

Отчет № 81/12

по оценке рыночной стоимости имущества,
принадлежащего ООО «Монолит»,
расположенного в Свердловской области, г. Кушва,
в районе Александровского участка.



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Имущество, принадлежащее
ООО «Монолит», расположенное
в Свердловской области, г. Кушва, в районе
Александровского участка.

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:

Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Роялти»

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Договор №62-12 от 22.10.2012г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

07.12.2012г.

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

22.10.2012г.

Исх.№ _____ от _____
Конкурсному управляющему ООО "Монолит"
Лисициной Е.В., действующей на основании
Решения Арбитражного Суда Свердловской области
Дело №А60-35043/2010

Уважаемая Елена Викторовна!

На основании договора на проведение оценки №62-12 от 22.10.2012г. оценщики ООО "Роялти" провели оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Монолит», расположенного в Свердловской области, г. Кушва, в районе Александровского участка.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»¹, «ОЦЕНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ»², в связи с тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.), а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №13, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №24, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №35, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)⁶.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»⁷, в связи с тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.), а также Федеральными стандартами оценки: ФСО №1⁸, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №2⁹, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г.

¹ «УТВЕРЖДЕНО»

Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
от « 15 » августа 2008 года

Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»

Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

² «УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года

³ Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

⁴ Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

⁵ Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

⁶ «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

⁷ «УТВЕРЖДЕНО»

Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
от « 15 » августа 2008 года

Протокол № 78 от 15 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»

Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года

⁸ Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

⁹ Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

(редакция от 22.10.2010г.), ФСО №3¹⁰, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)¹¹.

Все разделы отчета, посвящены единой цели - определению рыночной стоимости, и не могут трактоваться отдельно, а только в контексте полного текста, с учетом принятых допущений и ограничений.

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 22.10.2012г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость объектов оценки в рамках конкурсного производства составляет (без учета НДС):

Таблица 1

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Инв.№0000663	247 429
2	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Инв.№0000662	77 129
3	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Инв.№0000664	107 616
4	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж. Степень сохранности 14%. Инв.№0000665	14 277
5	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04. Инв.№0000670	48 400
	Итого, руб.		494 851

Таким образом, по состоянию на дату оценки 22.10.2012г. рыночная стоимость объектов оценки в рамках конкурсного производства составляет без учета НДС:

- 494 851 (четыреста девяносто четыре тысячи восемьсот пятьдесят один) рубль.

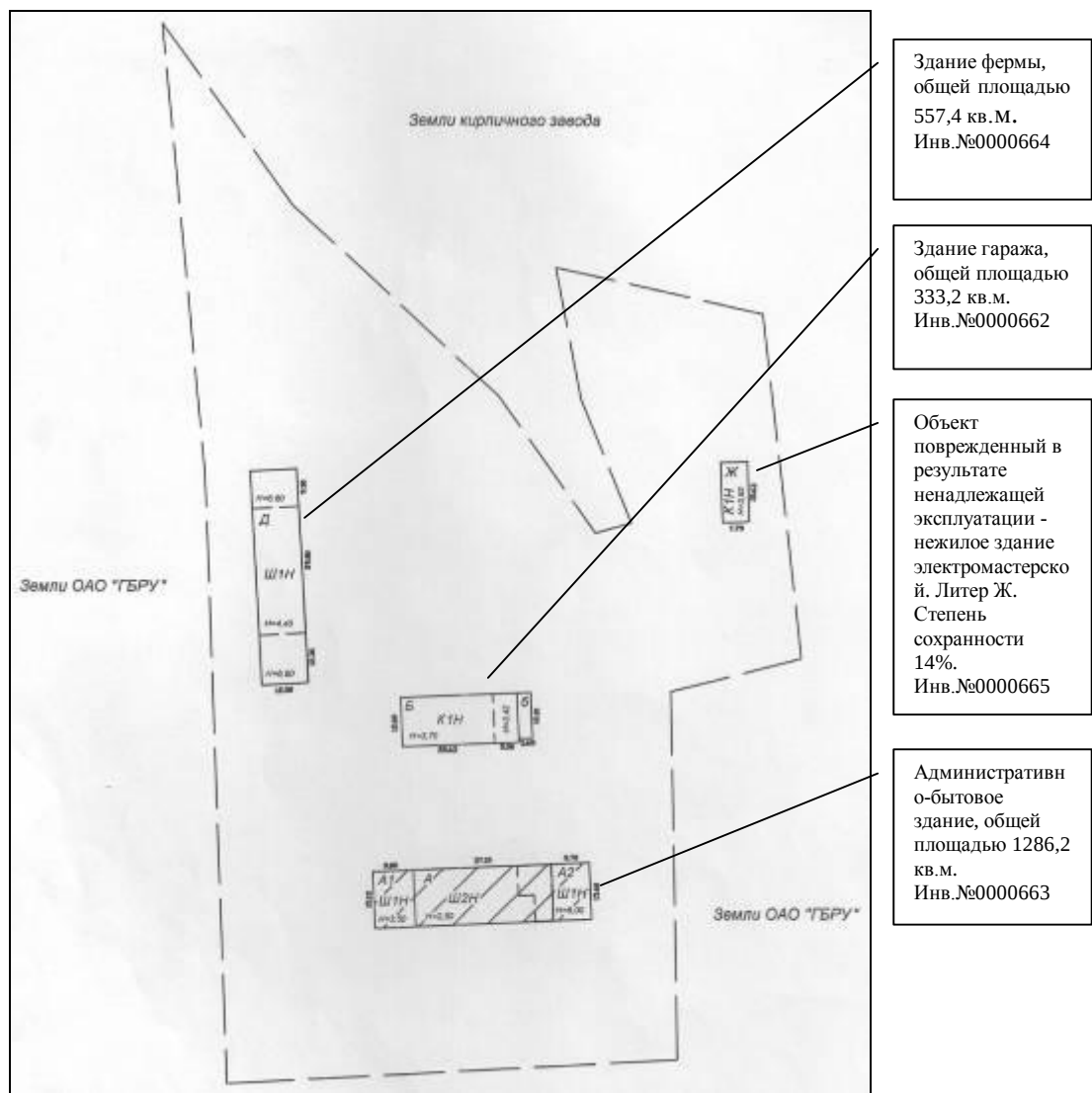
Всю информацию и анализ использованные в оценке Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

С уважением,
Директор ООО "Роялти"

Новгородова А.А.

¹⁰ Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

¹¹ «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»



Все характеристики территории и окружения объектов оценки сведены в таблицу, представленную ниже.

Таблица 12

Общая характеристика окружения территории, на которой расположен объект оценки	
Местоположение	Свердловская область, г. Кушва, в районе Александровского участка
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты недвижимости производственного, складского назначения
Качество застройки и состояние	неудовлетворительное
Перспектива развития зданий/помещений	использование в качестве производственного
Состояние окружающей среды (локальное)	удовлетворительное
Запыленность и загазованность воздуха	чистый воздух
Близость источников загрязнения среды	Кушвинский кирпичный завод
Уровень шума	-
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	не благоустроена
Фонарное освещение	нет
Подъездные пути	грунтовая дорога
Автопарковка	открыта
Транспортная доступность к объекту	удовлетворительная
Виды общественного транспорта	частный транспорт

3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки в настоящем отчете является имущество в составе 5 позиций, расположенное в Свердловской области, г. Кушва, в районе Александровского участка.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

2.2.1. Описание составляющих объекта оценки

Никаких земельных инженерно-изыскательских работ не проводилось. В своей оценке мы исходили из отсутствия факторов, неблагоприятно влияющих на объект оценки. Описание составляющих объекта оценки приводится ниже.

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично 26 октября 2012 г. при осмотре присутствовали:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит». Тел.: (343)41-6-96-01, 8-912-677-56-06.
- Суслов Алексей Юрьевич – экономист ООО «Монолит». Тел.: 8-903-084-08-79.

Акты осмотра объектов оценки предоставлены в Приложении №4.

2.2.2. Количественные и качественные характеристики составляющих объекта оценки

Оценщиком был произведен анализ объектов оценки, его количественных, качественных и других характеристик, влияющих на его стоимость.

1. Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Инв.№0000663, расположенное в Свердловской области г.Кушва, в районе Александровского участка.

Год постройки – 1957г., надземная этажность -1. Группа капитальности – II. Вид внутренней отделки – простой. Площадь – 1286,2 кв. м. Материал стен – шлакоблок, дощатые двойные. Перекрытия– ж/бетонные плиты. Инженерные коммуникации: все в разрушенном состоянии. Назначение: административно-бытовое, вспомогательное. Текущее использование: на данный момент не используется. На основе визуального осмотра – здание находится в аварийном состоянии.

2. Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Инв.№0000662, расположенное в Свердловской области г.Кушва, в районе Александровского участка.

Год постройки – 1957г., надземная этажность -1. Группа капитальности – II. Вид внутренней отделки – простой. Площадь – 333,2 кв. м. Материал стен – кирпич. Перекрытия– ж/бетонные плиты. Инженерные коммуникации: все в разрушенном состоянии. Назначение: транспортное. Текущее использование: на данный момент не используется. На основе визуального осмотра – здание находится в аварийном состоянии.

3. Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Инв.№0000664, расположенное в Свердловской области г.Кушва, в районе Александровского участка.

Год постройки – 1957г., надземная этажность -1. Группа капитальности – II. Вид внутренней отделки – простой. Площадь – 557,4 кв. м. Материал стен – шлакоблок. Перекрытия– ж/бетонные плиты. Инженерные коммуникации: все в разрушенном состоянии. Назначение: производственное. Текущее использование: на данный момент не используется. На основе визуального осмотра – здание находится в аварийном состоянии.

4. Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж. Степень сохранности 14%. Инв.№0000665, расположенный в Свердловской области г.Кушва, в районе Александровского участка.

Год постройки – информация заказчиком не предоставлена, надземная этажность -1. Группа капитальности – II. Вид внутренней отделки – простой. Площадь – 557,4 кв. м. Материал стен – кирпич. Перекрытия– ж/бетонные плиты. Инженерные коммуникации: все в разрушенном состоянии. Назначение: производственно-складское. Текущее использование: на данный момент не используется. На основе визуального осмотра – здание находится в аварийном состоянии.

5. КТП - Комплектные трансформаторные подстанции имеют корпус из металла в котором располагается трансформатор и распределительное устройство.

Применяются КТП для преобразования электрической энергии (работают на прием, передачу) от высоковольтных сетей до конечного потребителя. По высокой стороне идет напряжение мощностью 6(10) кВ после преобразования энергии на низкой стороне получается напряжение 0,4 кВ. С помощью отходящих линий идет передача энергии конечному потребителю.

Характеристика трансформаторной подстанции КТП-ТВ-100/6/04:

1. Количество задействованных трансформаторов тока – 1.
2. Электрическая схема – тупиковая.
3. Мощность силового трансформатора – 100 кВА.
4. Напряжение по стороне ВН – 6 кВ.
5. Напряжение по стороне НН – 0,4 кВ.

Подробное описание составляющих объекта оценки, сведено в таблицы, представленные ниже.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

Таблица 13

№ п/п	1	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020937
Наименование объекта оценки	Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Инв.№0000663	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020937
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	1957	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Реконструкция	не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Год последнего капитального ремонта	не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Назначение	административно-бытовое, вспомогательное	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Текущее использование	не используется	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Группа капитальности	II	Оценщик пользовался справочными данными подобных строений в зависимости от материала стен и перекрытий с надлежащей эксплуатацией, но эти данные не отражают фактическое состояние объекта оценки
Срок полезного использования, лет	150	
Хронологический возраст, лет	55	
Оставшийся срок службы, лет	95	
Этажность объекта оценки	1-2	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Подземная этажность	1	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Вид внутренней отделки	простая	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Конструктивные элементы объекта оценки		
Фундамент	бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Стены	шлакоблок, дощатые двойные	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Перегородки	бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Перекрытия	ж/бетон	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Кровля	шифер по деревянной обрешетке	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Оконные проемы	деревянные двойные створные, стеклоблоки	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Дверные проемы	деревянные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Полы	деревянные, метлахская плитка	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Потолок	штукатурка, побелка	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Внутренняя отделка	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
водопровод	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
водоснабжение горячее	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
противопожарное водоснабжение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
канализация	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
отопление	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
вентиляция	естественная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
кондиционирование воздуха	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
газоснабжение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
электроосвещение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
лифты	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
телефон	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Прочее	крыльца	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020937
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	900 000,00	Справка о балансовой стоимости от 15.10.2012г.
Остаточная стоимость, руб.	705 000,00	
Обременение	не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020937
Качественная характеристика		
Принадлежность к сегменту рынка коммерческой недвижимости (вид недвижимости)	административно-бытовое	Анализ рынка
Техническое состояние	аварийное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный вход	Визуальный осмотр
Конфигурация помещения	функциональная	Визуальный осмотр
Количественная характеристика		
Общая полезная площадь, кв.м	1 286,20	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

		АГ №321391, Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020937
Площадь застройки, кв. м	872,41	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Преобладающая высота помещения, м.	6,00	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Строительный объем, куб.м.	2 857,85	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321391
Степень сохранности и готовности конструктивных элементов		
Конструктивный элемент	Описание технического состояния	Удельный вес элементов
Фундамент	развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен	41%
Стены	вертикальные трещины в простенках, расслоение кладки стен местами, нарушение связи отдельных участков кладки	9%
Перегородки	горизонтальные трещины на поверхности, заметное выпучивание, обнажение арматуры, местами разрушение	4%
Перекрытия	прогибы, трещины различных направлений, отпадение защитного слоя нижних плит с обнажением арматуры	9%
Кровля	массовое разрушение кровли, отсутствие настенных желобов	3%
Полы	поражение гнилью, разрушение	7%
Окна	разрушение	2%
Двери	разрушение	2%
Отделка	разрушение	6%
Коммунальные услуги	разрушение	13%
Прочие работы	разрушение	2%
Степень сохранности		63%
Степень готовности		85%
Физический износ с учетом степени готовности, %		81,7%

Таблица 14

№ п/п	2	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка. Инв.№0000662	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020936
Наименование объекта оценки	Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Инв.№0000662	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020936
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	1957	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Реконструкция	не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Год последнего капитального ремонта	не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Назначение	транспортное	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Текущее использование	не используется	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Группа капитальности	II	Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и покрытий (http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt) Расчет по формуле =2012-год постройки Расчет по формуле =Срок полезного использования лет-хронологический возраст
Срок полезного использования, лет	150	
Хронологический возраст, лет	55	
Оставшийся срок службы, лет	95	
Этажность объекта оценки	1	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Подземная этажность	-	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Вид внутренней отделки	простая	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Конструктивные элементы объекта оценки		
Фундамент	бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Стены	кирпич	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Перегородки	кирпич	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Перекрытия	ж/бетон	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Кровля	мягкая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Оконные проемы	стеклоблок	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Дверные проемы	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Полы	бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Потолок	штукатурка, побелка	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Внутренняя отделка	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
<i>водопровод</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
<i>водоснабжение горячее</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
<i>противопожарное водоснабжение</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

канализация	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
отопление	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
вентиляция	естественная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
кондиционирование воздуха	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
газоснабжение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
электроосвещение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
лифты	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
телефон	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Прочее	крыльца	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020936
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	225 000,00	Справка о балансовой стоимости от 15.10.2012г.
Остаточная стоимость, руб.	160 000,00	
Обременение	не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020936
Качественная характеристика		
Принадлежность к сегменту рынка коммерческой недвижимости (вид недвижимости)	производственное	Анализ рынка
Техническое состояние	аварийное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный вход	Визуальный осмотр
Конфигурация помещения	функциональная	Визуальный осмотр
Количественная характеристика		
Общая полезная площадь, кв.м	333,20	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390, Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020936
Площадь застройки, кв. м	436,77	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Преобладающая высота помещения, м.	3,70	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Строительный объем, куб.м.	1 584,17	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321390
Степень сохранности и готовности конструктивных элементов		
Конструктивный элемент	Описание технического состояния	Удельный вес элементов
Фундамент	развитие сквозных трещин в стенах, разрушение цоколя, развитие деформаций фундамента	29%
Стены	массовое разрушение кладки более 50%	39%
Перегородки	разрушение	0%
Перекрытия	разрушение	4%
Кровля	разрушение	2%
Полы	разрушение	7%
Окна	разрушение	0%
Двери	разрушение	0%
Отделка	разрушение	2%
Коммунальные услуги	разрушение	4%
Прочие работы	разрушение	13%
Степень сохранности		67%
Степень готовности		40%
Физический износ с учетом степени готовности, %		93,4%

Таблица 15

№ п/п	3	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020935
Наименование объекта оценки	Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Инв.№0000664	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020935
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	1957	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Реконструкция	не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Год последнего капитального ремонта	не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Назначение	производственное	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Текущее использование	не используется	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Группа капитальности	II	Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и покрытий (http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt)
Срок полезного использования, лет	150	

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

Хронологический возраст, лет	55	зависимости от материала стен и перекрытий с надлежащей эксплуатацией, но эти данные не отражают фактическое состояние объекта оценки	Расчет по формуле =2012-год постройки
Оставшийся срок службы, лет	95		Расчет по формуле =Срок полезного использования лет-хронологический возраст
Этажность объекта оценки	1		План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Подземная этажность	-		План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Вид внутренней отделки	простая		План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Конструктивные элементы объекта оценки			
Фундамент	бетонный		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Стены	шлакоблок		План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Перегородки	шлакоблок/кирпич		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Перекрытия	ж/бетон		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Кровля	мягкая		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Оконные проемы	деревянные		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Дверные проемы	деревянные		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Полы	земляные, бетон, деревянный настил		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Потолок	побелка		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Внутренняя отделка	простая		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
водопровод	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
водоснабжение горячее	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
противопожарное водоснабжение	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
канализация	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
отопление	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
вентиляция	естественная		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
кондиционирование воздуха	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
газоснабжение	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
электроосвещение	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
лифты	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
телефон	-		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Прочее	крыльца		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Сведения об имущественных правах			
Собственник объекта	ООО "Монолит"		Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020935
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"		
Балансовая стоимость, руб.	350 000,00		Справка о балансовой стоимости от 15.10.2012г.
Остаточная стоимость, руб.	274 166,84		
Обременение	не зарегистрировано		Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020935
Качественная характеристика			
Принадлежность к сегменту рынка коммерческой недвижимости (вид недвижимости)	производственное		Анализ рынка
Техническое состояние	аварийное		Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный вход		Визуальный осмотр
Конфигурация помещения	функциональная		Визуальный осмотр
Количественная характеристика			
Общая полезная площадь, кв.м	557,40		План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389, Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020935
Площадь застройки, кв. м	646,61		План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Преобладающая высота помещения, м.	6,80		План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Строительный объем, куб.м.	3497,2		План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №1023 АГ №321389
Степень сохранности и готовности конструктивных элементов			
Конструктивный элемент	Описание технического состояния		Удельный вес элементов
Фундамент	развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен		6%
Стены	вертикальные трещины в простенках, расслоение кладки стен местами, нарушение связи отдельных участков кладки		20%
Перегородки	горизонтальные трещины на поверхности, заметное выпучивание, обнажение арматуры, местами разрушение		3%
Перекрытия	прогибы, трещины различных направлений, отпадение защитного слоя нижних плит с обнажением арматуры		25%

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

Кровля	массовые протечки кровли, отслоение покрытия от основания, отсутствие настенных желобов	14%	100%
Полы	поражение гнилью, разрушение	8%	100%
Окна	разрушение	4%	30%
Двери	разрушение	4%	30%
Отделка	разрушение	3%	0%
Коммунальные услуги	разрушение	10%	0%
Прочие работы	разрушение	2%	0%
Степень сохранности			68%
Степень готовности			79%
Физический износ с учетом степени готовности, %			81,6%

Таблица 16

№ п/п	4	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020938
Наименование объекта оценки	Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж. Степень сохранности 14%. Инв.№0000665	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020938
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	информация заказчиком не предоставлена	-
Реконструкция	не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Год последнего капитального ремонта	не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Назначение	производственно-складское	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Текущее использование	не используется	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Группа капитальности	II	Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и покрытий (http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt)
Срок полезного использования, лет	150 Оценщик пользовался справочными данными подобных строений в зависимости от материала стен и перекрытий с надлежащей эксплуатацией, но эти данные не отражают фактическое состояние объекта оценки	
Хронологический возраст, лет	информация заказчиком не предоставлена	
Оставшийся срок службы, лет	информация заказчиком не предоставлена	Расчет по формуле =Срок полезного использования лет-хронологический возраст
Этажность объекта оценки	1	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №634 АГ №321388
Подземная этажность	-	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №634 АГ №321388
Вид внутренней отделки	простая	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №634 АГ №321388
Конструктивные элементы объекта оценки		
Фундамент	бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Стены	кирпич	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №634 АГ №321388
Перегородки	кирпич	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Перекрытия	ж/бетонные плиты	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Кровля	мягкая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Оконные проемы	деревянные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Дверные проемы	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Полы	бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Потолок	побелка	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Внутренняя отделка	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
водопровод	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
водоснабжение горячее	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
противопожарное водоснабжение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
канализация	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
отопление	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
вентиляция	естественная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
кондиционирование воздуха	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
газоснабжение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
электроосвещение	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
лифты	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
телефон	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Прочее	крыльца	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Сведения об имущественных правах		

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

Собственник объекта		ООО "Монолит"	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020938	
Балансодержатель объекта		ООО "Монолит"		
Балансовая стоимость, руб.		25 000,00	Справка о балансовой стоимости от 15.10.2012г.	
Остаточная стоимость, руб.		0,00		
Обременение		не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020938	
Качественная характеристика				
Принадлежность к сегменту рынка коммерческой недвижимости (вид недвижимости)		производственно-складское	Анализ рынка	
Техническое состояние		аварийное		
Общий или отдельный вход, ориентация входа		отдельный вход	Визуальный осмотр	
Конфигурация помещения		функциональная		
Количественная характеристика				
Общая полезная площадь, кв.м		98,75		
Площадь застройки, кв. м		121,13	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №634 АГ №321388	
Преобладающая высота помещения, м.		3,92		
Строительный объем, куб.м.		474,8	План объекта недвижимости, Форма №8-ТИ №634 АГ №321388	
Степень сохранности и готовности конструктивных элементов				
Конструктивный элемент	Описание технического состояния		Удельный вес элементов	Фактическое наличие
Фундамент	развитие сквозных трещин в стенах здания, разрушение цоколя, развитие деформаций фундамента		9%	60%
Стены	массовое разрушение более 50%		21%	40%
Перегородки	разрушение		0%	0%
Перекрытия	разрушение		25%	0%
Кровля	разрушение		10%	0%
Полы	разрушение		12%	0%
Окна	разрушение		1%	0%
Двери	разрушение		1%	0%
Отделка	разрушение		1%	0%
Коммунальные услуги	разрушение		8%	0%
Прочие работы	разрушение		12%	0%
Степень сохранности, %				9%
Степень готовности, %				14%
Физический износ с учетом степени готовности, %				99,6%

Таблица 17

№ п/п	5	
Адрес объекта оценки	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Наименование объекта оценки	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04. Инв.№0000670	Справка о балансовой стоимости от 15.10.2012г., Акт осмотра от 26.10.2012г.
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	2007г.	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Реконструкция	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Текущее использование	Не используется	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Конструктивные элементы объекта оценки		
Конструктивное исполнение	Киосковая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Электрическая схема	тупиковая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Выполнение высоковольтного ввода	воздушная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Мощность КТП, кВА	100кВа	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Качественная характеристика		
Техническое состояние	удовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Количественная характеристика		
Наличие:		

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

РЛНД	Разъединитель линейный наружной установки двухколонковый	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Местонахождение объекта оценки	Осоко-Александровский рудник	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 26.10.2012г.
Сведения об имущественных правах		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.10.2012г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	193 644,07	Справка о балансовой стоимости от 15.10.2012г.
Остаточная стоимость, руб.	74 817,00	

2.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично 26 октября 2012 г. При осмотре присутствовал:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит».
- Суслов Алексей Юрьевич – экономист ООО «Монолит».

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов (о чем свидетельствуют Акты осмотра, представленные в Приложении №4 к настоящему Отчету). Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации, предоставленной Заказчиком (техническое описание, планы объектов и т. п. — копии представлены в Приложении №4 к настоящему Отчету). Фотографии приведены Оценщиком в качестве наглядного пособия для более полного представления об объекте оценки:

1. Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Адрес: РФ Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка. Инв.№0000663



массовое разрушение кровли, отсутствие настенных желобов



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"



развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен



вертикальные трещины в простенках, расслоение кладки стен местами, нарушение связи отдельных участков кладки



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"



прогибы, трещины различных направлений
отпадение защитного слоя нижних плит с
обнажением арматуры



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"



горизонтальные трещины на поверхности, заметное выпучивание, обнажение арматуры, местами разрушение



прогибы, трещины различных направлений, отпадение защитного слоя нижних плит с обнажением арматуры



поражение гнилью, разрушение

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

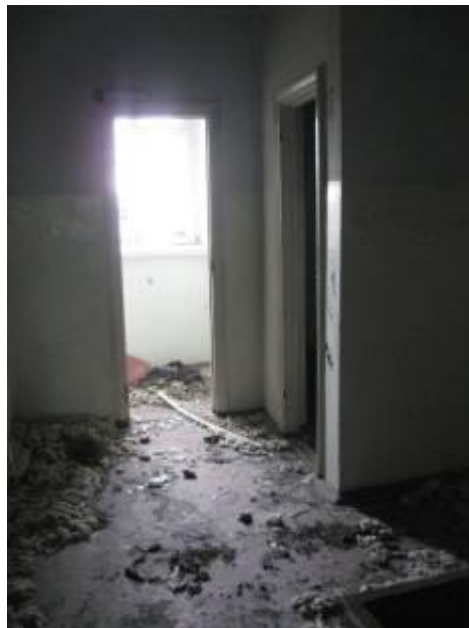
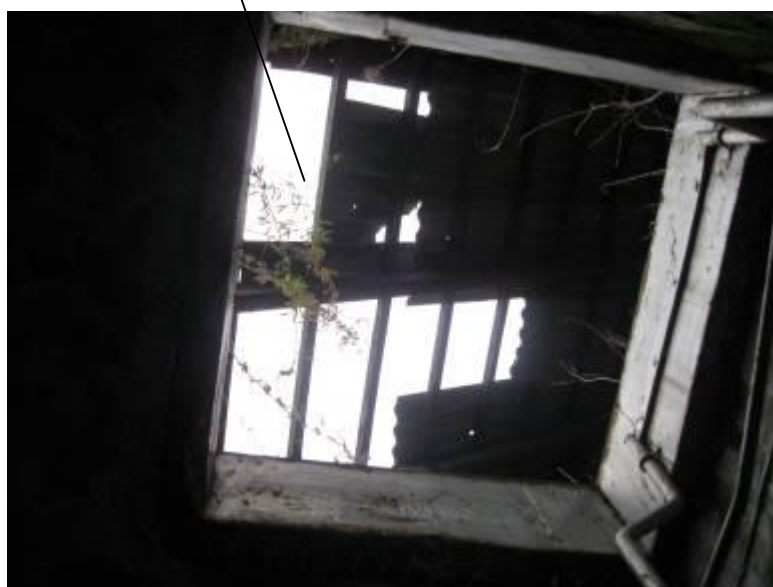


прогибы, трещины различных направлений, отпадение защитного слоя нижних плит с обнажением арматуры



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"



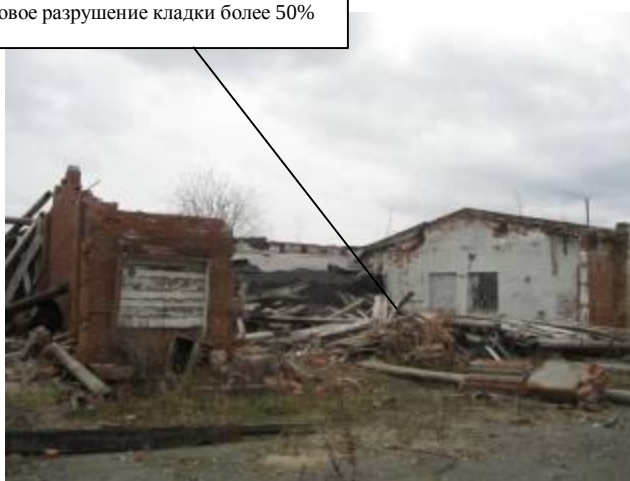
ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

2. Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Адрес: РФ Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка. Инв.№0000662



массовое разрушение кладки более 50%



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

массовое
разрушение кладки
более 50%

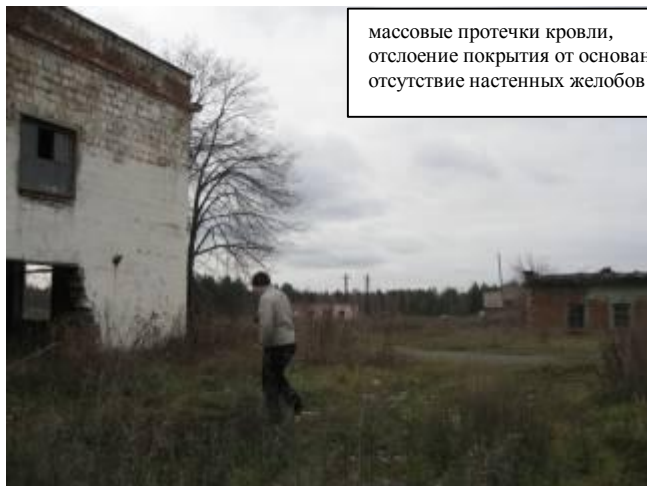


развитие сквозных
трещин в стенах,
разрушение цоколя,
развитие деформаций
фундамента



3. Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Адрес: РФ Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка. Инв.№0000664

массовые протечки кровли,
отслоение покрытия от основания,
отсутствие настенных желобов



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"



развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен



вертикальные трещины в простенках, расслоение кладки стен местами, нарушение связи отдельных участков кладки, местами разрушения



массовые протечки кровли, отслоение покрытия от основания, отсутствие настенных желобов

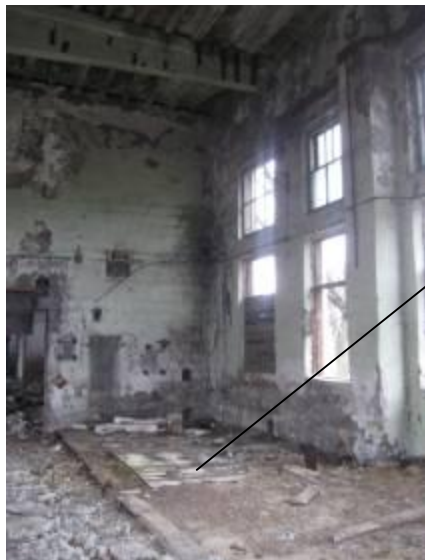


горизонтальные трещины на поверхности, заметное выпучивание, обнажение арматуры, местами разрушение



ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"



поражение гнилью, разрушение



горизонтальные трещины на поверхности, заметное выпучивание, местами разрушение



прогибы, трещины различных направлений, отпадение защитного слоя нижних плит с обнажением арматуры

4. Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж.
Степень сохранности 14%. Адрес: РФ Свердловская область г. Кушва, в районе Александровского участка.
Инв.№0000665



развитие сквозных трещин в стенах здания,
разрушение цоколя, развитие деформаций
фундамента



массовое
разрушение
более 50%

5. Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04. Инв.№0000670



2.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

3.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.¹⁸

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом(лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;¹⁹

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;²⁰

Кадастровая стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки;²¹

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний;²²

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

¹⁸ См. Гл. III, П.6 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

¹⁹ См. Гл. III, П.8 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

²⁰ См. Гл. III, П.9 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

²¹ См. Гл. III, П.10 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

²² См. Гл. II, П.15 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»
ООО «РОЯЛТИ»

Шкала физического износа представлена ниже.

Таблица 21

Физический износ	Состояние несменяемых конструкций	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20% отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40% хорошее	Повреждений и дефектов в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60% удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80% неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100% аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам и простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметны прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Разбивка по удельным весам произведена на основании справочника оценщика: Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011.

Результаты расчета физического износа в соответствии с ВСН 53-86(р) каждой составляющей недвижимого имущества объекта оценки, представлены в таблицах ниже.

Таблица 22

№ п/п	1					
Наименование объекта	Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Инв.№0000663					
Адрес	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	бетонный	развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен	41%	100%	65%	26%
Стены	шлакоблок, дощатые двойные	вертикальные трещины в простенках, расслоение кладки стен местами, нарушение связи отдельных участков кладки	9%	100%	65%	6%
Перегородки	бетонные	горизонтальные трещины на поверхности, заметное выпучивание, обнажение арматуры, местами разрушение	4%	100%	85%	4%
Перекрытия	ж/бетон	прогибы, трещины различных направлений, отпадение защитного слоя нижних плит с обнажением арматуры	9%	100%	65%	6%
Кровля	шифер по деревяеой	массовое разрушение кровли, отсутствие	3%	65%	100%	3%

⁴⁸ Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа, 1981г.

	обрешетке	настенных желобов				
Полы	деревянные, метлахская плитка	поражение гнилью, разрушение	7%	80%	100%	7%
Окна	деревянные двойные створные, стеклоблоки	разрушение	2%	60%	100%	2%
Двери	деревянные	разрушение	2%	60%	100%	2%
Отделка	штукатурка, побелка	разрушение	6%	60%	100%	6%
Коммунальные услуги	-	разрушение	13%	50%	100%	13%
Прочие работы	крыльца	разрушение	2%	50%	100%	2%
Физический износ			100%	85%		78,4%
Степень сохранности						63%
Степень готовности						85%
Физический износ с учетом степени готовности, %						81,7%

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 81,7%.

Таблица 23

№ п/п	2					
Наименование объекта	Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Инв.№0000662					
Адрес	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка. Инв.№0000662					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактически е наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	бетонный	развитие сквозных трещин в стенах, разрушение цоколя, развитие деформаций фундамента	29%	100%	70%	20%
Стены	кирпич	массовое разрушение кладки более 50%	39%	30%	80%	31%
Перегородки	кирпич	разрушение	0%	0%	100%	0%
Перекрытия	ж/бетон	разрушение	4%	0%	100%	4%
Кровля	мягкая	разрушение	2%	0%	100%	2%
Полы	бетонные	разрушение	7%	0%	100%	7%
Окна	стеклоблок	разрушение	0%	0%	100%	0%
Двери	-	разрушение	0%	0%	100%	0%
Отделка	штукатурка, побелка	разрушение	2%	0%	100%	2%
Коммунальные услуги	-	разрушение	4%	0%	100%	4%
Прочие работы	крыльца	разрушение	13%	0%	100%	13%
Физический износ			100%	40%		83,7%
Степень сохранности						67%
Степень готовности						40%
Физический износ с учетом степени готовности, %						93,4%

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 93,4%.

Таблица 24

№ п/п	3					
Наименование объекта	Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Инв.№0000664					
Адрес	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактически е наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	бетонный	развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен	6%	100%	60%	4%
Стены	шлакоблок	вертикальные трещины в простенках, расслоение кладки стен местами, нарушение связи отдельных участков кладки	20%	100%	60%	12%
Перегородки	шлакоблок/кирпич	горизонтальные трещины на поверхности, заметное выпучивание, обнажение арматуры, местами разрушение	3%	100%	75%	2%
Перекрытия	ж/бетон	прогибы, трещины	25%	100%	65%	16%

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

		различных направлений, отпадение защитного слоя нижних плит с обнажением арматуры				
Кровля	мягкая	массовые протечки кровли, отслоение покрытия от основания, отсутствие настенных желобов	14%	100%	75%	10%
Полы	земляные, бетон, деревянный настил	поражение гнилью, разрушение	8%	100%	100%	8%
Окна	деревянные	разрушение	4%	30%	100%	4%
Двери	деревянные	разрушение	4%	30%	100%	4%
Отделка	побелка	разрушение	3%	0%	100%	3%
Коммунальные услуги	-	разрушение	10%	0%	100%	10%
Прочие работы	крыльца	разрушение	2%	0%	100%	2%
Физический износ			100,0%	79%		76,6%
Степень сохранности						68%
Степень готовности						79%
Физический износ с учетом степени готовности, %						81,6%

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 81,6%.

Таблица 25

№ п/п	4					
Наименование объекта	Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж. Степень сохранности 14%. Инв.№0000665					
Адрес	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	бетонный	развитие сквозных трещин в стенах здания, разрушение цоколя, развитие деформаций фундамента	9%	60%	70%	6%
Стены	кирпич	массовое разрушение более 50%	21%	40%	100%	21%
Перегородки	кирпич	разрушение	0%	0%	100%	0%
Перекрытия	ж/бетонные плиты	разрушение	25%	0%	100%	25%
Кровля	мягкая	разрушение	10%	0%	100%	10%
Полы	бетонные	разрушение	12%	0%	100%	12%
Окна	деревянные	разрушение	1%	0%	100%	1%
Двери	-	разрушение	1%	0%	100%	1%
Отделка	побелка	разрушение	1%	0%	100%	1%
Коммунальные услуги	-	разрушение	8%	0%	100%	8%
Прочие работы	крыльца	разрушение	12%	0%	100%	12%
Физический износ, %			100%	14%		97,3%
Степень сохранности, %						9%
Степень готовности, %						14%
Физический износ с учетом степени готовности, %						99,6%

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 99,6%.

Сводная таблица расчета физического износа объектов оценки №1-4 представлена ниже:

Таблица 26

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Физический износ с учетом степени готовности, %	Степень сохранности, %	Степень готовности, %
1	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Инв.№0000663	81,7%	63,1%	85,0%
2	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка. Инв.№0000662	Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Инв.№0000662	93,4%	67,3%	40,2%
3	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Инв.№0000664	81,6%	68,0%	78,7%
4	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж. Степень сохранности 14%. Инв.№0000665	99,6%	9,0%	13,8%

ООО "РОЯЛТИ"

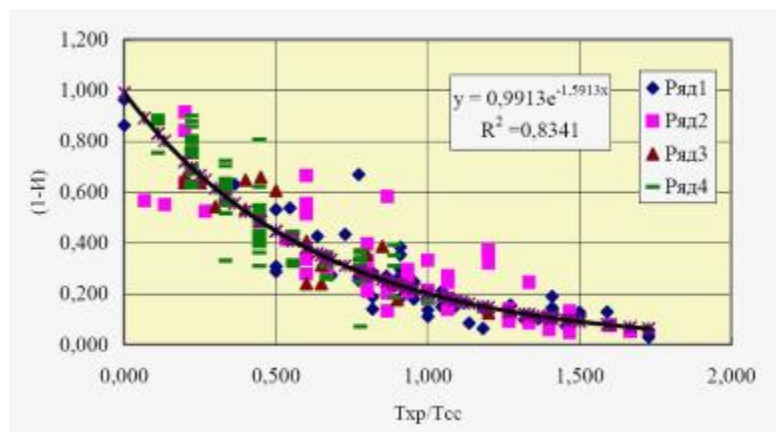
Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

Физический износ объекта оценки №5 рассчитывался двумя методами: модифицированным методом срока жизни и экспертным методом.

Расчет износа модифицированным методом срока жизни⁴⁹

Формула расчета получена на основании статистической обработки динамических рядов обесценения разных групп оборудования с возрастом. Ниже на рисунке показаны статистические данные по обесцениванию с возрастом таких различных групп машин, оборудования и транспортных средств как сухогрузные теплоходы, термопластавтоматы, печатные машины и автомобили.

Рисунок 5



Предложенная методика предполагает расчет износа по следующей формуле:

Формула 3

$$I = 1 - e^{-1,6 \cdot (T_{хр}/T_{сс})}$$

где I- износ;

Tхр- хронологический возраст;

Tсс- нормативный срок службы.

Нормативный срок жизни объекта определен в соответствии с постановлением СМ СССР от 22 октября 1990г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Экспертный метод в соответствии с оценочной шкалой

Определение физического износа объектов оценки с использованием экспертного метода производится в соответствии со следующей оценочной шкалой⁵⁰.

Таблица 27

Состояние	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены	36-60

⁴⁹ Разработчики методики В.Ю.Рослов, А.И. Мышанов Институт Профессиональной оценки

⁵⁰ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно – практическое пособие . – М.: Дело,1998, стр.46

	отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Расчет физического износа объектов оценки с применением модифицированного метода срока жизни представлен в таблице ниже:

Таблица 28

№ п/п	Объект оценки	Год ввода в эксплуатацию объекта оценки	Фактический срок службы элемента по информации заказчика	Нормативный срок жизни объекта, лет	Обоснование для расчета нормативного срока жизни	Физический износ (модифицированный метод срока жизни)
5	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04	2007	5	10	Постановление СМ СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	55%

Физический износ объектов оценки, определенный с использованием экспертного метода, представлен в таблице ниже:

Таблица 29

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Физический износ экспертным методом
5	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04	1	0000670	45%

Таблица согласования физического износа по объекту оценки №5 представлена ниже:

Таблица 30

№ п/п	Объект оценки	Количество, шт.	Инвентарный номер	Физический износ (модифицированный метод срока жизни)	Физический износ экспертным методом	Физический износ объекта оценки, %	Техническое состояние
5	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04	1	0000670	55%	45%	50%	удовлетворительное

Итоги расчета физического износа объектов оценки приведены в расчетной Таблице ниже:

Таблица 31

		1	2	3	4	5
1	Наименование объекта/источника (справочника)	Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Инв.№0000663	Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Инв.№0000662	Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Инв.№0000664	Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж. Степень сохранности 14%. Инв.№0000665	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04
2	Адрес объекта оценки/Код аналога	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.
3	Физический износ с учетом степени готовности, %	81,67%	93,4%	81,6%	99,6%	50%

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общезвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки принята равной значению величины стоимости, полученной затратным подходом.

Согласование результатов приведено в таблице ниже.

Таблица 52

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Инв.№0000663	247 429	-	-	247 429
2	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Инв.№0000662	77 129	-	-	77 129
3	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Инв.№0000664	107 616	-	-	107 616
4	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж. Степень сохранности 14%. Инв.№0000665	14 277	-	-	14 277
5	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04. Инв.№0000670	48 400	-	-	48 400
	Итого, руб.					494 851

10. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 22.10.2012г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость объектов оценки, в рамках конкурсного производства, составляет (без учета НДС):

Таблица 53

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Административно-бытовое здание, общей площадью 1286,2 кв.м. Инв.№0000663	247 429
2	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Здание гаража, общей площадью 333,2 кв.м. Инв.№0000662	77 129
3	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Здание фермы, общей площадью 557,4 кв.м. Инв.№0000664	107 616
4	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Объект поврежденный в результате ненадлежащей эксплуатации - нежилое здание электромастерской. Литер Ж. Степень сохранности 14%. Инв.№0000665	14 277
5	Свердловская область г.Кушва, в районе Александровского участка.	Трансформаторная подстанция КТП-ТВ-100/6/04. Инв.№0000670	48 400

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"

Итого, руб.	494 851
-------------	---------

Таким образом, по состоянию на дату оценки 22.10.2012г. рыночная стоимость объектов оценки в рамках конкурсного производства составляет без учета НДС:

- 494 851 (четыреста девяносто четыре тысячи восемьсот пятьдесят один) рубль.

11. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, следующее:

- o утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- o анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются нашими личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями;
- o у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- o наше вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- o результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- o Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки ФСО №151, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №252, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №353, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254,255,256 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)⁵⁴.
- o Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
- o Оценщики имеют необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.
- o Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от Заказчика.
- o При составлении Отчета об оценке Оценщики придерживались следующих принципов: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.
- o В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные акты

- o Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- o Федеральные стандарты оценки №1 утвержденные приказом № 256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- o Федеральные стандарты оценки №2 утвержденные приказом № 255 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- o Федеральные стандарты оценки №3 утвержденные приказом № 254 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.
- o Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
- o СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
- o Земельный кодекс Российской Федерации от 30 октября 2001 г.
- o ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002г

Научная литература:

- o Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999
- o Технология оценки городской недвижимости - "Экономика строительства" № 11 декабрь 1999
- o Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999

⁵¹ Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

⁵² Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

⁵³ Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

⁵⁴ «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

- o Ю.Дерябин, А.Климов Выбери верный индекс. <http://www.appraiser.ru>
- o Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб., 1997;
- o Оценка недвижимости: Учебник /Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: -Финансы и статистика, 2002г.-496с.
- o Сусанов Д. <http://www.rcb.ru/archive/printrcb.asp?aid=2063>, Прогресс-Гарант
- o «Организация оценки и налогообложения недвижимости» под общей редакцией Дж. К. Эккерта;
- o Королев И.В. “Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств”, Москва, 2003г.;
- o Учебно-методическое пособие Ковалева А.П. “Оценка стоимости активной части основных фондов”, Москва, Финстаинформ, 1997.
- o Физический износ недвижимого имущества- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (Правила оценки физического износа жилых зданий) М.:Госстрой, 1990
- o Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа, 1981г.
- o СН—436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе».
- o Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011
- o Прочие документы, информация (в отчете сделаны соответствующие ссылки).

Информационно-аналитические материалы:

- o Информация о экономико-политической ситуации в России (www.economy.gov.ru);
- o Информация о рынке недвижимости в Свердловской области (www.upn.ru, www.expert-ural.com,
- o www.uralinform.ru)
- o www.economy.gov.ru;
- o www.expert-ural.com
- o www.uralinform.ru
- o ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: Стройиздат, 1990
- o ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». – М.:Госстрой, 1990
- o Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утв. Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г., №1072
- o http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html
- o <http://uralbr.com/>
- o <http://www.gks.ru>;
- o www.uralinform.ru)
- o <http://www.avito.ru/>,
- o <http://www.e1.ru/>,
- o <http://slando.ru/>,
- o <http://www.torgdrom.ru/>.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- o Справка о балансовой стоимости, от 15.10.2012г.;
- o Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020937;
- o Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020936;
- o Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020935;
- o Свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2007г., 66АГ 020938;
- o План объекта недвижимости, Форма №8, №1023 от 09.06.2007г. АГ №321391;
- o План объекта недвижимости, Форма №8, №1023 от 09.06.2007г. АГ №321390;
- o План объекта недвижимости, Форма №8, №1023 от 09.06.2007г. АГ №321389;
- o План объекта недвижимости, Форма №8, №1023 от 09.06.2007г. АГ №321388;
- o Акты осмотра от 26.10.2012г. в количестве 5 шт.

Оценщик

Калашникова В. А. _____

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 81/12 от 07.12.2012г. для ООО "Монолит"