 758
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	18 229
8	Административное здание, литер Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	126 939
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	10 937
10	Воздушная компрессорная, литер Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	10 056
11	Склад общего назначения, литер У, площадь 654,2 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:992, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	65 739
12	Башня Рожновского, литер Ф, площадь 1,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:993, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	74 723
	Итого	1 708 668
	Объекты недвижимости - земельные участки	
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения под молочным цехом, площадь 17 700 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:931, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б	2 718 012
	Итого	2 718 012
	Итого по недвижимому имуществу	4 426 680

Движимое имущество Таблица 51.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС
А	1	2
1	Автомобиль ГАЗ 3307 Цистерна	66 831
2	Металлолом	20 400
3	Рохля (транспортировочная тележка)	840
	Итого по движимому имуществу	88 071

Оборудование Таблица 52.

Влияние фактора неопределенности

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости.

В данном отчете оценщик не проводил расчета неопределенности результата оценки, основанного на всей имеющейся информации. В качестве ожидаемого уровня неопределенности в отчете использована средняя величина, взятая из Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») под ред. Ильина М.О. Москва 2013г.

assets_files_lectures_expertiza[1].pdf - Adobe Reader

Table 6. Examples of levels of materiality

Type of object of evaluation	Level of materiality, % of the final value of the object of evaluation	
	city-millionaires	regional centers with a population of less than a million
Typical real estate with mass demand (for example, apartments in the economy and middle class)	3	5-7
Commercial real estate of average scale (up to 5,000 sq.m)	10	15
Large commercial real estate objects	10-15	from 20

29

Таким образом, диапазон неопределенности в нашем случае, для объектов недвижимого имущества составит 15%.

Оценщик

Эськова М.Ю.

Оценщик

Бенда А.С.

Директор
ООО «ФинЭкс»

Эськова М.Ю.



15. Перечень использованных источников

1. *International Valuation Standards 2011*. ISBN: 978-0-9569313-0-6.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ.
2. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404.
3. Правила оценки физического износа ВСН 53 – 86 (р).
4. АЗИМУТ. [В Интернете] <http://www.azimutv.ru/>.
5. www.yandex.ru. Яндекс.Карты. [В Интернете]
6. Министерство экономического развития Российской Федерации. [В Интернете] <http://www.economy.gov.ru>.
7. Федеральная служба государственной статистики. [В Интернете] <http://www.gks.ru/wps/portal>.
8. **Стерник, Г. М.** *Технология анализа рынка купли-продажи и аренды жилой и коммерческой недвижимости (монография)*. Москва : б.н., 2004.
9. *Рынок недвижимости России как сектор рыночной экономики*. Стерник, Г. М. 6, М. : Родина-ПРО, Июль-декабрь 1999 г.
10. Три кита коммерческой недвижимости: стагнация или движение вперед? *Империя недвижимости*. 2012 г., 56.
11. **Лейфер, Л. А., и др.** *Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Издание первое*. Нижний Новгород : Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2015.
12. *Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое*. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2016.
13. *Базовые рекомендации по оценке коммерческой недвижимости (проект) департамента анализа кредитных рисков ОАО «МДМ Банк»*. [В Интернете] <http://www.mdm.ru/>.
14. **Самойлов, А. Г.** *Оценка зданий и сооружений*. Москва : Дело, 1992.
15. Domoond.ru сайт бесплатных объявлений. www.domofond.ru. [В Интернете]
16. Задание на проведение оценки объекта жилой и коммерческой недвижимости Банка ВТБ 24 (закрытое акционерное общество).
17. Группа компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU». [В Интернете] <http://www.irn.ru/>.
18. **Дамодаран, Асват.** *Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./Пер. с англ.* Москва : Альпина Бизнес Букс, 2004. ISBN 5-9614-0024-7.
19. *Московская биржа*. [В Интернете] <http://moex.com>.
20. *Эксперт РА. Рейтинговое агентство*. [В Интернете] <http://www.raexpert.ru/ratings/>.
21. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. №137-ФЗ.
22. Единые нормы амортизационных отчислений утверждены Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990г.
23. *Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов*. Под ред Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018
24. *Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации*. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017.
25. *Справочник «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве, выпуск 106*

Приложение 1.

Копии приложений Оценщика



Министерство регионального развития Российской Федерации
Государственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования -
Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров
для строительства и жилищно-коммунального комплекса России

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ **0000270** *

Настоящее удостоверение выдано
в том, что вы(а) с **27** марта **2009** года по **27** марта **2009** года
Принесли(а) краткосрочное обучение в(на) **ГОУ ДПО - Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России**
по курсу **"Экспертиза отчетов об оценке недвижимости бизнеса"**
преподаватели: Каминский А.В., Калининна К.Е.
в объеме **8** часов

Секретарь *А.В. Каминский*

Город **Москва** Год **2009** Регистрационный номер **3930**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

362403432208

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1416/7354

Город
Воронеж

Дата выдачи
27 июля 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Зькова Марина Юрьевна
с 14 июля 2016 г. по 27 июля 2016 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)
Автономной некоммерческой организации
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы
«Оценочная деятельность (104 часа)»

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	отлично
Итоговый комплексный экзамен		
Всего	104	

М.П.  М.П. 

Н.А. Девлетукасев
И.А. Парина

N₂ 008574-3

« 04 » апреля 20 18 г.

«Оценка бизнеса»

выдан

Эськовой Марине Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 04 апреля 2018 г. № 58

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001234-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Эськовой Марине Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » декабря 20 20 г.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-524-078387/18

«01» декабря 2018 г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Эсикова Марина Юрьевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 20 04 №068955 выдан Ленинским РОВД г. Воронежа 18.11.2003г. г.
Адрес регистрации: г. Воронеж, ул.20 лет Октября, д.386, кв.50
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Питницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области 394036 г.Воронеж, ул.Мира, д.4
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «01» декабря 2018 г. по «30» ноября 2019 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 800,00 (одна тысяча восемьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» декабря 2018 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее - Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Эсикова Марина Юрьевна

От Страхователя:
Эсикова М.Ю.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Начальник ОСИиО
Филиала в Воронежской области

От Страховщика
Ефимовских Ю.Б.
Доверенность №5947306-474/18 от 22.12.2018
№ 0





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10

Тел./факс: +7 (495) 221-04-25

armo@sroarmo.ru

sroarmo.ru

15.01.2019 № 9

Профессиональному оценщику-эксперту

Эськова Марина Юрьевна

(№ в реестре 792)

*О подтверждении квалификации эксперта***Уважаемый(ая) Марина Юрьевна!**

Настоящим Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (далее – НП «АРМО») сообщает, что в соответствии со ст.16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается лицо, сдавшее квалификационный экзамен в области оценочной деятельности и избранное в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» экспертиза отчетов об оценке может проводиться экспертом по направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответствующему объекту оценки.

НП «АРМО» подтверждает, что на основании решения общего собрания членов партнерства 01-18 от 20.12.2018 Ваша кандидатура утверждена в качестве эксперта экспертного совета НП «АРМО» - специализированного органа по проведению экспертизы отчетов об оценке.

Наличие квалификационного аттестата и членство в экспертном совете НП «АРМО» подтверждает высокий уровень квалификации профессионального оценщика-эксперта в области оценки объектов оценки в порядке Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Актуальная информация об имеющихся у оценщика квалификационных аттестатах по направлениям и срокам их действия размещена в открытом доступе на официальном сайте НП «АРМО»: www.sroarmo.ru/reestr

Профессиональный оценщик **Эськова Марина Юрьевна** может быть привлечен (-а) судами Российской Федерации и иными уполномоченными органами и лицами в качестве судебного эксперта или специалиста по правилам, установленным АПК РФ, ГПК РФ, КАС РФ, УПК РФ и Федеральным законом от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленная в настоящем письме информация может быть представлена в адрес судов Российской Федерации всех инстанций и иных уполномоченных лиц и органов для целей подтверждения Вашего соответствия установленным требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

С уважением,

Генеральный директор

Петровская Е.В.

 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosouet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «29» октября 2010 г. №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.05.2017 г. № 2353

**Бенда
Алексей Сергеевич**

Паспорт 20 05 546308, выдан Северным ОМ УВД Коминтерновского района
г. Воронежа. Дата выдачи 28.11.2005 г. Код подразделения 362-003.

Включен(а) в реестр членов от 30.12.2016 г.
Реестровый номер 2353

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2016 г.


*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



001116

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Региональный Банковский Учебный Центр»</p>	<p>ДИПЛОМ</p>	<p>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p>	<p>362404813625</p>	<p>Документ о квалификации</p>	<p>Регистрационный номер 1393/9331</p>	<p>Воронеж</p>	<p>«19» апреля 2016 г.</p>
<p>Настоящий диплом свидетельствует о том, что</p>	<p>Бонда Алексей Сергеевич</p>	<p>с «22» сентября 2015 г. по «19» апреля 2016 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)</p>	<p>Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Решением от</p>	<p>«19» апреля 2016 г. аттестационной комиссии диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере</p>	<p>оценки стоимости предприятия (бизнеса)</p>	 <p>М.П. Руководитель Секретарь</p>	

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4001355
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Бенда Алексей Сергеевич	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<p>Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».</p>		
<p>Особые условия страхования:</p> <p>1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.</p>		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 621-35-95	Бенда Алексей Сергеевич Дата рождения: 31.10.1985 Место рождения: г. Воронеж Паспорт: 20 05 546308, выдан Северным ОМ УВД Коминтерновского района г. Воронежа. Дата выдачи: 28.11.2005 г. Код подразделения 362-003 Адрес регистрации: 394088, г. Воронеж, ул. Холзунова, д.115, кв.85
От имени Страховщика:  М.П. ВСК М. Б. Агаджанова	 А. С. Бенда

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001972-2

« 16 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Бенда Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » января 2018 г. № 40

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » января 2021 г.



ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-008554/17 от «10» ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-524-008554/17 от «10» февраля 2017 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы.

**СТРАХОВАТЕЛЬ
(ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):**

ООО «Финэкс»
Россия, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 18
ИНН 3665044042

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Питчинская, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к* осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «25» июня 2017 года по «30» июня 2019 года обе даты включительно (736 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором №433-524-008554/17 от «10» февраля 2017 года

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:  /Ефимова Е.Б./
Начальник ОСИО филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №5947303-524/18 от 22.01.2018 г.



Приложение 2.

Копии приложений Заказчика

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Общество с ограниченной ответственностью "ЛВК" ИНН6113017246
(организация)
(полное наименование)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, исполнение, распоряжение (документы и их реквизиты)

Вид деятельности: 10.51
номер: 1
дата: 26.04.2019
Дата начала инвентаризации: 22.03.2019
Дата окончания инвентаризации: 25.04.2019
Вид операции

Форма по ОКУД 0317001
по ОКПО 68770643

Код

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств
объекты недвижимости

Основных средств

находящихся в собственности

Местонахождение 347704, Россия, Ростовская область Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, 3 корпус Б.
Арендодатель *

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

РАСПИСКА

(подпись) (подпись) (подпись)

(подпись) (подпись) (подпись)

(подпись) (подпись) (подпись)

Используется с использованием системы КонсультантПлюс

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.
2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и критерии характеристики объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, год, год, год)	Номер			Фактические данные		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документы о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Молочный цех, литер АА1А2А3А4А5А6А7А8, площадью 661,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1062, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б				1990	66871/1			1		1	
2	Склад, литер В, площадь 48,4 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1067, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б				1990	66871/2			1		1	
3	Аккумулятор холода, литер Д, площадь 63,5 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1063, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б				1990	66871/3			1		1	

Подготовлено в информационном центре КапустаПлан

4	Дизельная электростанция, литер Ж, площадь, 24,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1068, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б						1990	66871/4				1		1	
5	Котельная, литер З, площадь 97,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1061, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б						1990	66871/5				1		1	
6	Технический склад, литер И, площадь 92,7 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1069, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б						1990	66871/6				1		1	
7	Проходная, литер К, площадь 13,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1141, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б						1990	66871/7				1		1	

Подготовлено с использованием системы Контур.Экстерн

8	Административное здание, литр Л, площадь 91,9 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1064, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б						1990	66871/8		1			1		
9	Вагон-холодильник, литер М, площадь 46,8 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1066, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б						1990	66871/9		1			1		
10	Воздушная компрессорная, литр Р, площадь 20 кв. м., кадастровый номер: 61:14:0600013:1065, адрес: Ростовская область, Кагальницкий район, п. Двуречье, ул. Береговая, д. 3Б						1990	66871/10		1			1		

168

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ 1 _____ по № _____ 16 _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

конкурсный управ.	Меркулов Ярослав Викторович
(должность)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(расшифровка подписи)

« _____ » _____ г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил
 КУ _____ Меркулов Ярослав Викторович
 « 26 » _____ апреля 2019 г.

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 08.04.2019№ 36-00-4001/5001/2019-7113

На основании запроса от 03.04.2019, поступившего на рассмотрение 03.04.2019, сообщаем, что правообладателю

192/2019-30

Общество с ограниченной ответственностью "ЛВК", ИНН 6113017246, за период с 27.04.2009 по 03.04.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1062
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б
		Площадь:	661.8 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2018
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-4
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-9
		1.3.2. вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-6
		1.3.3. вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-12
		1.3.4. вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-11
		1.3.5. вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-13
		1.3.6. вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-10
		1.3.7. вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-5

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

выписка из Единого государственного реестра недвижимости (версия 07)

1.3.8.	вид:	Запрещение		
	номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-8		
1.3.9.	вид:	Запрещение		
	номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1062-61/015/2018-7		
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1067	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б	
		Площадь:	48,4 кв. м	
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	10.04.2018	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-4	
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1.	вид:	Запрещение
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-6
		2.3.2.	вид:	Запрещение
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-5
		2.3.3.	вид:	Запрещение
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-8
		2.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-12
		2.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-13
		2.3.6.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-10
		2.3.7.	вид:	Запрещение
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-7
		2.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-11
		2.3.9.	вид:	Арест

file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

2/14

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1067-61/015/2018-9
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1063
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б
		Площадь:	63.5 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2018
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-4
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-6
	3.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-5
	3.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-8
	3.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-12
	3.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-13
	3.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-10
	3.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-7
	3.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-11
	3.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1063-61/015/2018-9
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1068

file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

3/14

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б
		Площадь:	24.7 кв. м
4.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2018
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-4
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.	4.3.1.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-6
	4.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-5
	4.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-8
	4.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-12
	4.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-13
	4.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-10
	4.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-7
	4.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-11
	4.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1068-61/015/2018-9
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1061
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-a9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

4/14

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б
		Площадь:	97,9 кв. м
5.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2018
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-4
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.3.	5.3.1.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-6
	5.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-5
	5.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-8
	5.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-12
	5.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-13
	5.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-10
	5.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-7
	5.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-11
	5.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1061-61/015/2018-9
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1066
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б
		Площадь:	46,8 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

5/14

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

6.3.	дата государственной регистрации:		10.04.2018
	номер государственной регистрации:		61:14:0600013:1066-61/015/2018-4
	основание государственной регистрации:		Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.3.1.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-6
	6.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-5
	6.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-8
	6.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-12
	6.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-13
	6.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-10
	6.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-7
	6.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-11
	6.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1066-61/015/2018-9
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1065
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б
		Площадь:	20 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2018
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-4
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.

file:///C:/Users/user1/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

6/14

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (версия 07)

7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	7.3.1.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-6	
	7.3.2.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-5	
	7.3.3.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-8	
	7.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-12	
	7.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-13	
	7.3.6.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-10	
	7.3.7.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-7	
	7.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-11	
	7.3.9.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1065-61/015/2018-9	
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:992	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б	
		Площадь:	654,2 кв. м	
	8.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	10.04.2018	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-4	
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1.	вид:	Запрещение
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-6

file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

7/14

09.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		регистрации:	
	8.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-5
	8.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-8
	8.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-12
	8.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-13
	8.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-10
	8.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-7
	8.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-11
	8.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:992-61/015/2018-9
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:993
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б
		Площадь:	1.7 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2018
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-4
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-6
	9.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-5

file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

8/14

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (версия 07)

	9.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-8
	9.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-12
	9.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-13
	9.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-10
	9.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-7
	9.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-11
	9.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:993-61/015/2018-9
	10. 10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1064
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:		Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б	
Площадь:		91.9 кв. м	
10.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	10.04.2018	
	номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-5	
	основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.	
10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	10.3.1.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-7
	10.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-6
	10.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-9
10.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий	

file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e8c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

5/14

08.04.2019		Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-13
	10.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-14
	10.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-11
	10.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-8
	10.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-12
	10.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1064-61/015/2018-10
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1141
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3 "Б"
		Площадь:	13.9 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2018
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-4
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-6
	11.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-5
	11.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-8
	11.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-12
	11.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-13

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

		регистрации:	
	11.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-10
	11.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-7
	11.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-11
	11.3.9.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1141-61/015/2018-9
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:14:0600013:1069
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, р-н Кагальницкий, с/п Калининское, п Двуречье, ул Береговая, д 3Б
		Площадь:	92.7 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	10.04.2018
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-4
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	12.3.1.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-6
	12.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-5
	12.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-8
	12.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-12
	12.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-13
	12.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-10

file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

11/14

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

13.	12.3.7.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-7	
	12.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-11	
	12.3.9.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:1069-61/015/2018-9	
13.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок		
	Кадастровый номер:	61:14:0600013:931		
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	под молочным цехом Земли сельскохозяйственного назначения		
	Адрес:	Ростовская обл, р-н Кагальницкий, п Давурчье, ул Береговая, 3 "б"		
	Площадь:	17700 кв. м		
	13.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	10.04.2018	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-4	
		основание государственной регистрации:	Решение от 17.10.2016 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.	
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		13.3.1.	вид:	Запрещение
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-6
		13.3.2.	вид:	Запрещение
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-5
		13.3.3.	вид:	Запрещение
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-8
		13.3.4.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-12
		13.3.5.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
			номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-13
13.3.6.		вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-10	
13.3.7.		вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-7	
13.3.8.		вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
		номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-11	

file:///C:/Users/user/AppData/Local/Temp/TerraTemporaryFiles12/e80225b5-e9c7-455b-b7dc-223ba244df20/Extract.html

12/14

08.04.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

13.3.9.	регистрации:	
	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	61:14:0600013:931-61/015/2018-9
14.	Получатель выписки:	Меркулов Ярослав Викторович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Ростовская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А.обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, наименование должности)

Жидких Татьяна Сергеевна

(подпись, фамилия)



Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись настоящего собственника

М.П.

Подпись настоящего собственника

М.П.

Свидетельство о регистрации ТС

Регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГАИ

М.П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М.П.

Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись настоящего собственника

М.П.

Подпись настоящего собственника

М.П.

Свидетельство о регистрации ТС

Регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГАИ

М.П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М.П.

Подпись

Особые отметки

ПТС на ввезе

№ 52AA 124547

Идентификационный номер (VIN)

X89 462A30YBA04576

Марка, модель ТС

GAZ-3307, GAZ-3307-3, 9-01

Наименование (тип ТС)

Автомобиль

Категория ТС (А, В, С, D, другие)

C

Год изготовления ТС

2000

Модель, № двигателя

51100A Y1018515

Шасси (рама) №

330700 Y 0807672

Кузов (прицеп) №

576

Цвет кузова (окраски)

Синий

Мощность двигателя, л.с. (кВт)

125/92/

Рабочий объем двигателя, куб.см

4250

Тип двигателя

БЕНЗИНОВЫЙ

Разрешенная максимальная масса, кг

7850

Масса без нагрузки, кг

2080

Организация-изготовитель ТС (страна)

РОССИЯ

ОАО "Богородский завод"

Одобрение типа ТС №

от 19.11.99

выдано

УПД УВД Вологодской обл.

Страна-поставщик ТС

Серия, № удостоверения, ГД

Таможенные ограничения

Наименование (ф. и. о.) собственника ТС

ООО "СПЕКТР-АВТО"

Адрес

Ростовская обл. Аксайский р-н п. Луговой, ул. Советская, 20

Наименование организации, выдавшей паспорт

ОАО "Вологодский завод"

Адрес

г. Вологда, ул. Клубовая, 5

Дата выдачи паспорта

24.08.2000 г.

Подпись

12309-1997-00017-01/04

<p>Особые отметки</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника ООО «ФинЭкс»</p> <p>Адрес РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАГАЛЬНИНСКИЙ РАЙОН, Д. З. КОР. Б</p> <p>Дата продажи (передачи) 22.07.2013 г.</p> <p>Документ на право собственности Договор купли-продажи № 001/18</p> <p>Подпись прежнего собственника М.П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М.П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС Серия N247CT161/RUS</p> <p>Регистрационный знак 02 АВГУСТА 2013 Г.</p> <p>Дата регистрации Выдано ГАИ № 109-ИЗ ОТДЕЛЕНИЕ №3 Г. ВЕРНОГРАД-РОСТОВСКАЯ П. ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНИ, УЛ. ДОРОЖНАЯ</p> <p>Подпись М.П.</p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М.П.</p>	<p>Особые отметки</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника ООО «ФинЭкс»</p> <p>Адрес РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАГАЛЬНИНСКИЙ РАЙОН, Д. З. КОР. Б</p> <p>Дата продажи (передачи) 22.07.2013 г.</p> <p>Документ на право собственности Договор купли-продажи № 001/18</p> <p>Подпись прежнего собственника М.П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М.П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС Серия N247CT161/RUS</p> <p>Регистрационный знак 02 АВГУСТА 2013 Г.</p> <p>Дата регистрации Выдано ГАИ № 109-ИЗ ОТДЕЛЕНИЕ №3 Г. ВЕРНОГРАД-РОСТОВСКАЯ П. ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНИ, УЛ. ДОРОЖНАЯ</p> <p>Подпись М.П.</p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М.П.</p>
<p>Особые отметки</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника ООО «ФинЭкс»</p> <p>Адрес РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАГАЛЬНИНСКИЙ РАЙОН, Д. З. КОР. Б</p> <p>Дата продажи (передачи) 22.07.2013 г.</p> <p>Документ на право собственности Договор купли-продажи № 001/18</p> <p>Подпись прежнего собственника М.П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М.П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС Серия N247CT161/RUS</p> <p>Регистрационный знак 02 АВГУСТА 2013 Г.</p> <p>Дата регистрации Выдано ГАИ № 109-ИЗ ОТДЕЛЕНИЕ №3 Г. ВЕРНОГРАД-РОСТОВСКАЯ П. ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНИ, УЛ. ДОРОЖНАЯ</p> <p>Подпись М.П.</p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М.П.</p>	<p>Особые отметки</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника ООО «ФинЭкс»</p> <p>Адрес РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАГАЛЬНИНСКИЙ РАЙОН, Д. З. КОР. Б</p> <p>Дата продажи (передачи) 22.07.2013 г.</p> <p>Документ на право собственности Договор купли-продажи № 001/18</p> <p>Подпись прежнего собственника М.П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М.П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС Серия N247CT161/RUS</p> <p>Регистрационный знак 02 АВГУСТА 2013 Г.</p> <p>Дата регистрации Выдано ГАИ № 109-ИЗ ОТДЕЛЕНИЕ №3 Г. ВЕРНОГРАД-РОСТОВСКАЯ П. ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНИ, УЛ. ДОРОЖНАЯ</p> <p>Подпись М.П.</p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М.П.</p>
<p>Особые отметки</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника ООО «ФинЭкс»</p> <p>Адрес РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАГАЛЬНИНСКИЙ РАЙОН, Д. З. КОР. Б</p> <p>Дата продажи (передачи) 22.07.2013 г.</p> <p>Документ на право собственности Договор купли-продажи № 001/18</p> <p>Подпись прежнего собственника М.П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М.П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС Серия N247CT161/RUS</p> <p>Регистрационный знак 02 АВГУСТА 2013 Г.</p> <p>Дата регистрации Выдано ГАИ № 109-ИЗ ОТДЕЛЕНИЕ №3 Г. ВЕРНОГРАД-РОСТОВСКАЯ П. ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНИ, УЛ. ДОРОЖНАЯ</p> <p>Подпись М.П.</p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М.П.</p>	<p>Особые отметки</p> <p>Наименование (ф. и. о.) собственника ООО «ФинЭкс»</p> <p>Адрес РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАГАЛЬНИНСКИЙ РАЙОН, Д. З. КОР. Б</p> <p>Дата продажи (передачи) 22.07.2013 г.</p> <p>Документ на право собственности Договор купли-продажи № 001/18</p> <p>Подпись прежнего собственника М.П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М.П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС Серия N247CT161/RUS</p> <p>Регистрационный знак 02 АВГУСТА 2013 Г.</p> <p>Дата регистрации Выдано ГАИ № 109-ИЗ ОТДЕЛЕНИЕ №3 Г. ВЕРНОГРАД-РОСТОВСКАЯ П. ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНИ, УЛ. ДОРОЖНАЯ</p> <p>Подпись М.П.</p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М.П.</p>

Акт осмотра объекта «Рохля (транспортировочная тележка)»

Настоящим актом установлено, что объект «Рохля (транспортировочная тележка)» на дату осмотра находится в неисправном состоянии, восстановлению не подлежит. Дальнейшее использование данного объекта невозможно. Целесообразным и экономически оправданным дальнейшим использованием данного объекта является сдача на металлолом. Приблизительный вес объекта составляет 70 кг.

15.05.2019г.

Конкурсный управляющий ООО «ЛВК»



Меркулов Я.В.

Муниципальное предприятие
Бюро технической инвентаризации
Кагальницкого района
347780, Ростовская область, Кагальницкий район,
с/п.с. Кагальницкий, д. Рудыковский, 40
ИНН 6113000218 ОГРН 1026101886310
Р/сч. 40602810052160008
С/сч. 30101610600000000002 БИК 046015602
Юридический адрес: 347780, Юго-Западный Зона,
с/п.с. Кагальницкий, д. Рудыковский, 40
тел. (473) 263-16-16
e-mail: finexs@finexs.ru

МП БТИ Кагальницкого района

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Молзавод

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект РФ (область)	Ростовская область
Район (муниципальное образование)	Кагальницкий, Калининское сельское поселение
Город (поселение)	п. Двуречье
Район в муниципальном образовании	
Улица (площадь, проспект, переулок)	ул. Береговая № 3Б

Учетные данные:

Номер	Организации технической инвентаризации (ОТИ)	6114
	Инвентарный	6687
	Реестровый ОТИ	
	Код ОКATO	
	Сводного реестра	
	Кадастровый земельного участка	
		А Б В Г Д Е

Дата обследования объекта учета 15 июля 2010 г.

Особые отметки Состав объекта: лит. А А1 А2 А3 А4 А5 А6 А7 А8, В, Д, Ж, З, М, Р, У, Ф, Л, К, И.

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. №576.
Форма титульного листа технического
паспорта утверждена приказом
МСА и ЖКХ РО от 23 июня 2003 г. № 60.

КОПИЯ ВЕРНА
№ 32-х листов
МП БТИ Кагальницкого района
Кагальницкий БТИ
(подпись)
Николай Николаевич
(Ф.И.О.)

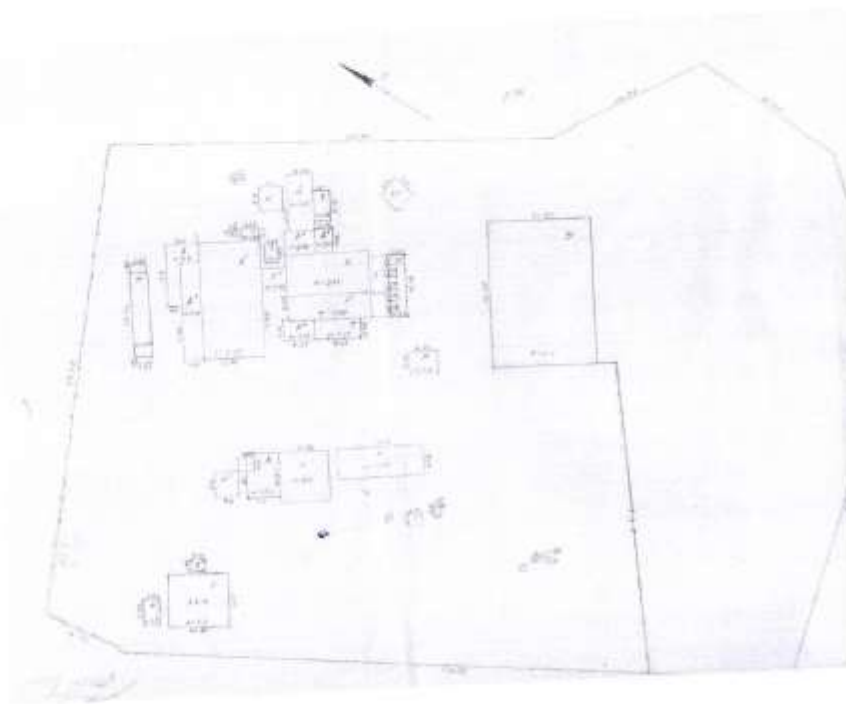
Наименование организации
технической инвентаризации
МП БТИ Кагальницкого района
Директор
В.В. Куденко
М.П.

Ac

Начальник МП БТИ _____ В.В. Куденко
Исполнил _____ Н.И. Кошурова

187

[illegible]



Наименование ОТИ МП БТИ Кагальницкого района			
Ситуационный план			
Начальник отдела В.В. Шемисин	Техник Н.И. Кокурова	Дата 15 июля 2010 г.	Адрес объекта п. Двуречье ул. Береговая № 3Б
Подпись 	Подпись 		

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

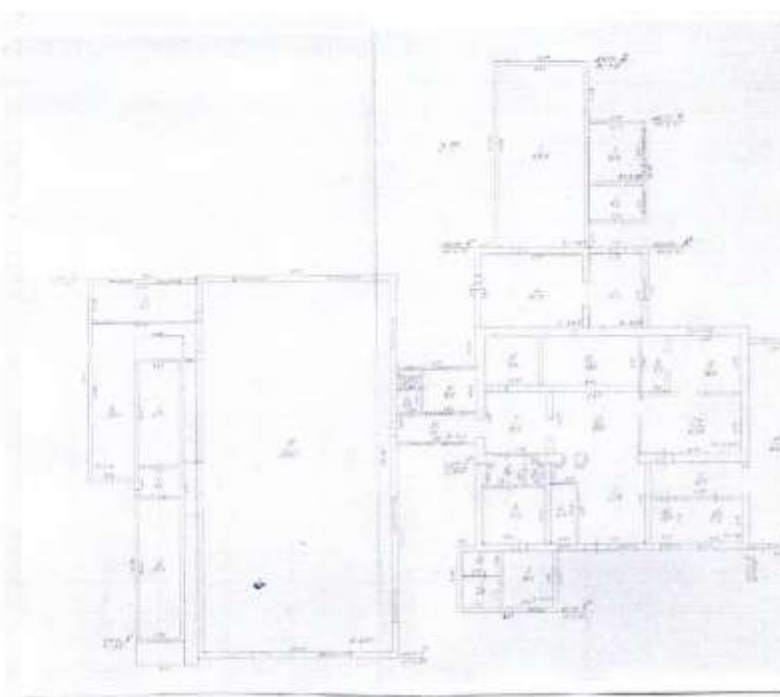
III. Экспликация земельного участка (кв. м)

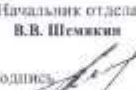

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь					
	по документам	по фактическому пользованию	в том числе		застроенная	отделенная	прочая			
			застроенная	незастроенная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25/11/2010	17700.0	17700.0	2323.1	15376.9						

IV. Благоустройство здания (кв. м)

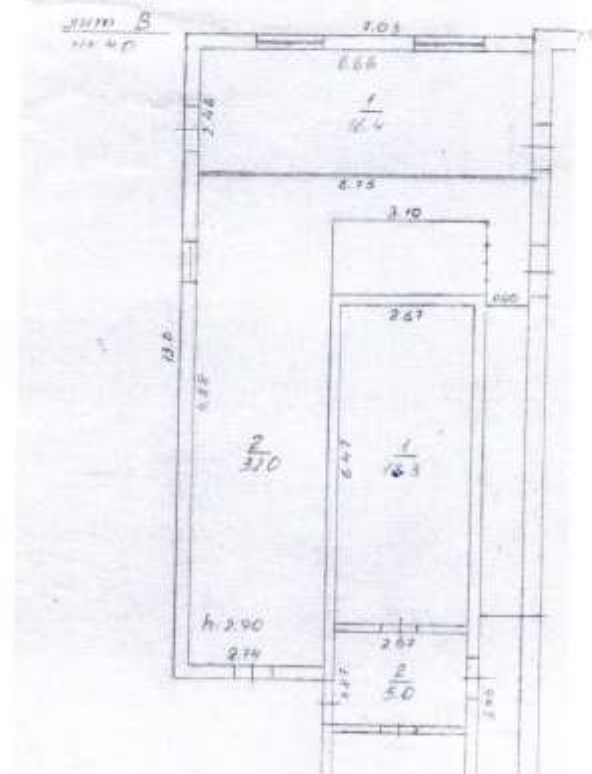
Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление					центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция
			от ТЭЦ	от квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с тазовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	441.9	441.9			157.5							43.5		668.0			
Б														48.4			
В														63.5			
Г														24.7			
Д	97.9											97.9		97.9			
Е														92.7			
Ж														13.9			
З	92.8	92.8			92.8							92.8		92.8			
И														46.8			
К														20.0			
Л														654.2			

инвентаризационный лист





Наименование ОТИ <u>МП БТИ Кагальницкого района</u>			
Поэтажный план			
Начальник отдела <u>В.В. Шемкина</u>	Техник <u>Н.М. Кокурова</u>	Дата 15 июля 2010 г.	Адрес обь п. Двуре ул. Берегова
Подпись 	Подпись 		

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б



<u>00</u>
<u>12.00</u>
<u>1:100</u>

Наименование ОТИ <u>МП БТИ Каляинского района</u>				
Полтажный план				
Начальник отдела В.В. Шемкин	Техник Н.И. Копурова	Дата 15 июля 2010 г.	Адрес объекта п. Доуречье ул. Береговая № 3Б	Лист <u>2.00</u> Листов <u>12.00</u> Масштаб <u>1:100</u>
Подпись 	Подпись 			

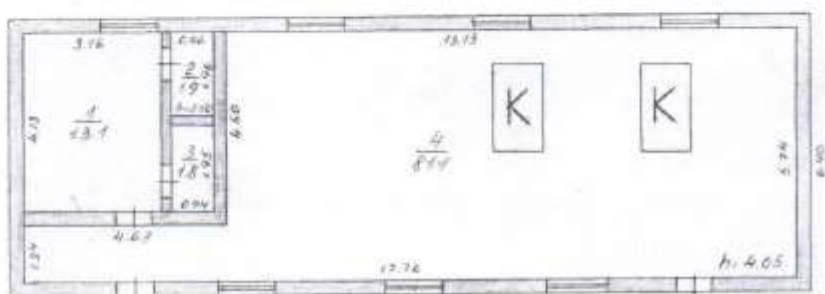
г. Дербент, ул. Береговая, № 3Б

На

Наименование ОТИ МП БТИ Кагазынского района			
Постажный план			
Начальник отдела В.В. Шемкина	Техник Н.Н. Копурова	Дата 15 июля 2010 г.	Адрес объекта п. Двуречье ул. Береговая 2
Подпись	Подпись		

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

Котельная



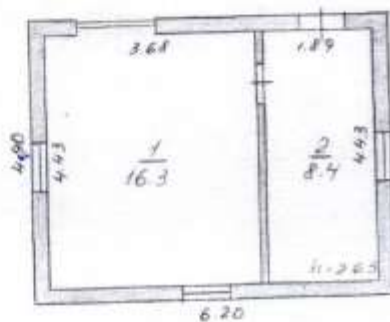
5.00 12.00 1:100	Наименование ОТИ <u>МП БТИ Кагальницкого района</u>				
	Потажный план				
	Начальник отдела В.В. Шемякин	Техник Н.И. Кокурова	Дата 15 июля 2010 г.	Адрес объекта п. Дзуречье ул. Береговая № 3Б	Лист <u>5.00</u> Листов <u>12.00</u> Масштаб <u>1:100</u>
	Подпись	Подпись			

п. Дзуречье, ул. Береговая, № 3Б

№

Литер Ж

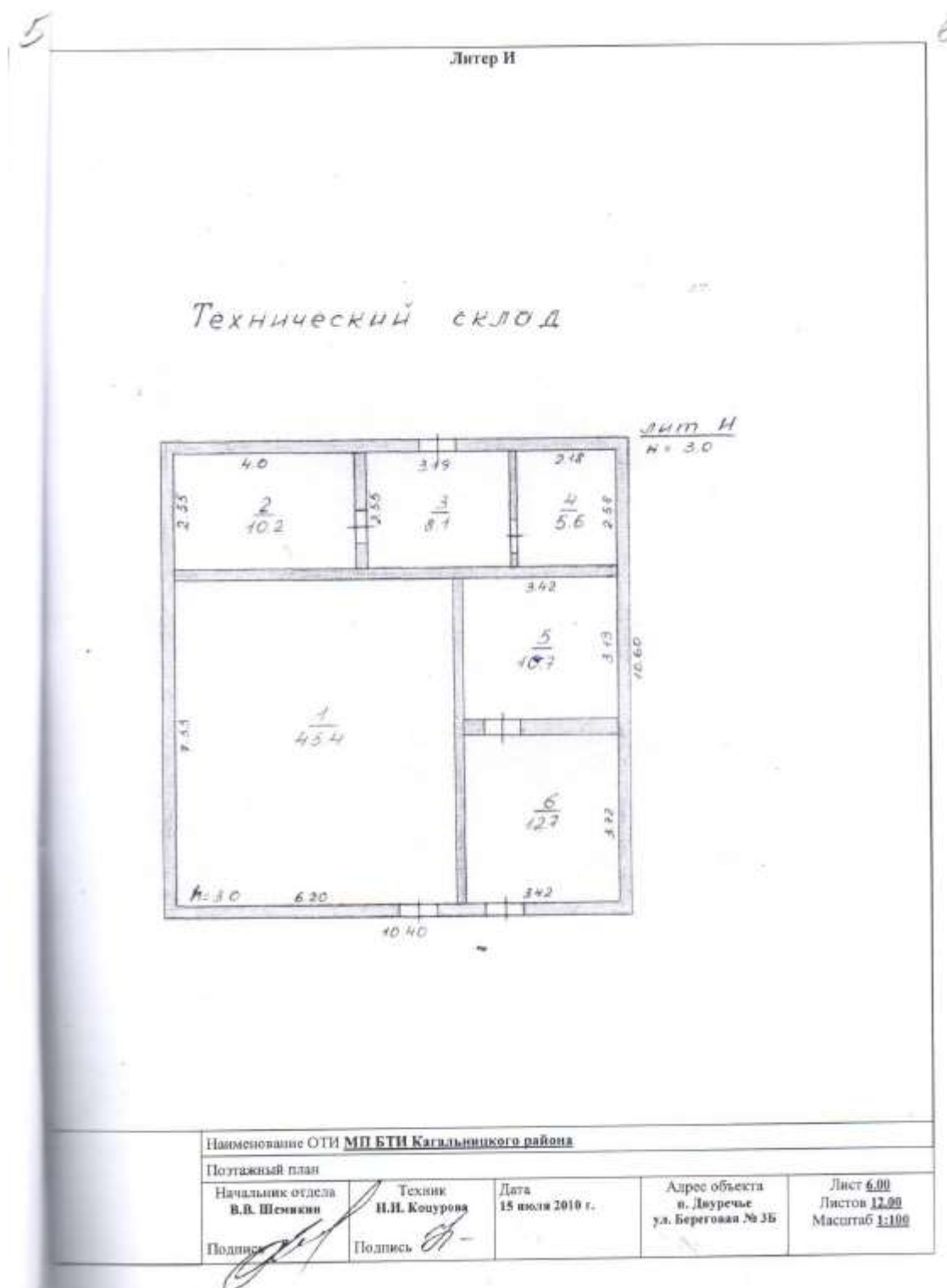
Дизельная электростанция



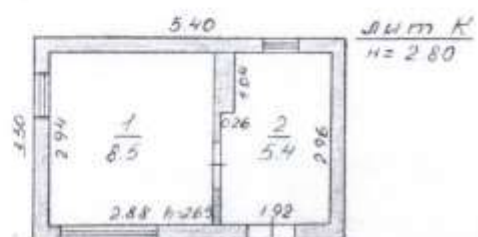
Лит. Ж
Н = 3.0

Наименование ОТИ МП БТИ Кагальницкого района			
Потажный план			
Начальник отдела В.В. Шемякин	Техник Н.Н. Коцура	Дата 15 июля 2010 г.	Адрес обь п. Дуурече ул. Береговая
Подпись	Подпись		

п. Дуурече, ул. Береговая, № 3Б

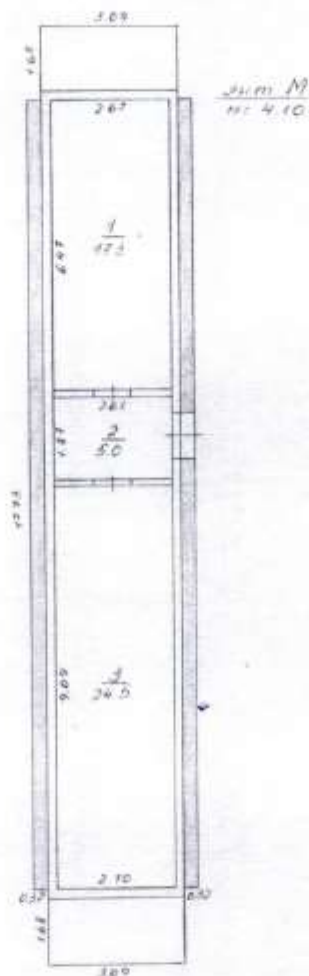


Проходная



Наименование ОТИ <u>МП БТИ Кагальницкого района</u>			
Потажный план			
Начальник отдела В.В. Шемикин	Техник Н.И. Кошурова	Дата 15 июля 2010 г.	Л. ул. 1
Подпись	Подпись		

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б



02
2.00
1:100

Наименование ОТИ МП БТИ Кагальницкого района

Потажный план

Начальник отдела
В.В. Шемкин

Техник
Н.И. Кокурова

Дата
15 июля 2010 г.

Адрес объекта
п. Давурчье
ул. Береговая № 3Б

Лист 9.00
Листов 12.00
Масштаб 1:100

Подпись

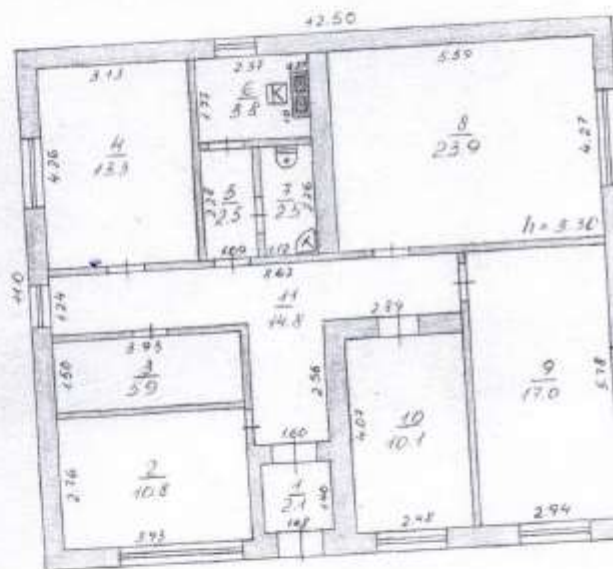
Подпись

п. Давурчье, ул. Береговая, № 3Б

На

Литер Л

Административное здание



Наименование ОТИ МП БТИ Кагальницкого района			
Постажный план	Техник	Дата	Адрес
Начальник отдела В.В. Шемкин	Н.И. Коцура	15 июля 2010 г.	п. Дз ул. Берез
Подпись	Подпись		

Склад общего назначения

Наименование ОТИ МП БТИ Капальнического района

Постажный план

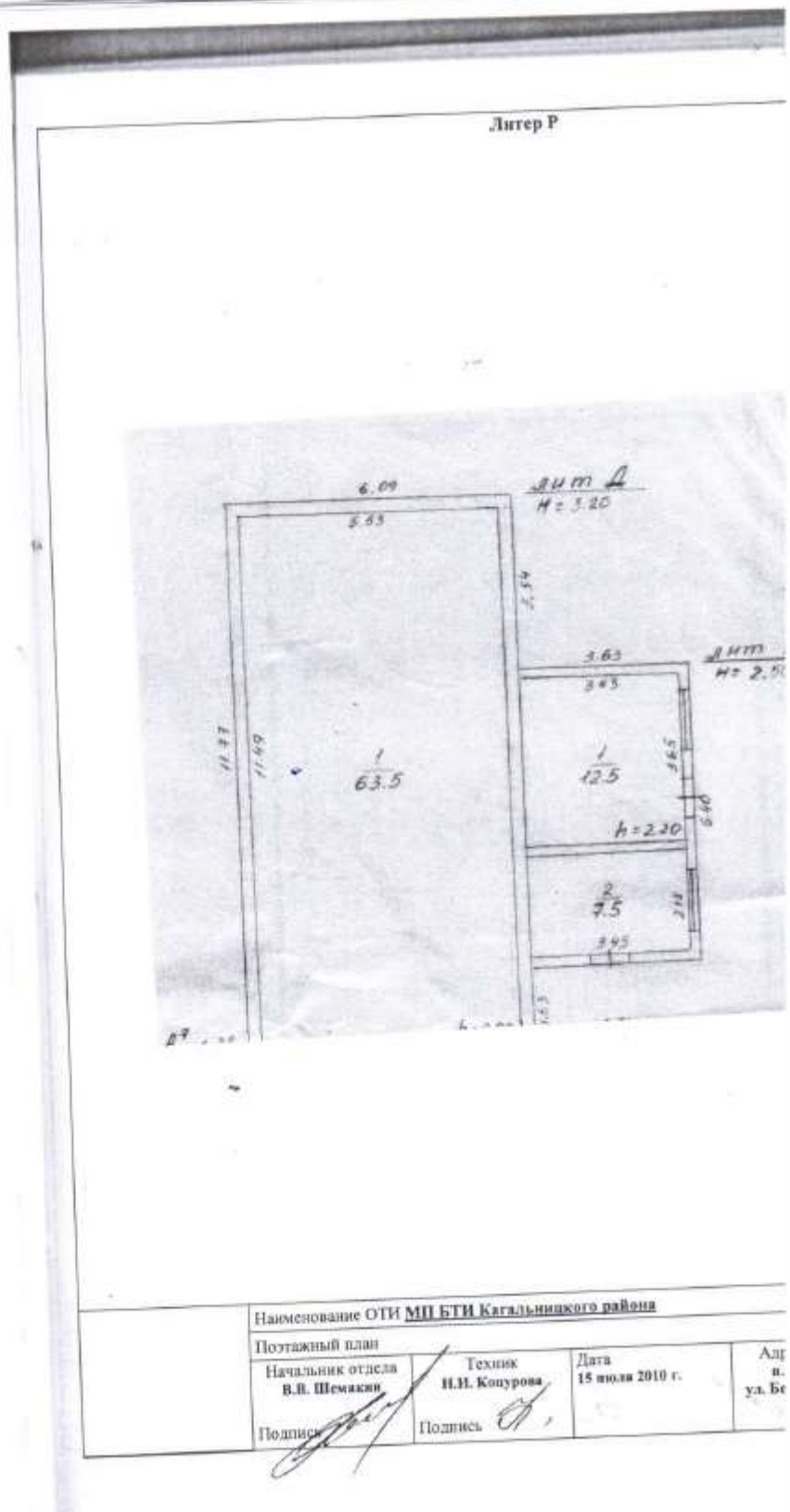
Начальник отдела
В.В. ШемякинТехник
Н.И. КокуроваДата
15 июля 2010 г.Адрес объекта
п. Диуречье
ул. Береговая № 3БЛист 11.00
Листов 12.00
Масштаб 1:100

Подпись

Подпись

п. Диуречье, ул. Береговая, № 3Б


Нагг





Литер Ф

Башня Рожновского

Литер Ф
H = 120



Наименование ОТИ <u>МП БТИ Кагальницкого района</u>				
Потажный план				
Начальник отдела В.В. Шемякин	Техник Н.И. Козурова	Дата 15 июля 2010 г.	Адрес объекта п. Дворецкое ул. Береговая № 3Б	Лист <u>12.00</u> Листов <u>12.00</u> Масштаб <u>1:100</u>
Подпись 	Подпись 			

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. А.А1,А2,А3,А4,А5,А6,А7,А8
к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу
п. Двуречье, ул. Береговая № 3Б

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ² предназначенная под помещения												Итого	
							жилые помещения				служебные помещения				вспомогательные помещения					
							основная	вспомогательная	неотопляемая	лоджия, балкон, веранда и терраса	основная	вспомогательная	неотопляемая	лоджия, балкон, веранда и терраса	основная	вспомогательная	неотопляемая	лоджия, балкон, веранда и терраса		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
15/07/2010	A	1	1	9	коридор	$3,93 \times 4,10$									16,2				20	21
	A	1	1	13	подсобное помещение	$2,53 \times 3,15$									11,2				16,2	28,6
	A	1	1	16	комноресторан	$6,10 \times 5,13$									19,2				11,2	28,6
	A	1	1	17	ванн										21,3				19,2	28,6
	A	1	1	18	ванная	$3,93 \times 1,45$									3,7				21,3	28,6
	A	1	1	19	туалет	$3,63 \times 1,33$									16,4				21,3	28,6
	A	1	1	20	ванн	$4,30 \times 3,63$									23,9				11,0	28,6
	A1	1	1	24	ванн (разная)	$6,13 \times 3,13$									47,4				47,4	28,6
	A2	1	1	1	коридор	$12,80 \times 3,70$									16,4				3,7	28,6
	A2	1	1	2	ванная										23,9				16,4	28,6
	A2	1	1	3	ванная	Итого по лит. А1:									11,0				23,9	28,6
	A2	1	1	6	ванная	$4,20 \times 3,10 = 13,02$									47,4				11,0	28,6
	A2	1	1	7	ванная	$3,60 \times 3,71$									47,4				47,4	28,6
	A2	1	1	8	подсобное помещение	$4,20 \times 3,35$									23,9				47,4	28,6
	A2	1	1	8	коридор	$1,30 \times 1,85 = (0,43 \times 0,60)$									6,0				23,9	28,6
	A2	1	1	21	ванн (разная)	$2,50 \times 1,85 = (0,43 \times 0,60)$									14,0				6,0	28,6
	A2	1	1	22	подсобное помещение	$5,75 \times 2,20$									2,1				14,0	28,6
	A2	1	1	23	ванная	$2,10 \times 2,75$									4,4				2,1	28,6
						$3,60 \times 2,75$									12,7				4,4	28,6
						Итого по лит. А2:									5,8				12,7	28,6
															9,9				5,8	28,6
															79,7				9,9	28,6
																			79,7	28,6

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

п. Давуренье, ул. Береговая, № 3Б

Дата записи	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²												Высота помещений		
						жилищные помещения				служебные помещения				нежилые помещения						
						предназначенные под помещения														
						основания	вспомогательная	неотопляемая	веранды и террасы	основания	вспомогательная	неотопляемая	веранды и террасы	основания	вспомогательная	неотопляемая	веранды и террасы			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
15.07.2010	А	1	1	9	коридор	3,95*4,10									16,2				16,2	2,80
	А	1	1	15	подсобное помещение	3,55*3,15									11,2				11,2	2,80
	А	1	1	16	компрессорная	6,10*3,15									19,2				19,2	2,80
	А	1	1	17	цех	3,95*5,45									21,5				21,5	2,80
	А	1	1	18	машина	3,65*1,55	9								5,7				5,7	2,80
	А	1	1	19	машина	4,50*3,65									16,4				16,4	2,80
	А	1	1	20	цех	6,35*3,75									23,8				23,8	2,80
						Итого по лит. А:									114,0				114,0	
	А1	1	1	24	цех хранения	12,80*3,70									47,4				47,4	2,80
						Итого по лит. А1:									47,4				47,4	
	А2	1	1	1	приказовая	4,20*5,10+1,40*1,75									23,9				23,9	2,60
	А2	1	1	2	лаборатория	1,60*3,75									6,0				6,0	2,60
	А2	1	1	6	лаборатория	4,20*3,55									14,9				14,9	2,60
	А2	1	1	7	подсобное помещение	1,30*1,85+0,45*0,60									2,1				2,1	2,60
	А2	1	1	8	коридор	2,50*1,85+0,45*0,60									4,4				4,4	2,60
	А2	1	1	21	цех охлаждения	5,75*2,20									12,7				12,7	2,60
	А2	1	1	22	подсобное помещение	2,10*2,75									5,8				5,8	2,60
	А2	1	1	23	столовая	3,60*2,75									9,9				9,9	2,60
						Итого по лит. А2:									79,7				79,7	

п. Давуренье, ул. Береговая, № 3Б

Дата записи	Этаж	Площадь по плану	Наименование помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ² , предназначенная под помещения												Высота помещений			
					жилые помещения				служебные помещения				нежилые помещения							
					основная	вспомогательная	неотопляемая	лоджия, балкон, веранда и терраса	основная	вспомогательная	неотопляемая	лоджия, балкон, веранда и терраса	основная	вспомогательная	неотопляемая	лоджия, балкон, веранда и терраса				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		А3	1	1	3	лаборатория	3,40*3,65								12,4				12,4	2,30
		А3	1	1	4	бюкс	2,45*2,0								4,9				4,9	2,30
		А3	1	1	5	бюкс	2,45*1,60								3,9				3,9	2,30
						Итого по эт. А3:									21,2				21,2	
		А4	1	1	10	коридор	5,40*1,85								9,4				9,4	3,00
		А4	1	1	12	умывальник	1,55*1,40								2,2				2,2	3,00
		А4	1	1	13	туалет	1,55*1,20								1,9				1,9	3,00
		А4	1	1	14	кабинет	3,40*2,60								8,8				8,8	3,00
		А5	1	1	11	бюкс	Итого по эт. А4:								22,3				22,3	
						Итого по эт. А5:	12,0*3,70								284,4				284,4	3,60
		А6	1	1	1	холодильная камера	Итого по эт. А5:								284,4				284,4	
		А6	1	1	2	коридор	2,67*6,47								17,3				17,3	2,55
		А6	1	1	3	холодильная камера	2,67*1,87								5,0				5,0	2,55
						Итого по эт. А6:	2,70*9,09								24,5				24,5	2,55
		А7	1	1	1	компрессорная установка	Итого по эт. А6:								46,8				46,8	
						Итого по эт. А7:	6,57*4,64								30,5				30,5	2,65
		А8	1	1	1	интерпрессорная установка	Итого по эт. А7:								30,5				30,5	
						Итого по эт. А8:	3,29*4,70								15,5				15,5	2,65
						Всего по эт. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8:	Итого по эт. А8:								15,5				15,5	
							А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8:								661,8				661,8	

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. В

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: п. Двуречье, ул. Береговая № 3Б

[illegible]

ЖСПЛИКАЦИЯ лит. Д
к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу п. Двуречье, ул. Беретовая № 3Б

Дата записи	Этаж	Площадь помещений	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему объему	Площадь по внутреннему объему в м ² , предназначенная под помещения																Высота помещений
					жилищные помещения				служебные помещения				иные помещения								
					основная	вспомогательная	неотопляемая	поджиг, балконом, веранда и террас	основная	вспомогательная	неотопляемая	поджиг, балконом, веранда и террас	основная	вспомогательная	неотопляемая	поджиг, балконом, веранда и террас					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
	Д	1	1	1	внутренняя жилая	5.53*11.49									63.5				63.5	2.90	
						Итого по лит. Д:									63.5				63.5		
						Всего по лит. Д:									63.5				63.5		

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Площадь помещений	Площадь комнаты	Наименование помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ² , распределение по помещениям															
							жилые помещения				служебные помещения				нежилые помещения				Итого			
							основная	вспомогательная	неотопленная	полужив. балконом, веранда и террас	основная	вспомогательная	неотопленная	полужив. балконом, веранда и террас	основная	вспомогательная	неотопленная	полужив. балконом, веранда и террас				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		
	Ж	1	1	1	Наличие помещений	3,68*4,43 эксплуатационный коридор									16,3				16,3	2,65		
	Ж	1	1	2													8,4				8,4	2,65
						Итого по эт. Ж:										24,7				24,7		
						Всего по эт. Ж:										24,7				24,7		

п. Двуречье, ул. Береговая № 3Б

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

Дата записи	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование помещения	Объем площади подсистемы подачи по внутреннему оборудованию	Площадь по внутреннему объему и м ² , предназначенная под помещения												Высота помещений	
						жилое помещение				служебные помещения				используемые помещения					
						основная	вспомогательная	неотапливаемая	подожки, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотапливаемая	подожки, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотапливаемая	подожки, балконов, веранд и террас		
																			Остаток
1	3	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
					3,16*4,13									13,1				13,1	4,05
					0,96*1,96									1,9				1,9	2,50
					0,94*1,95									1,8				1,8	2,50
					17,76*5,74*(4,63*4,50)									81,1				81,1	4,05
					Итого во вл. 3:									97,9				97,9	
					Всего во вл. 3:									97,9				97,9	

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. И

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу **п. Двуречье, ул. Береговая № 3Б**

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ² , предназначенная под помещения												Итого	Высота помещений
							жилые помещения				служебные помещения				нежилые помещения					
							основная	вспомогательная	неотопительная	лоджий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотопительная	лоджий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотопительная	лоджий, балконов, веранд и террас		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	И	1	1	1	спальное помещение	6,20*7,33									45,4				45,4	3,00
	И	1	1	2	спальное помещение	4,0*2,55									10,2				10,2	3,00
	И	1	1	3	коридор	3,19*2,55									8,1				8,1	3,00
	И	1	1	4	спальный к-т	2,18*2,58									5,6				5,6	3,00
	И	1	1	5	спальный к-т	3,42*7,13		6							10,7				10,7	3,00
	И	1	1	6	спальный к-т	3,47*7,72									12,7				12,7	3,00
						Итого по лит. И:									92,7				92,7	
						Всего по лит. И:									92,7				92,7	

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. К

п. Дворец, ул. Береговая № 3Б

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

Дата записи	Этаж	Площадь помещений	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ² , приспавленная под помещения																Итого	Высота помещений
					жилое помещение				служебные помещения				нежилые помещения									
					основная	автоматическая	исполнительная	дожиг., балков., веранда и террас	основная	автоматическая	исполнительная	дожиг., балков., веранда и террас	основная	автоматическая	исполнительная	дожиг., балков., веранда и террас						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		
						2.88*2.94									8.5				8.5	2.65		
	К	1	1	1	комната охраны	1.92*2.96=(0.26*1.04)									5.4				5.4	2.65		
	К	1	1	2	коридор	Итого по лит. К:									13.9				13.9			
						Всего по лит. К:									13.9				13.9			

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. Л

п. Давурень, ул. Береговая № 3Б

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

п. Добрусье, д. 10-1

Дата записи	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ² , предназначенная под помещения										Высота помещений					
						жилищные помещения				служебные помещения				всего помещений							
						основная	вспомогательная	неотопиваемая	подожий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотопиваемая	подожий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная		неотопиваемая	подожий, балконов, веранд и террас			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
	Л	1	1	1	коридор	1,48*1,40									2,1					2,1	3,30
	Л	1	1	2	кабинет	3,93*2,76									10,8					10,8	3,30
	Л	1	1	3	складское помещение	3,93*1,50									5,9					5,9	3,30
	Л	1	1	4	кабинет	3,13*1,26									13,3					13,3	3,30
	Л	1	1	5	коридор	1,09*2,28									2,5					2,5	3,30
	Л	1	1	6	подвальная	2,37*1,77+1,0*0,37)									3,8					3,8	3,30
	Л	1	1	7	кухня	1,12*2,26									2,5					2,5	3,30
	Л	1	1	8	автомой зал	5,59*4,27									23,9					23,9	3,30
	Л	1	1	9	кабинет	2,94*5,78									17,0					17,0	3,30
	Л	1	1	10	кабинет	2,48*4,07									10,1					10,1	3,30
					Итого по лит. Л:										91,9					91,9	
					Всего по лит. Л:										91,9					91,9	

п. Давурень, ул. Береговая, № 3Б

Закон № 36

Площадь по внутреннему обмеру в м ² , присоединения из помещений																				
Дата записи	Лист по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилое помещение				служебное помещение				нежилое помещение			Итого	Высота помещения	
							основная	вспомогательная	неотапливаемая	лоджий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотапливаемая	лоджий, балконов, веранд и террас	основная	вспомогательная	неотапливаемая			лоджий, балконов, веранд и террас
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	М	1	1	1	комнатная комната	2,67*6,47														
	М	1	1	2	прихожая	2,67*1,87														
	М	1	1	3	хозяйственная комната	2,70*0,69														
						Итого во дв. №:									17,3				17,3	2,55
						Всего во дв. №:									5,0				5,0	2,55
															24,5				24,5	2,55
															46,8				46,8	
															46,8				46,8	

И. ДУРЕНКО, УЛ. ВЕРЕТОВА № 35

[illegible]

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. Л

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу п. Двуречье, ул. Береговая № 3Б

Дата записи	Этаж	Номер помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ² , предназначенная под помещения												Итого	Высота помещений		
					жилые помещения				служебные помещения				производственные помещения							
					основная	вспомогательная	неотопляемая	поджой, балкон, веранда и терраса	основная	вспомогательная	неотопляемая	поджой, балкон, веранда и терраса	основная	вспомогательная	неотопляемая	поджой, балкон, веранда и терраса				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	Л	1	1	1	коридор	1,48*1,40									2,1				2,1	3,30
	Л	1	1	2	кабинет	3,93*2,76									10,8				10,8	3,30
	Л	1	1	3	административное	3,93*1,50									5,9				5,9	3,30
	Л	1	1	4	кабинет	3,13*1,26									13,3				13,3	3,30
	Л	1	1	5	коридор	1,09*2,28									2,5				2,5	3,30
	Л	1	1	6	котельная	2,37*1,77+1,0*0,37)									3,8				3,8	3,30
	Л	1	1	7	туалет	1,12*2,26									2,5				2,5	3,30
	Л	1	1	8	актовый зал	3,59*4,27									23,9				23,9	3,30
	Л	1	1	9	кабинет	2,94*5,78									17,0				17,0	3,30
	Л	1	1	10	кабинет	2,48*4,07									10,1				10,1	3,30
					Итого по лит. Л:										91,9				91,9	
					Всего по лит. Л:										91,9				91,9	

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. К

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	#	Наименование помещения	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в м ²													
								жилищные помещения				служебные помещения				раскаты помещений					
								основная	вспомогательная	неотопливаемая	поджой, балкон, веранда и террас	основная	вспомогательная	неотопливаемая	поджой, балкон, веранда и террас	основная	вспомогательная	неотопливаемая	поджой, балкон, веранда и террас		
																				ОТЧЕТ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Высота помещения
	К	1	1	1	комната охраны	2,88*2,94									8,5				8,5	2,65	
	К	1	1	2	карьер	1,92*2,56+(0,26*1,64)									5,6				5,6	2,65	
						Итого по лит. К:									13,9				13,9		
						Всего по лит. К:									13,9				13,9		

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. М
к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу п. Двуречье, ул. Береговая № 3Б

Площадь по внутреннему обмеру в м. ² предназначенная под помещения																				
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилищные помещения				служебные помещения				нежилые помещения				Итого	Высота помещений
							основная	вспомогательная	неотопляемая	подвал, балкон, веранда и террас	основная	вспомогательная	неотопляемая	подвал, балкон, веранда и террас	основная	вспомогательная	неотопляемая	подвал, балкон, веранда и террас		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	М	1	1	1	хозяйственная	2,67*6,47									17,3				17,3	2,55
	М	1	1	2	коридор	2,67*1,87									5,0				5,0	2,55
	М	1	1	3	хозяйственная	2,70*9,09									24,5				24,5	2,55
						Итого по лит. М:									46,8				46,8	
						Всего по лит. М:									46,8				46,8	

п. Двуречье, ул. Береговая № 3Б

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

Дата визита	Интер по плану	Участ	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование помещения	Формула подсчета площади по внутреннему объему	Площадь по внутреннему объему в м ²													
							жилая				служебная				используемая				Итого	
							вспомогательная				основная				вспомогательная					
							основная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	основная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	основная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
						3,43*3,65									12,5				12,5	2,20
						5,43*2,18									7,5				7,5	2,20
						Итого по лит. Р;									20,0				20,0	
						Всего по лит. Р;									20,0				20,0	

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу

219

ЭКСПЛИКАЦИЯ лит. ф.

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

[illegible]

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

V. Общие сведения

Литер А
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Молочный цех
по назначению

Литер В
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Склад
по назначению

Литер Д
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Аккумулятор. холода
по назначению

Литер Ж
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Дизельная электростанция
по назначению

Литер З
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Котельная
по назначению

Литер И
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Технический склад
по назначению

Литер К
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Преходная
по назначению

Литер Л
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Административное здание
по назначению

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

Литер М
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Вагон-холодильник
по назначению

Литер Р
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Воздушный компрессорный
по назначению

Литер У
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Склад общего назначения
по назначению

Литер Ф
Назначение
Использование
Количество мест (мощность)

Башни Рожновского
по назначению

VI. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, при

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота, м	Объем
1	2	3	4	5	6
Основные строения					
А	Молочный цех	$17,65 \times 8,75$	154,4	3,10	
А1	Цех хранения молока	$13,40 \times 4,00$	53,6	3,10	
А2	Цех приема молока	$17,65 \times 5,50$	97,1	2,60	
А3	Баклаборатория	$4,25 \times 1,20 + 5,40 \times 3,95$	26,4	2,50	
А4	Контора	$5,10 \times 4,90$	25,0	3,30	
А5	Цех переработки	$12,80 \times 24,50$	313,6	3,90	
А6	Вагон-холодильник	$4,0 \times 21,0$	84,0	2,90	
А7	Компрессорная-аммиачная	$5,05 \times 7,39$	37,3	2,95	
А8	Компрессорная-аммиачная	$3,74 \times 5,12$	19,1	2,95	
		<i>Итого по А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8</i>	810,5		
В	Склад	$3,0 \times 13,0 + 4,03 \times 3,70$	53,9	3,20	
		<i>Итого по В</i>	53,9		
Д	Аккумулятор холода	$6,09 \times 11,77$	71,7	3,20	

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

		Итого по Д	71.7		229
Ж	Дизельная электростанция	6,20*4,90	30.4	3.00	91
		Итого по Ж	30.4		91
З	Котельная	18,40*6,40	117.8	4.35	512
		Итого по З	117.8		512
И	Технический склад	10,40*10,60	110.2	3.00	331
		Итого по И	110.2		331
К	Проходная	5,40*3,50	18.9	2.80	53
		Итого по К	18.9		53
Л	Административное здание	12,50*11,0	137.5	3.60	495
		Итого по Л	137.5		495
М	Вагон-холодильник	2*(3,09*1,68)+(3,73*17,73)	76.5	4.10	314
		Итого по М	76.5		314
Р	Воздушная компрессорная	3,63*6,40	23.2	2.40	56
		Итого по Р	23.2		56
У	Склад общего назначения	21,60*30,60	661.0	6.00	3966
		Итого по У	661.0		3966
Ф	Баня Рожновского	3,14*0,73*0,73	1.7	12.00	20
		Итого по Ф	1.7		20
Итого:			2113.3		8918
Всего построено:			2113.3		

Литера А Молочный цех Число этажей 1 Год постройки 19
Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес конструкций, элементов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкции, элемент с поправками	Итого, %
1	2	3	4	5	6	7	8
010	Фундамент	Бутовый ленточный	Хорошее	14.00	1.00	14.00	15
020	Стены и перегородки	Кирпичные	Хорошее	28.00	1.00	28.00	13
030	Перекрытия	Деревянные	Хорошее	12.00	1.00	12.00	13
040	Kровля	Шиферная	Хорошее	5.00	1.00	5.00	15
050	Полы	Бетонные	Хорошее	6.00	1.00	6.00	10
060	Проемы	Простые	Хорошее	7.00	1.00	7.00	10
070	Вентиляция			4.00			0
080	Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка	Хорошее	6.00	1.00	6.00	7
090	Электроснабжение	Центральное	Хорошее	14.00	1.00	14.00	7
100	Прочие	Отметка	Хорошее	4.00	1.00	4.00	15
				100.00	X	96.00	X

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 12\%$$

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

В Склад

Число этажей **1**

Год постройки

1956

ИДЕНТИЧНОСТИ

Вид внутренней отделки

простая

[illegible]
$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 11\%$$

Литера Д Аккумулятор. холода Число этажей 1 Год постройки 196
Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

[illegible]
$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 21\%$$

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

[illegible]
$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 21\%$$

21

200

И Технический склад

Число этажей

1

Год постройки

1981

III. КАПИТАЛЬНОСТИ

III

Вид внутренней отделки

ПРОСТАЯ

[illegible]

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент ишхода (гр.9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 24\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера		К Проходная	Число этажей		1	Год постройки		1991	
Группа капитальности			Вид внутренней отделки						простая
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Прогноз. прод. износа на уд. вес	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
010	Фундамент	Бутовый камень	Удовлетворительное	9.00	1.00	9.00	24	2.16	
020	Стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное	17.00	1.00	17.00	21	3.57	
030	Перекрытие и покрытие	Ж/б плиты	Удовлетворительное	12.00	1.00	12.00	21	2.52	
040	Кровля	Шиферная	Удовлетворительное	8.00	1.00	8.00	23	1.84	
050	Проемы	Двойные окна, дв. простые	Хорошее	27.00	1.00	27.00	18	4.86	
060	Полы	Деревянные дощатые	Хорошее	6.00	1.00	6.00	20	1.20	
070	Внутренняя отделка	Простая	Хорошее	2.00	1.00	2.00	10	0.20	
080	Отопление			6.00			0	0	
090	Электроснабжение	Центральное	Хорошее	5.00	1.00	5.00	15	0.75	
100	Прочие	Отмостки	Удовлетворительное	8.00	1.00	8.00	24	1.92	
				100.00	X	94.00	X	19.20	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 20\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Д Административное здание		Число этажей	1	Год постройки		1991	
интальности		Вид внутренней отделки		простая			
Наименование конструк- тивных элементов	Описание конструк- тивных элементов (материал, конст- рукция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт. элемент- тов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Пронизв. проп. из- носа на уд. вес констр. элем.
2	3	4	5	6	7	8	9
Фундамент	Бутовый ленточный	Хорошее	4.00	1.00	4.00	10	0.40
Стены	Кирпичные	Хорошее	22.00	1.00	22.00	8	1.76
Перегородки	Кирпичные	Хорошее	5.00	1.00	5.00	5	0.25
Перекрытия	Ж/б плиты	Хорошее	12.00	1.00	12.00	5	0.60
Крыша	Шиферная	Хорошее	7.00	1.00	7.00	8	0.56
Проемы оконные	Двойные	Хорошее	5.00	1.00	5.00	3	0.15
Проемы дверные	Простые	Хорошее	5.00	1.00	5.00	3	0.15
Полы	Деревянные, плитка	Хорошее	12.00	1.00	12.00	5	0.60
Внутренняя отделка	Штукатурка	Хорошее	8.00	1.00	8.00	2	0.16
Прочие	Отмостка	Хорошее	9.00	1.00	9.00	8	0.72
Отопление	Местное водяное	Хорошее	4.10	1.00	4.10	3	0.12
Водопровод	От центральной сети	Хорошее	0.25	1.00	0.25	4	0.01
Канализация	Местная	Хорошее	0.65	1.00	0.65	5	0.03
Электроснабжение	Центральное	Хорошее	6.00	1.00	6.00	3	0.18
			100.00	X	100.00	X	5.69

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 6\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера М Вагон-холодильник Число этажей 1 Год постройки 1989
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Произвел. проц. износа по уд. вес. конструкт. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
010	Фундамент	Ж/б блоки	Хорошее	4.00	1.00	4.00	15	0.60
020	Стены	Металлические	Хорошее	21.00	1.00	21.00	13	2.73
030	Перекрытия	Металлические	Хорошее	12.00	1.00	12.00	10	1.20
040	Кровля	Металлическая сталь	Хорошее	6.00	1.00	6.00	15	0.90
050	Полы	Металлические	Хорошее	5.00	1.00	5.00	10	0.50
060	Проемы	Ворота	Хорошее	5.00	1.00	5.00	6	0.30
070	Внутренняя отделка	Улучшенная	Хорошее	43.00	1.00	43.00	5	2.15
080	Электроснабжение	Центральное	Хорошее	3.00	1.00	3.00	5	0.15
090	Прочие	Отмостка	Хорошее	1.00	1.00	1.00	13	0.13
				100.00	X	100.00	X	8.66

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 9\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

1а	Р Воздушная компрессорная	Число этажей	1	Год постройки	1986			
2	капитальности	II	Вид внутренней отделки		простая			
	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Прогноз. проц. износа на уд. вес конструкт. элем.
	2	3	4	5	6	7	8	9
	Фундамент	Бетонный ленточный	Хорошее	10.00	1.00	10.00	15	1.50
	Стены и перегородки	Шлакоблочные	Хорошее	30.00	1.00	30.00	13	3.90
	Перекрытия	Деревянные	Хорошее	16.00	1.00	16.00	10	1.60
	Крыша	Шиферная	Хорошее	9.00	1.00	9.00	13	1.17
	Полы	Бетонные	Хорошее	8.00	1.00	8.00	10	0.80
	Проемы	Простые	Хорошее	9.00	1.00	9.00	8	0.72
	Внутренняя отделка	Простая	Хорошее	3.00	1.00	3.00	8	0.24
	Электроснабжение	Центральное	Хорошее	11.00	1.00	11.00	8	0.88
	Прочие	Отмостка	Хорошее	4.00	1.00	4.00	13	0.52
				100.00	X	100.00	X	11.33

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 11\%$

VII. Описание конструктивных элементов 1954

Число этажей	1
--------------	---

Год постройки

1954

Группа капитальности

111

Вид внутренней отделки

простая

$$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 15\%$$

24

1981

простая

[illegible]
$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 20\%$$

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 12\%$$

А2 Це
на капитальности

Число этажей

1

Год постройки

(continued)

1954

Вид внутренней отделки

простая

[illegible]

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр.9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 12\%$$

е, ул. Береговая, № 15

VIII. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

Литера А3 Баклаборатория Число этажей 1 Год постройки 1954
Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

[illegible]

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 11\%$

VIII. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

(продолжение)

А4 Контора Число этажей 1 Год постройки 1954
капитальности Вид внутренней отделки простая

[illegible]
$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 12\%$$

VIII. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

LITHOLOGY SHEET

Литера	A5 Цех переработки	Число этажей	1	Год постройки	1954
Группа капитальности	II	Вид внутренней отделки	простая		

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Прогноз. проц. износа из у д. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
010	Фундамент	Ж/б блоки	Хорошее	9.00	1.00	9.00	15	1.35
020	Стены и перегородки	Кирпичные	Хорошее	36.00	1.00	36.00	13	4.68
030	Перекрытия	Ж/б плиты	Хорошее	13.00	1.00	13.00	10	1.30
040	Кровли	Шиферная	Хорошее	7.00	1.00	7.00	13	0.91
050	Полы	Бетонные	Хорошее	5.00	1.00	5.00	8	0.40
060	Проемы	Окна - одинарные, двери простые	Хорошее	10.00	1.00	10.00	8	0.80
070	Внутренняя отделка	Простая	Хорошее	6.00	1.00	6.00	5	0.30
080	Электроснабжение	Центральное	Хорошее	10.00	1.00	10.00	10	1.00
090	Прочие	Отметка	Хорошее	4.00	1.00	4.00	15	0.60
				100.00	X	100.00	X	11.34

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 11\%$

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

37

УП.Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

А6 Вагон-холодильник

Число этажей

1

Год постройки

(продолжение)

1954

ПРИДАТНОСТИ

11

Вид внутренней отделки

простая

[illegible]

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 9\%$$

VIII. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

(продолжит.)

Литера	A7 Компрессорная-аммиачная	Число этажей	1	Год постройки	195
Группа капитальности	II	Вид внутренней отделки	простая		

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент, с поправками	Износ, %	Прогноз. проц. износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
010	Фундамент	Бутовый ленточный	Удовлетворительное	10.00	1.00	10.00	25	2.5
020	Стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное	30.00	1.00	30.00	22	6.6
030	Перекрытия	Деревянные	Удовлетворительное	16.00	1.00	16.00	23	3.6
040	Крыша	Шиферная	Удовлетворительное	9.00	1.00	9.00	25	2.2
050	Полы	Бетонные	Хорошее	8.00	1.00	8.00	18	1.4
060	Просемы	Простые	Хорошее	9.00	1.00	9.00	15	1.3
070	Внутренняя отделка	Простая	Хорошее	3.00	1.00	3.00	10	0.3
080	Электроснабжение	Центральное	Хорошее	11.00	1.00	11.00	18	1.9
090	Прочие	Отметка	Удовлетворительное	4.00	1.00	4.00	25	1.0
				100.00	X	100.00	X	21.

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 21\%$$

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

VIII. Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек

(ПРОДОЛЖЕНИЕ)

А8 Компрессорная-аммиачная

Число этажей	1
--------------	---

Год постройки

1954

КАПИТАЛЬНОСТИ

II

Вид внутренней отделки

ПРОСТАЯ

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.п.)	Удельный вес конструкций элементов	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Прогноз прот. износа на у.д. вес констр. элем.
2	3	4	5	6	7	8	9
Фундамент:	Бутовый ленточный	Удовлетворительное	10.00	1.00	10.00	25	2.50
Стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное	30.00	1.00	30.00	22	6.60
Перекрытия	Деревянные	Удовлетворительное	16.00	1.00	16.00	23	3.68
Крыша	Шиферная	Удовлетворительное	9.00	1.00	9.00	25	2.25
Полы	Бетонные	Хорошее	8.00	1.00	8.00	18	1.44
Проемы	Простые	Хорошее	9.00	1.00	9.00	15	1.35
Внутренняя отделка	Простая	Хорошее	3.00	1.00	3.00	10	0.30
Электрооборудование	Центральное	Хорошее	11.00	1.00	11.00	18	1.98
Прочие	Отметка	Удовлетворительное	4.00	1.00	4.00	25	1.00
			100.00	X	100.00	X	21.10

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 21\%$$

[illegible]

Лит.	Наименование строения			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после привнесения
% износа	Итого		X	

Лит.	Наименование строения			
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента
% износа	Итого		X	

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

наименование помещений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Ценовой коэффициент	Стоимость с учетом коэффициента	Поправки к стоимости в коэффициентах						Стоим. сд. ном. после поправочных коэффициентов	Объем или площадь	Восстановительная стоимость в руб.	% плюс	Действительная стоимость в руб.
						на климат. район	на высоту помещений	на жилую площадь	на отделку	на отклонение от группы капитальности	дополнительно					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Жилый цех	СБ11 Т38		22.26	0.96	21.37	0.920						19.59	479	9281	12	8258
Хранения	СБ11 Т38		22.26	0.96	21.37	0.920						19.59	166	3252	12	2862
С приема молока	СБ11 Т38		22.26	0.96	21.37	0.920						19.59	252	4937	12	4345
Лаборатория	СБ.26, т.51		22.80	1	22.80	0.920						20.98	66	1385	11	1233
Янтра	18-42		23.90	0.95	22.71	0.940						21.27	83	1765	12	1553
из переработки	11-41		29.40	1	29.40	0.920						27.05	1223	33082	11	29443
Ванн-холодильник	1-11		21.00	1	21.00	1.030						21.63	244	5278	9	4803
Компрессорная установка	СБ.26, т.147		20.20	1	20.20	0.920						18.58	110	2044	21	1615
Компрессорная установка	СБ.26, т.147		20.20	1	20.20	0.920						18.58	56	1040	21	822
Клад	24 СБ.18		22.40	1	22.40	0.940						21.06	172	3622	11	3224
Аккумулятор	СБ.26, т.147		20.20	1	20.20	0.920						18.58	229	4255	21	3361
Площади	СБ.18, т.17		40.30	1	40.30	0.940						37.88	91	3447	21	2723
Двухэтажная пристройка	СБ.18, т.17		40.30	1	40.30	0.940						37.88	91	3447	21	2723
Котельная	81-4		26.50	1	26.50	0.930						25.18	512	12892	14	11087
Технический склад	СБ.26 т.1, т.108		14.10	1	14.10	0.920						12.97	331	4293	24	3263
Прокладная	4-т.99		36.60	0.94	34.40	0.950						32.57	53	1726	20	1381
Административное здание	47-4		24.50	1	24.50	0.950						23.28	495	11524	6	10833
Ванн-холодильник	1-11		21.00	1	21.00	1.030						21.63	314	6792	9	6181
Воздушная компрессорная	СБ.26, т.147		20.20	1	20.20	0.920						18.58	56	1040	11	926
Склад общестроительного назначения	СБ.26 т.1, т.108		14.10	0.96	13.54	0.920						12.41	3966	49218	15	41835
Жилое здание	СБ.27, т.95		4100.00	1	4100	0.940						3854.00	1	3854	20	3083
Итого:														164830		142831

Лит. II	Наименование строения Навес		1991	
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. ко
Фундамент	Металлические стойки забетонированные	4,00	1,00	4,00
Стены		8,00		
Кровля	Шиферная	57,00	1,00	57,00
Полы	Бетонные	23,00	1,00	23,00
Электроснабжение		2,00		
Прочие		6,00		
5 % износа	Итого	100,00	X	84,00

Лит. II	Наименование строения Компрессорная фреон		1989	
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. ко
Фундамент	Металлические стойки забетонированные	28,00	1,00	28,00
Стены	Металлические	34,00	1,00	34,00
Проемы	Простые	6,00	1,00	6,00
Крыша	Металлическая	24,00	1,00	24,00
Электроснабжение	Центральное	4,90	1,00	4,90
Полы	Бетонные	4,90	1,00	4,90
10% износа	Итого	100,00	X	100,00

Лит. II	Наименование строения Аккумулятор, холодиль		1984	
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. ко
Фундамент	Бутовый ленточный	12,00	1,00	12,00
Стены и перегородки	Металлические	31,00	1,00	31,00
Перекрытия		14,00		
Крыша	Металлическая	9,00	1,00	9,00
Полы	Бетонные	9,00	1,00	9,00
Проемы		5,00		
Внутренняя отделка		5,00		
Электроснабжение		10,00		
Прочие		2,00		
10 % износа	Итого	97,00	X	61,00

Лит. С	Наименование строения Навес		1984	
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после прим. ко
Фундамент	Бетонный ленточный	4,00	1,00	4,00
Стены	Металлические	8,00	1,00	8,00
Кровля	Шиферная	57,00	1,00	57,00
Полы	Грунтовые	23,00	1,00	23,00
Электроснабжение		2,00		
Прочие		6,00		
10% износа	Итого	100,00	X	92,00

п. Дзуречье, ул. Береговая, № 3Б

(продолжение)

КТО
ИЗУЧИЛ
КОД РАЙОН.
№ 00
9101086310
30008
40015002
ЛЕНИН ГРАД

1

[illegible]

п. Двуречье, ул. Береговая, № 3Б

31

XIII. Ограждения и сооружения (замошнии) на участке

К-1

Наименование граждений и сооружений	Материал конструктив	Размер			Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправочный коэффициент	Восстановит. стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
		Длина, м	Ширина, м	Высота, м									
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
серуары	Металлический			2.50	1.8	69сб 4		шт.	1149.00	1	1080	15	918
серуары	Металлический			2.50	1.8	69сб 4		шт.	1149.00	0.15	161	15	137
серуары	Металлический			2.50	1.8	69сб 4		шт.	1149.00	0.15	161	15	137
серуары	Металлический			2.50	1.8	69сб 4		шт.	1149.00	0.15	161	15	137
серуары	Металлический			2.50	1.8	69сб 4		шт.	1149.00	0.15	161	15	137
бассейн	Бассейны			2.00	2.3	103		шт.	146.00	1	139	25	104
бассейн	Бассейны			2.00	25.0	103		шт.	146.00	1	139	25	104
бассейн	Бассейны			2.00	4.0	103		шт.	146.00	1	139	25	104
спяная яма	кирпичная			2.50	25.0	112 сб 4		шт.	147.30	1	140	25	105
борная с фундаментом	Кирпичные			2.00	4.5	110сб 4		куб.м	44.10	0.77	290	25	217
спяная яма	кирпичная			2.50	35.5	112 сб 4		шт.	147.30	1	140	25	105
спяная яма	кирпичная			2.50	9.0	112 сб 4		шт.	147.30	1	140	25	105
спяная яма	кирпичная			2.50	1.8	112 сб 4		шт.	147.30	1	140	25	105
Итого:											2991		2415

участок, ул. Береговая, № 3Б

46

XIV. Общая стоимость строений и сооружений на участке (руб.)

Дата записи	В ценах года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		ВСЕГО	
		Восстанов. стоимость	Действит. стоимость	Восстанов. стоимость	Действит. стоимость	Восстанов. стоимость	Действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
25/11/2010	1969	163826	142038	6392	5500	170218	14753

34

[illegible]

Исполнил

Н.Н. Коцурова

Проверил

В.В. Шемякин

Руководитель _____

В.В. Куденко

me

исследования	а. в. _____ 200 г.	а. в. _____ 200 г.	а. в. _____ 200 г.	а. в. _____ 200 г.
ПНЛ				
кончания				
ПНЛ				
ор ОТИ				

E

Э. Л.

Приложение 3.

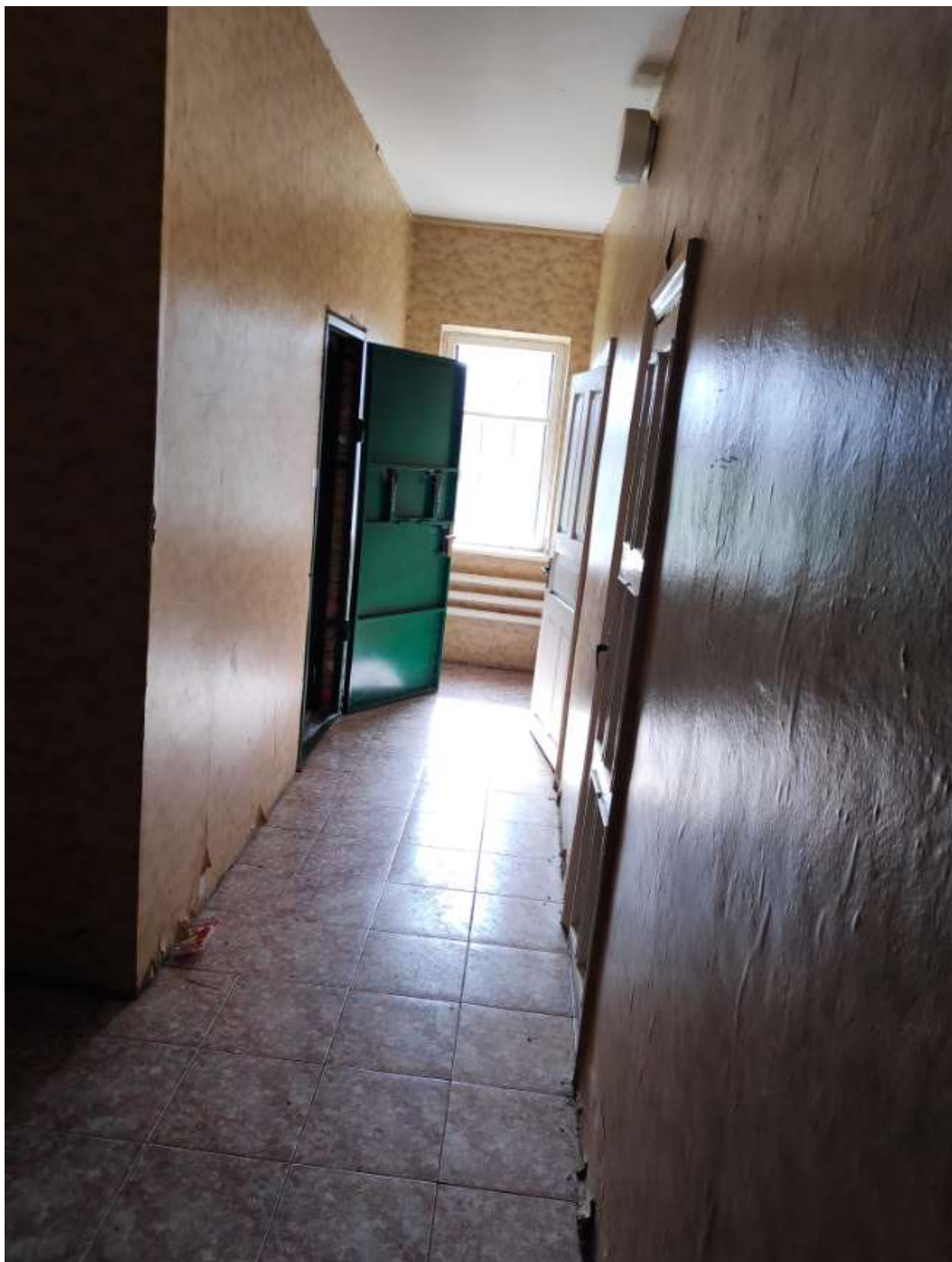
Фотографии объектов оценки































































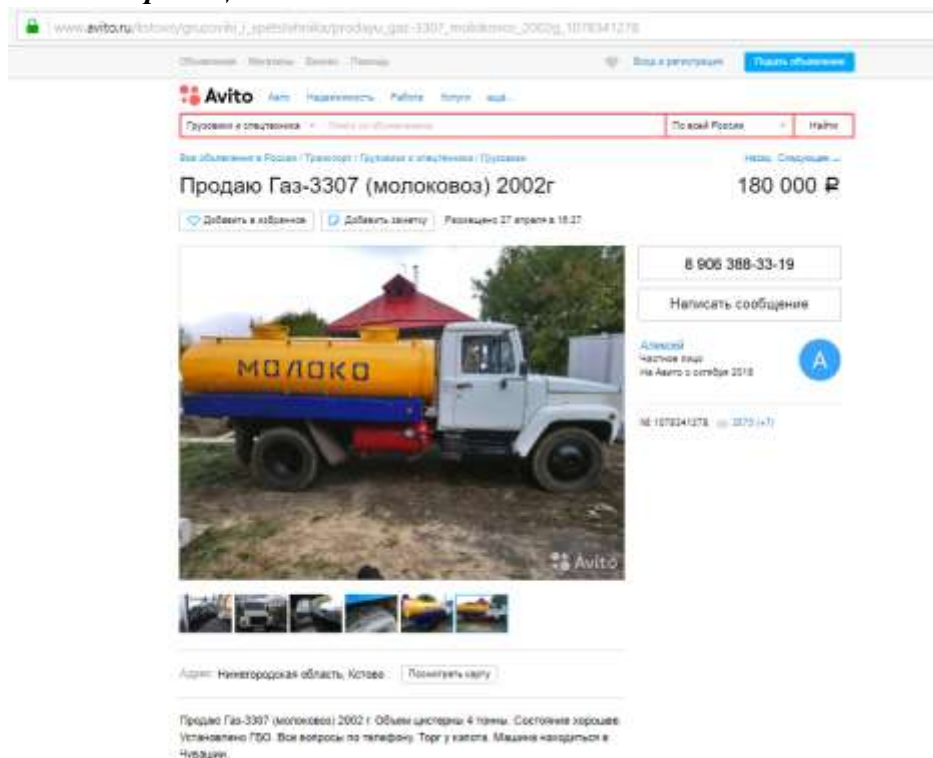




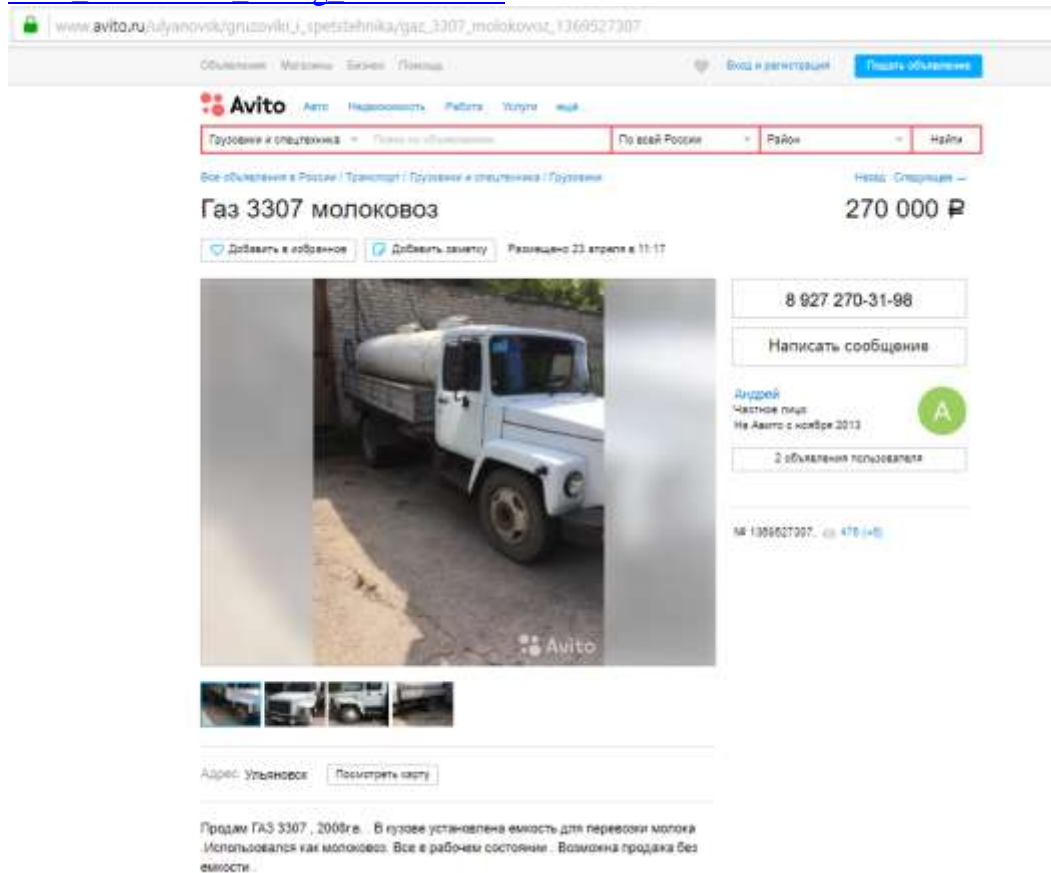


Приложение 4.

Копии страниц Internet



https://www.avito.ru/kstovo/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_gaz-3307_molokovoz_2002g_1078341278



https://www.avito.ru/ulyanovsk/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_3307_molokovoz_1369527307

ruads.org

Газ-3307 молоковоз (цистерна) ₽110,000

otok/uzloviki/_prezhdenika/gaz-3307_molokovoz_hislenn_1426360195

Категория	Грузовики и спецтехника	Оператор	ООО "Г2 Мобайл"
Контакт	Евгений	Тип	частное
Телефон	89040790312	Номер	1426360195
Адрес	Омск, Левинский округ	Метро	не указано

Расположение: Россия, Омск

Дата публикации: Thu Mar 28 2019



Дата обновления: Thu Mar 28 2019

Дата скачивания: Thu Mar 28 2019

Синхронизация оригинального объявления: [открыть](#)

Продается ГАЗ-3307, 2004 г.в., молоковоз (цистерна)

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://ruads.org>

ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ включено: 504 (+) | выгрузить

Газ 3307 Молоковоз ₽60,000

otok/uzloviki/_prezhdenika/gaz-3307_molokovoz_1299446035

Категория	Грузовики и спецтехника	Оператор	ГНП "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Оксана	Тип	частное
Телефон	89429606108	Номер	1299446035
Адрес	Санкт-Петербург, Васильевский остров	Метро	не указано

Расположение: Россия, Санкт-Петербург

Дата публикации: Thu Apr 11 2019



Дата обновления: Thu Apr 11 2019

Дата скачивания: Thu Apr 11 2019

Синхронизация оригинального объявления: [открыть](#)

ГАЗ 3307 Молоковоз 1998 г. - Грузовая цистерна молоковоз, цвет белый ночь. Не на ходу - необходим ремонт двигателя. Состояние: ТУД.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

<https://ruads.org>

metall-na-dony.ru/vyvoz-metalloloma-cena

ОПИСАНИЕ МЕТАЛЛОВ

Поиск

Пункты приема металлолома

- Ростов-на-Дону, Страны Советов 42. Круглосуточно (Автосвалка 40 тонн)
[Посчитать на сайте](#)
- Ростов-на-Дону, Курская 4/1. Круглосуточно (Автосвалка 40 тонн)
[Посчитать на сайте](#)
- Ростов-на-Дону, Беликова 886 Круглосуточно (Автосвалка 40 тонн)
[Посчитать на сайте](#)
- Ростов-на-Дону, ул. Шоссейная 173А Круглосуточно (Автосвалка 80 тонн)
[Посчитать на сайте](#)
- Ростов-на-Дону, Кавказская 137 (с 8:00 до 18:00)
[Посчитать на сайте](#)
- Ростов-на-Дону, Миллеровская 73А (с 8:00 до 18:00)
[Посчитать на сайте](#)
- Ростов-на-Дону, Курчатова 26 (с 8:00 до 18:00)
[Посчитать на сайте](#)
- Ростов-на-Дону, Пагодина 17 (с 8:00 до 18:00)
[Посчитать на сайте](#)
- Ростов-на-Дону, Бера Пановой 32 (с 8:00 до 18:00)
[Посчитать на сайте](#)

- Вывоз металлолома черных и цветных металлов в Ростове-на-Дону, погрузка и вывоз лома металла производится бесплатно.
- При негабаритном размере металлической конструкции производим резку и демонтаж на территории заказчика.
- Принимаем на разборку б/у электрооборудование с содержанием цветных металлов.
- Принимаем на утилизацию старую бытовую технику, холодильники, стиральные машины, газовые плиты, ванны, радиаторы и т.д.
- Утилизация автомобилей (обязательно наличие документов на ТС).
- Покупаем металлическую стружку на лом.

Информация и заказ услуг по телефону:

+7 952-58-43-999
+7 863 2-733-730
WhatsApp
+7 952-58-43-999

Цены на прием черного и цветного металлолома с вывозом по Ростову-на-Дону и Ростовской области на сегодня 15.05.19 г.

Цена черного металлолома с самовывозом (в рублях за 1 кг.):	наличный расчет	безналичный расчет
Черный металл самовывоз (-3% засор).		
От 50 кг	14	14
От 1 тонны	14	14
Демонтаж металлоконструкций, резка металлолома.		
До 1 тонны	13,5	13,5
От 1 тонны	13,5	13,5
Цена черного металла с места манипулятором за 1 кг - 3% засор.		
От 5 до 10 тонн	12,9	12,9
От 10 до 20 тонн	13,2	13,2
От 20 тонн	13,5	13,5
Утилизация автомобиля в сборе -20% засор.		

http://metall-na-dony.ru/vyvoz-metalloloma-cena?_openstat=ZGlyZWN0LnIhbmRleC5ydTs5MTI2NTEyOzQ0ODg4MzE0Mzt5YW5kZXguYnU6cHJlbW11bQ&yclid=2618023320798659454

lomo-opt-rostov.ru/cena_loma/

Главная Цены на Лом Прием Ломов Оптом Аренда Ломовоза Контакты

Поиск:

Цены на прием черного лома

Металл:	цена за кг. нал. расчет	цена за кг. безнал. расчет
Черный металл в пункте приема (-3% засор).		
От 1 кг	13,2	13,2
Регулярный лом	13,5	13,5
Черный металл самовывоз (-3% засор).		
От 50 кг	14	14
От 1 тонны	14	14
Демонтаж металлоконструкций, резка металлолома.		
До 1 тонны	13,5	13,5
От 1 тонны	13,5	13,5
Черный металл с места манипулятором (-3% засор).		
От 5 до 10 тонн	12,9	12,9
От 10 до 20 тонн	13,2	13,2
От 20 тонн	13,5	13,5
Автомобиль в сборе с документами или копией (-20% засор).		
Рейс	12	12

https://lomo-opt-rostov.ru/cena_loma/

прием-metalloloma-rostov.ru/#block-2

ГЛАВНАЯ ЦЕНЫ НА МЕТАЛЛОЛОМ УСЛУГИ ПУНКТА ПРИЕМА ПРИМЕРЫ РАБОТ КОНТАКТЫ

ЦЕНЫ НА МЕТАЛЛОЛОМ СЕГОДНЯ

Наименование металла	Цена у нас	Цена с вывозом
Черный металл	14 руб	габарит 13,8 негабар(резка) 13,8
Черный металл(от 1 тонны)	14,2 руб	договорная
Медь	365 руб	355 руб
Бронза	230 руб	220 руб
Медно-латунные радиаторы	220 руб	215 руб
Латунь	225 руб	215 руб
Алюминий	65-100 руб	55-90 руб
Алюминий (баночка)	55 руб	45 руб
Алюминий (фольга)	40 руб	35 руб
Алюминий (радиаторы)	40 руб	35 руб
Нержавейка 10%	60 руб	50 руб
Нержавейка 8%	50 руб	40 руб
АКБ	55-50 руб	45-40 руб
Свинец — кабель	105руб — сор по факту	95 руб
Переплавленный свинец	90 руб	80 руб
Цветной алюминий (зеленый)	100 руб	90 руб
Цветной алюминий (белый)	85 руб	70 руб
Разборка металла	20 руб	18 руб
Печка газовая	15 руб	300 руб/шт
Холодильник	15 руб	500 руб/шт
Стиральные машины	15 руб	500 руб/шт
Батарея (1 секция) (ребро)	15 руб	85 руб/шт

Есть металлолом? Чтобы узнать цену, напишите номер телефона и мы скажем цену через 5 минут! 800-900 руб шт

Узнать цену
8 918 500 50 91

<https://priem-metalloloma-rostov.ru/#block-2>