

## Отчет № 6/13

по оценке рыночной стоимости передаточных устройств и сооружений,  
принадлежащих ООО «Монолит»,  
расположенных в Свердловской области, г. Кушва, промышленный район ЖБИ,  
участок №1.



<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	Передаточные устройства и сооружения, принадлежащие ООО «Монолит», расположенные в Свердловской области, г. Кушва промышленный район ЖБИ, участок №1.
<b>ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТ»
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	ООО «Роялти»
<b>ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор №3-13 от 16.01.2013г.
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	11.02.2013г.
<b>ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	16.01.2013г.

**ООО «РОЯЛТИ»**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит»

Исх.№ 5 от 01.03.2013г

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 №3-13 от 16.01.2013г. оценщики ООО "Роялти" провели оценку рыночной стоимости передаточных устройств и сооружений, принадлежащих ООО «Монолит», расположенных в Свердловской области, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.

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»<sup>1</sup>, 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 №1<sup>2</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №2<sup>3</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №3<sup>4</sup>, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)<sup>5</sup>.

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

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость объектов оценки, в рамках конкурсного производства, составляет (без учета НДС):

**- 6 957 290 (шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч двести девяносто) рублей, в том числе:**

**Таблица 1**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва,	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103

<sup>1</sup> «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

<sup>2</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>3</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>4</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

<sup>5</sup> «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
	промышленный район ЖБИ, участок №1		
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097
		<b>Итого, руб.:</b>	<b>6 957 290</b>

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

С уважением,  
Директор ООО "Роялти"



Новгородова А.А.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	7
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	11
1.3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	16
1.6.	СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ.....	16
1.7.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
1.8.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ .....	16
1.9.	ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
1.10.	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	18
2.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	18
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ.....	19
3.1.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	19
3.2.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	19
3.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
3.3.1.	Характеристика г. Кушва .....	20
3.4.	ХАРАКТЕРИСТИКА (ЛОКАЛЬНАЯ) РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	24
3.5.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	27
3.5.1.	Описание составляющих объекта оценки.....	27
3.5.2.	Количественные и качественные характеристики составляющих объектов оценки .....	27
3.6.	РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ.....	36
3.7.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	47
4.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	47
4.1.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ .....	47
4.2.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	48
4.3.	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	49
4.3.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
	<u>Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества .....</u>	<u>50</u>
	<u>Методы определения физического износа недвижимого имущества .....</u>	<u>50</u>
	<u>Методы определения функционального устаревания недвижимого имущества .....</u>	<u>50</u>
	<u>Методы определения внешнего (экономического) устаревания недвижимого имущества .....</u>	<u>50</u>
4.3.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
	<u>Метод прямого сравнительного анализа продаж.....</u>	<u>51</u>
	<u>Метод валового рентного мультипликатора .....</u>	<u>53</u>
	<u>Метод общего коэффициента капитализации .....</u>	<u>53</u>
4.3.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
4.4.	ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
5.	ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
5.1.	ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ .....	55
6.	АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ .....	56
6.1.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РФ – СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ .....	56
6.2.	ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2012 ГОДА .....	56
6.3.	АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	61
6.4.	АНАЛИЗ РЫНКА СООРУЖЕНИЙ г.КУШВА.....	65
6.5.	АНАЛИЗ РЫНКА СЕТЕЙ КАНАЛИЗАЦИИ .....	66
6.6.	АНАЛИЗ РЫНКА НАРУЖНЫХ КАБЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ.....	70
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	75
7.1.	ОПИСАНИЕ АЛГОРИТМА АНАЛИЗА.....	75
7.2.	ОТБОР ВАРИАНТОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	76
8.	ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	77
9.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	86
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	86
9.1.1.	РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА.....	86

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

9.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	102
10. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	103
11. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	104
12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	104
Приложение №1. Страховой полис о страховании гражданской ответственности оценщика.....	107
Приложение №2. Образовательные документы оценщика.....	110
Приложение №3. Свидетельство о членстве саморегулируемой организации.....	113
Приложение №4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также материалы, применимые в оценке.....	115

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки				
<b>Объект оценки</b>		Передаточные устройства и сооружения, принадлежащие ООО "Монолит", в составе 11 позиций, в том числе:		
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование		
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660		
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465		
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453		
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456		
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451		
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450		
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477		
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470		
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703		
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462		
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468		
<b>Собственник недвижимости/балансодержатель недвижимости</b>		Собственник – ООО «Монолит». На основании Договора №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.). Балансодержатель - ООО "Монолит". На основании Справки о балансовой стоимости, от 15.01.2013г..		
<b>Местоположение (локальное)</b>		Передаточные устройства и сооружения находятся на одном земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272		
<b>Основание для проведения оценки</b>		Договор №3-13 от 16.01.2013г.		
<b>Обременения (по объектам оценки)</b>		Не обнаружены/ Не зарегистрированы/ Отсутствуют		
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ, руб.				
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	1 266 434,84	482 451,12
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	364 100,00	0
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	69 318,00	0
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	224 969,00	99 361,42

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	18 106,00	7 997,04
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	19 530,00	0
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	1 013 940,00	0
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	316 250,00	0
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	703 236,29	591 357,95
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	105 743,00	0
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	81 520,00	0

### Основные выводы

<i>Текущее использование объектов:</i>	№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Текущее использование
	1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	используется по назначению
	2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	используется по назначению
	3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	используется по назначению
	4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	используется по назначению
	5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	используется по назначению
	6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	используется по назначению
	7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	не используется, вход - заблокирован, находится в аварийном состоянии
	8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	используется по назначению
	9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	не используется, законсервирована в 2008г.
	10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	используется по назначению
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	используется по назначению	

**Наиболее эффективное использование объектов:**

Наиболее эффективным использованием объектов оценки №1-6, 8, 10, 11 будет использование их в соответствии с исходным проектным назначением.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №7(аварийное состояние) - с дальнейшим проведением капитального ремонта сооружения и доведение его технического состояния до соответствующего для дальнейшей безопасной эксплуатации – использование по его прямому назначению - складское.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №9 (состояние консервации) - при возникновении производственной потребности и необходимости, доведения его технического состояния до соответствующего для дальнейшей эксплуатации – использование по его прямому назначению - скважина.

**Примечание:** *Подробное описание объектов оценки представлено в Разделе “Описание объектов оценки” настоящего Отчета. Подробный расчет рыночной стоимости каждого объекта оценки представлен*



Таблица 2

ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ						
№ 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	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640	-	-	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981	-	-	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669	-	-	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984	-	-	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103	-	-	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399	-	-	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246	-	-	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869	-	-	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691	-	-	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611	-	-	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097	-	-	208 097
<b>Итого, руб.</b>						<b>6 957 290</b>

Таблица 3

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИ РАСЧЕТЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ			
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097

ООО "РОЯЛТИ"

		<b>Итого, руб.:</b>	<b>6 957 290</b> <b>(шесть миллионов девятьсот</b> <b>пятьдесят семь тысяч двести</b> <b>девятьюсто) рублей.</b>
--	--	---------------------	---

**ООО "РОЯЛТИ"**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
<b>Объект оценки</b>	Передаточные устройства и сооружения, принадлежащие ООО "Монолит", в составе 11 позиций, в том числе:	
№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468
2	<b>Имущественные права на объект оценки</b>	<p>Передаточные устройства и сооружения по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1 принадлежат ООО «Монолит» на основании Договора №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).</p> <p>Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126 412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272, который имеет обременение в виде залога (на основании устной Информации, полученной от Заказчика).</p> <p>Перечень документов на объекты оценки, представлен в настоящем отчете, в главе 1.8. "ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ".</p>
3	<b>Обременения (по объектам оценки)</b>	Не обнаружены/ Не зарегистрированы/ Отсутствуют
3	<b>Вид оцениваемого права (объем передаваемых прав)</b>	<p>Право собственности:</p> <p>Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p>
4	<b>Цель оценки</b>	Определение вида стоимости, указанного в п.6 настоящего Задания на оценку
5	<b>Предполагаемое использование</b>	Для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" № 127-ФЗ от 26.10.2002г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

	<i>результатов оценки</i>	
6	<i>Вид определяемой стоимости</i>	<p><b>Рыночная стоимость объекта оценки</b> - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p> <p>То есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
7	<i>Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)</i>	<p><b>16.01.2013</b></p> <p>Все расчеты выполнены на вышеуказанную дату.</p> <p>«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.</p>
8	<i>Срок проведения оценки</i>	с 16.01.2013г. - 11.02.2013г.
9	<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор №3-13 от 16.01.2013г.
10	<i>Номер и Дата составления отчета</i>	Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 06/13 и предоставляется Заказчику в письменной форме.
11	<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	<p><i>Отчет об оценке будет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничивающими условиями:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки;</li> <li>• информация, а также исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;</li> <li>• в рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.</li> <li>• Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком.</li> <li>• выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;</li> <li>• заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете;</li> <li>• все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.</li> <li>• Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась.</li> <li>• Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, а так же от целей оценки. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.</li> <li>• Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком.</li> <li>От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.</li> <li>В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально).</li> <li>Вся недостающая информация по Объектам оценки №1-11 была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета.</li> <li>Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272, который имеет обременение в виде залога (на основании устной Информации, полученной от Заказчика) и не является объектом оценки по заданию на оценку и в рамках данной оценки, но явился объектом оценки у другого Исполнителя-Оценщика (был ранее оценен). Исходя из этого Оценщик не рассчитывал рыночную стоимость земельного участка, а произвел расчет только остаточной стоимости воспроизводства передаточных устройств и сооружений с учетом рыночных факторов, которая и является рыночной стоимостью объектов оценки.</li> <li>Дополнительные сведения по оцениваемому имуществу, не изложенные в задании на оценку, были выявлены Оценщиком в процессе визуального осмотра и интервьюирования представителей со стороны Заказчика.</li> </ul>
12	<i>Исполнитель работ по оценке объекта оценки (оценщик)</i>	<b>Калашникова Вера Александровна</b>
13	<i>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации</i>	<p>Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО”  <b>Юридический адрес:</b>  125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а.  <b>Адрес исполнительной дирекции:</b>  125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж.  <b>Телефон/факс:</b>  +7 (495) 604-41-69, 604-41-70.  E-mail: info@smao.ru  Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)</p>
14	<i>Полис страхования гражданской ответственности Оценщика</i>	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Государственная страховая компания «Югория» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, полис №87-000009-17/12. Срок страхования с 25.01.2012 г. по 24.01.2013 г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-001401/13. Срок страхования с 25.01.2013 г. по 24.01.2014 г.</p>
15	<i>Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении стоимости объекта оценки</i>	<p>Федеральные стандарты оценки №№1-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007года.  Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»</p>

### 1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Таблица 5

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
-------	-------------------------	--------------	------------

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	8	Данное время включает в себя время, в течении которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	8	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	16	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки	8	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка, юридических ограничений (обременений на Объект оценки).
5	Применение трех подходов к оценке Объекта оценки	48	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости по трем описанным подходам
6	Согласование примененных подходов и определение итоговой рыночной стоимости Объекта оценки	8	Аналитический раздел в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета Заказчику	24	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	<b>Итого часов:</b>	<b>120</b>	

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6

<b>ФИО оценщика, работающего на основании трудового договора</b>	<b>Новгородова Анастасия Александровна, директор ООО “Роялти” оценщик</b>
<b>Местонахождение оценщика</b>	г. Нижний Тагил, Свердловской области
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО” <b>Юридический адрес:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а. <b>Адрес исполнительной дирекции:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж. <b>Телефон/факс:</b> +7 (495) 604-41-69, 604-41-70. E-mail: info@smao.ru Регистрационный номер Оценщика: №1303 от 27.12.2007г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<b>1996-2001гг.</b> Нижнетагильский Технологический институт Уральского Государственного Технического Университета -УПИ 2001г, Диплом о высшем образовании № 159375 от 06 июля 2001г. ДВС 0634557 Квалификация менеджер. <b>2004г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка Институт Профессиональной оценки Диплом о профессиональной переподготовке №288/2004 ПП № 718594 от 15сентября 2004г. Квалификация оценщик, направление Оценка предприятия (бизнеса) <b>2007г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы повышения квалификации и сертификации “Особенности оценки активов для целей залога - специфика, практика, требования” Сертификат №2860-К от 31.03.2007г. Курсы повышения квалификации и сертификации “Обязательные дисциплины” Сертификат №3304-К от 31.07.2007г. <b>2009г.</b> Финансовая Академия при Правительстве РФ Академия Менеджмента и Рынка, Институт Профессиональной Оценки Курсы

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



	<p>повышения квалификации и сертификации “Практика оценки стоимости дебиторской и кредиторской задолженности российских предприятий” Сертификат №5358-К от 30.05.2009г.</p> <p><b>2011г.</b> НОУ ДПО «Институт профессионального образования» - повышение квалификации по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Свидетельство о повышении квалификации №0010/2011.</p> <p><b>2011г.</b> НОУ ДПО «Институт профессионального образования» - повышение квалификации по курсу «Обязательные дисциплины» Сертификат №0007-К.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №1038583. Срок страхования с 01.05.2012 г. по 30.04.2013 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2004 года
<b>Основание для сотрудничества</b>	Решение №1 общего собрания участников ООО “Роялти” от 24.02.2009г.
<b>ФИО оценщика, работающего на основании трудового договора</b>	<b>Калашникова Вера Александровна, оценщик, исполнитель настоящей оценки</b>
<b>Местонахождение оценщика</b>	г. Нижний Тагил, Свердловской области
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	<p>Некоммерческое партнерство “Сообщество специалистов-оценщиков “СМАО”</p> <p><b>Юридический адрес:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а.</p> <p><b>Адрес исполнительской дирекции:</b> 125315, Москва, Ленинградский проспект, д.74а, БЦ «Сокол Центр», 2-й этаж.</p> <p><b>Телефон/факс:</b> +7 (495) 604-41-69, 604-41-70.</p> <p>E-mail: info@smao.ru</p> <p>Регистрационный номер Оценщика: №2302 от 25.04.2008г. (Свидетельство о членстве представлено в Приложении 3 настоящего Отчета)</p>
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<p><b>2005г.</b> НОУ Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 724462 от 24.09.2005г.</p> <p><b>2007г.</b> Финансовая академия при правительстве РФ Академия менеджмента и рынка. Сертификат о повышении квалификации в Институте профессиональной оценки по программе «Экспертиза отчетов об оценке» №3386-К выдан 10 августа 2007 г.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	<p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Государственная страховая компания «Югория» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей, полис №87-000009-17/12. Срок страхования с 25.01.2012 г. по 24.01.2013 г.</p> <p>Гражданская ответственность оценщика застрахована страховой компанией ОАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, полис №433-164-001401/13. Срок страхования с 25.01.2013 г. по 24.01.2014 г.</p>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2005года
<b>Основание для сотрудничества</b>	Трудовой договор № 1 от 10.03.2009г
<b>Организационно – правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью “Роялти”
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	ОГРН 1096623002728, дата присвоения 02.03.2009г.

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

<b>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Юридический адрес: 622042 Свердловская область г. Нижний Тагил, пр. Мира, 69 Почтовый адрес (адрес местонахождения): 622034 Свердловская область г. Нижний Тагил, ул. Карла Маркса, 42А, оф.5 ИНН/КПП 6623058017/662301001
---	--

### 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 7

<b>Заказчик</b>	<b>ООО «Монолит»</b> Юридический адрес: 624350 г. Качканар ул. Привокзальная, 2 ИНН 6624005762 КПП 662400101 ОГРН 102660184800 от 20.12.2002г. р/сч 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» г. Екатеринбург к/сч 30101810900000000795 БИК 046577795
-----------------	---

### 1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ/БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЕ

Собственник объекта оценки - ООО «Монолит».

Балансодержатель объекта оценки - ООО «Монолит».

Таблица 8

<b>Организационно-правовая форма и наименование:</b>	ООО «Монолит»
<b>Место нахождения:</b>	Юридический адрес: 624350, г. Качканар, ул. Привокзальная, 2.
<b>Реквизиты, ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица</b>	ОГРН 102660184800 от 20.12.2002г. ИНН 6624005762 КПП 662400101 Р/с 40702810762050000209 в ОАО «УБРИР» в г.Екатеринбурге К/с 30101810900000000795 БИК 046577795

### 1.7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки:

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1,2,3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 256,255,254.
2. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» - «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ<sup>1</sup>».

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка Недвижимости, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» 15 августа 2008г., Протокол №78 от 15.08.2008г., обусловлено тем, что специалисты оценщики ООО «Роялти» являются членами НП «СМАОс» (Свидетельство №1303 от 27 декабря 2007г., №2302 от 25 апреля 2008г.)

### 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

При составлении Отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000660;

<sup>1</sup> «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

**ООО «РОЯЛТИ»**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000465;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000453;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000456;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000451;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000450;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000467;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000477;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000470;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000461;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000703;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000462;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000468;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;
- Договор №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).
- Свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2007г., от 02.10.2007г. №66-66-17/022/2007-272, 66АГ 020565;
- Договор №45 купли-продажи земельного участка от 2007г., Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №45 от 2007г.) и Акт приема-передачи земельного участка (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №45 от 2007г.);
- Кадастровый план земельного участка от 07.02.2007г., №53-2/07-124;
- Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ГМЗ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ТП-3;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-ТП-1;
- Акты осмотра в количестве 9 штук на каждый объект оценки.

Все документы заверены и приложены к настоящему отчету (Приложение № 4).

### 1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 9

№ раздела	Название раздела	Источник получения
1, 2	1. Общие сведения 2. Описание объекта оценки и его окружения 3. Выбор подходов (методов) оценки	- В разделах сделаны соответствующие ссылки
3,4,5	Анализ объекта оценки и его окружения	- Информация о экономико-политической ситуации в России ( <a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a> ); - <a href="http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html">http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html</a> - <a href="http://uralbr.com/">http://uralbr.com/</a> - <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a> ; - <a href="http://www.uralinform.ru">www.uralinform.ru</a> ) - <a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> , - <a href="http://www.e1.ru/">http://www.e1.ru/</a> , - <a href="http://slando.ru/">http://slando.ru/</a> , - <a href="http://www.torgdrom.ru/">http://www.torgdrom.ru/</a> .
7,8	Оценка износа и устареваний	- Физический износ недвижимого имущества - Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (Правила оценки физического износа жилых зданий) М.: Госстрой, 1990 - Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа, 1981г. - <a href="http://www.gks.ru">www.gks.ru</a>
9	Оценка объектов затратным подходом	- Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС

ООО «РОЯЛТИ»

№ раздела	Название раздела	Источник получения
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сборник "Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011</li> <li>– Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009</li> <li>– Прочие документы, информация (в отчете сделаны соответствующие ссылки).</li> </ul>
9	Согласование результатов	- «Организация оценки и налогообложения недвижимости» под общей редакцией Дж. К. Эккерта

### **1.10. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в пунктах 1.3- 1.9 настоящего Отчета, нет.

### **2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

- в оценке мы исходили из достоверности право устанавливающих документов на объекты оценки;
- информация, а также исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
- в рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), достоверна.
- Исполнитель не проводил юридической (правовой) экспертизы (в том числе определения подлинности предоставленных документов) объекта оценки. Проведенный выше анализ был выполнен на основании документов, копии которых были представлены Заказчиком.
- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой либо частью объекта является неправомерным, если это не обговорено в отчете;
- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации соответствующей дате оценки, которая с течением времени может измениться.
- Вся информация по количественным и качественным характеристикам объекта оценки предоставлена Заказчиком. Проверка достоверности предоставленной информации Оценщиком не производилась.
- Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений, а так же от целей оценки. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
- Отчет по оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая величина рыночной стоимости не включает в себя налог на добавленную стоимость и иные возмещаемые налоги в случае, если собственник объекта оценки является их плательщиком.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
- В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов, (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, которые не идентифицируемы визуально).
- Вся недостающая информация по Объектам оценки была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета.
- Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская

**ООО «РОЯЛТИ»**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272, который имеет обременение в виде залога(на основании устной Информации, полученной от Заказчика) и не является объектом оценки по заданию на оценку и в рамках данной оценки, но явился объектом оценки у другого Исполнителя-Оценщика (был ранее оценен). Исходя из этого Оценщик не рассчитывал рыночную стоимость земельного участка, а произвел расчет только остаточной стоимости воспроизводства передаточных устройств и сооружений с учетом рыночных факторов, которая и является рыночной стоимостью объектов оценки.

- Дополнительные сведения по оцениваемому имуществу, не изложенные в задании на оценку, были выявлены Оценщиком в процессе визуального осмотра и интервьюирования представителей со стороны Заказчика.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

#### 3.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Передаточные устройства и сооружения по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1 принадлежат ООО «Монолит» на основании Договора №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).

Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272, который имеет обременение в виде залога(на основании устной Информации, полученной от Заказчика).

Перечень документов на объекты оценки, представлен в настоящем отчете, в главе 1.8. “ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ”. Документы представлены в Приложении №4 данного Отчета.

В части объектов оценки оценивалось право собственности.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

#### 3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000660;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000465;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000453;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000456;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000451;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000450;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000477;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000470;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000703;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000462;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000468;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- Договор №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).
- Свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2007г. №66-66-17/022/2007-272, 66АГ 020565;
- Договор №45 Купли-продажи земельного участка, Приложение №2и №3;
- Кадастровый план земельного участка от 07.02.2007г. №53-2/07-124;
- Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ГМЗ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ТП-3;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-ТП-1;
- Акты осмотра в количестве 9 штук на каждый объект оценки.

Анализ показал, что не вся необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик объектов оценки предоставлена. Вся недостающая информация была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета. Это позволяет утверждать, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок, устным виде), достоверна.

### 3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество расположено по адресу Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.

Расположение населенного пункта г. Кушва относительно ориентира - Свердловская область, а также положение оцениваемых объектов недвижимости относительно г. Кушва представлено далее.

#### 3.3.1. Характеристика г. Кушва

Недвижимое имущество, расположено в Свердловской области, г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Город Кушва<sup>2</sup> был основан в 1735 году и расположен на восточном склоне Уральского горного хребта. Благодаря месторождению, с добычи первой тонны железной руды и начато строительство Кушвинского казенного завода. В 1801 году Кушвинский завод стал центром нового образования — Гороблагодатского горного округа, объединившего в уникальный хозяйственный комплекс Кушвинский, Верхнетуринский, Нижнебаранчинский, Нижнетуринский и Серебрянские заводы. Для заводов и приписных деревень своего округа Кушвинский завод играл роль административного центра. Кушва не имела прав города, тем не менее, здесь существовали условия для городских видов деятельности, крестьянам и заводским жителям были разрешены кустарные промыслы и торговля.

С открытием в 1823 году на землях округа золота, а в 1824 году и платины Кушвинский завод на долгое время становится центром крупного района добычи драгоценных металлов. После отмены крепостного права и нового административно-территориального деления поселение Кушвинский завод Пермской губернии Верхотурского уезда стало центром волости. Развитие поселения не отставало от общего развития страны. Во второй половине XIX века в Кушве появился телеграф, а затем телефонная связь. Осенью 1878 года открылось постоянное железнодорожное сообщение с Екатеринбургом и Пермью.

Начало XX века Кушва встречала внешне и по содержанию похожей на небольшой уездный город. В поселении были к тому времени казначейство, почтово-телеграфная контора, больше шестидесяти торговых заведений, больница и госпиталь, метеостанция, почти две тысячи дворов, десять тысяч жителей, дети которых обучались в училищах: городском, двух земских одноклассных и женском горного ведомства, а также в женской прогимназии и трех церковных школах. Культурная жизнь соответствовала в размерах поселения: библиотека, горный музей, клуб и театр, в котором ставились любительские спектакли.

Кроме казенного металлургического завода, рудника и железной дороги население было занято на шестидесяти частных предприятиях и кустарных промыслах. Революция 1917 года и гражданская война в судьбе Кушвы занимают особое место. Кушвинский завод осенью 1918 года стал последним бастионом отступающих с Урала войск Красной Армии. Самыми кровавыми на Урале были семь месяцев пребывания в Кушве

<sup>2</sup> <http://www.adm-kushva.ru/>



белогвардейцев: сотни расстрелянных и брошенных в шахты большевиков. В 1926 году поселение получило статус города, и в 1930 году Кушва стала районным центром.

Лишения и страдания в годы Великой Отечественной войны 1941–1945 гг., как и Победу в ней над фашизмом кушвинцы в полной мере разделили со всем советским народом: одиннадцать тысяч человек из города и района ушли на фронт, 4465 из них не вернулись. Не выразить в цифрах вклад трудящихся в тылу горняков и металлургов, машиностроителей и колхозников, железнодорожников и лесозаготовителей.

В 1956 году Указом Президиума Верховного Совета РСФСР Кушвинский район был ликвидирован, а город Кушва отнесен к категории городов областного подчинения. В городе начинается интенсивное строительство. Расширяются действующие предприятия, металлургический завод преобразован в завод прокатных валков, появляются новые предприятия на карте города.

За успехи, достигнутые трудящимися города в развитии производственных сил Урала, значительный вклад в обеспечении Победы над немецко-фашистскими захватчиками в Великой Отечественной войне и в связи с 250-летием со времени основания Указом Президиума Верховного Совета СССР от 24 октября 1985 года город Кушва был награжден Орденом «Знак Почета».

В настоящее время занимаемая площадь с закрепленными в административных границах территориями составляет 2386 кв. км. В состав Кушвинского городского округа входит 12 сельских населенных пункта: п. Баранчинский, поселок станции Азиатская, деревни Боровая, Мостовая, Верхняя Баранча, Кедровка, Молочная, п. Орулиха, Софьянка, п. Хребет Уральский, п. Чекмень, проживает 54 национальности.

## **Образование**

На территории Кушвинского городского округа действует 36 образовательных учреждений: 13 школ, 18 детских садов, 5 учреждений дополнительного образования. В них работает более 1 500 работников, в том числе 800 педагогов. В образовательных учреждениях обучается больше 4 000 учащихся, детские сады посещают 2 000 воспитанников. Высшую квалификационную категорию имеет 5,6% педагогов, первую категорию — 82%. Повышение квалификации работников осуществляется, в том числе, через инновационный центр «INTEL: Обучение для будущего», созданный на базе образовательного учреждения №3. Три школы города — №20, гимназия №6 и №1 стали победителями Всероссийского конкурса образовательных учреждений, внедряющих инновационные образовательные программы, и были награждены грантом в размере 1 000 000 рублей.

За активную учебу, творческие достижения, активное участие в жизни города учащимся школ, начального профессионального образования и техникумов с 2001 года вручаются особые награды в номинации «Образование» — Гранты главы Кушвинского городского округа.

Учреждения дополнительного образования организуют деятельность детей, развивая их творческие способности и удовлетворяя разнообразные интересы. Спортивные традиции продолжаются и совершенствуются в детско-юношеской спортивной школе Олимпийского резерва.

## **Культура**

На территории Кушвинского городского округа функционирует 5 библиотек, 4 образовательных, 6 досуговых учреждений и краеведческий музей. В учреждениях культуры работает более 300 человек. Библиотеки города располагают фондом порядка 145 000 экземпляров и обслуживают порядка 14 000 тысяч читателей. В детских школах искусств обучается около 1 000 детей и подростков. Процент охвата художественным образованием составляет 22%, что в значительной степени превышает областной и российский уровни.

Интересна и разнообразна деятельность досуговых учреждений. Ведущим направлением для них является развитие и поддержка социально-культурных инициатив, развитие художественного народного творчества, поддержка новых форм культурно-досуговой деятельности. В 54 клубных формированиях и объединениях занимается более тысячи участников. Мероприятия, проводимые в них, доступны и взрослым и детям, социально незащищенным гражданам, инвалидам, пожилым, ежегодно проходит более 600 праздников, встреч, концертов. Фонды Кушвинского краеведческого музея составляет 1 295 единиц хранения. Ежегодно выставки и мероприятия посещают более 6 000 человек.

## **Здравоохранение**

В настоящее время медицинскую помощь населению оказывает сеть лечебных учреждений Центральной городской больницы и Стоматологической поликлиники. Поликлиника детской больницы и родильное отделение в 2003 году получили достойное звание ВОЗ ЮНИСЕФ «Больница, доброжелательная к ребенку». С 2001 года

внедрены программы для беременных женщин и детей «Сонатал» и «Интоника», которые обучают своих родителей любить своего ребенка, формировать гармонично развивающуюся личность, укрепляют семейные узы.

Медицинские учреждения города участвуют в проекте по реформированию амбулаторно-поликлинической помощи населению. Запущены в действие и прошли лицензирование Центры общей врачебной (семейной) практики в Кушве, поселке Баранчинском, поселке Восток и станции Азиатская. Около 100 специалистов (врачи, фельдшеры, медсестры) прошли обучение на выездных циклах Уральской государственной медицинской академии и Областного медицинского колледжа. За три года получено 3 новых санитарных автомобиля, в том числе, 1 реанимобиль для отделения скорой медицинской помощи. В учреждения здравоохранения поступило медицинское оборудование на сумму свыше 2 000 000 рублей, приобретены рентген, аппарат ЭКГ, монитор акушерский, комплект лабораторного оборудования.

### **Демографическая ситуация<sup>3</sup>**

Численность населения по годам (тыс. жит)							
1897	1.3	1979	43.3	2001	40.4	2010	33.0
1926	14.2	1989	43.1	2003	35.6	2011	30.2
1931	13.2	1992	43.2	2005	34.3	2012	29.8
1959	46.2	1996	42.3	2006	33.9		
1967	47	1998	41.8	2007	33.6		
1970	43.8	2000	40.9	2008	33.4		

### **Спорт**

На территории Кушвинского городского округа действуют спортивные комплексы «Горняк», «Заречный», «Синегорец», водная станция, стрелковый тир (МОУ СОШ №1), клуб водного туризма «Урман». В 72 секциях занимается около 1 300 человек под руководством 46 тренеров-преподавателей. Кушвинские спортсмены имеют высокие результаты в областных, всероссийских и международных соревнованиях по хоккею, футболу, лыжным гонкам, шахматам, пулевой стрельбе и пауэрлифтингу.

### **Экономика и промышленность**

В Кушвинском городском округе действует 12 промышленных предприятия, более 600 предприятий малого бизнеса. В 2008 году объем производства составил 2 820,5 млн. рублей. Ключевую роль в промышленности нашего округа играет машиностроение и металлообработка, составляя 65,5% местной экономики. Большой опыт производства чугунных прокатных валков накоплен на ОАО «Кушвинский завод прокатных валков». В настоящее время предприятия осуществляет программу технологического перевооружения, ориентируясь на меняющиеся условия рынка товаров металлургической промышленности.

Продукцию для предприятий горнодобывающей и металлургических отраслей, стрелочные переводы и путеремонтные машины производит «Завод транспортного оборудования». Кушвинский электромеханический завод выпускает трансформаторные подстанции.

Значительная доля пищевой промышленности городского округа в экономике города. Лидером пищевой промышленности является ОАО «Молочная благодать». Кушвинский молокозавод входит в тройку лучших молочных заводов Свердловской области, предприятия выпускает более 50 наименований молочной продукции. В 2004 году на территории Кушвинского городского округа запущена в эксплуатации шахта «Южная» ОАО «Высокогорский горно-обогатительный комбинат» на горизонте минус 240 метра.

ЗАО «Керамзитовый завод» представляет промышленность строительных материалов территории. Больше 260 лет основой экономической и социальной жизни поселка Баранчинского является Баранчинский электромеханический завод, производящий электродвигатели, генераторы и мини-электростанции. Стабильно работает потребительский рынок Кушвинского городского округа. Объем розничной торговли за прошлый год составляет 1 457,1 млн. рублей, 68% товаров реализуется субъектами малого предпринимательства.

Месторасположение города Кушва относительно г. Екатеринбург представлено на рисунке ниже:

<sup>3</sup> [http://www.mojgorod.ru/sverdlov\\_obl/kushva/](http://www.mojgorod.ru/sverdlov_obl/kushva/)

Рисунок 1

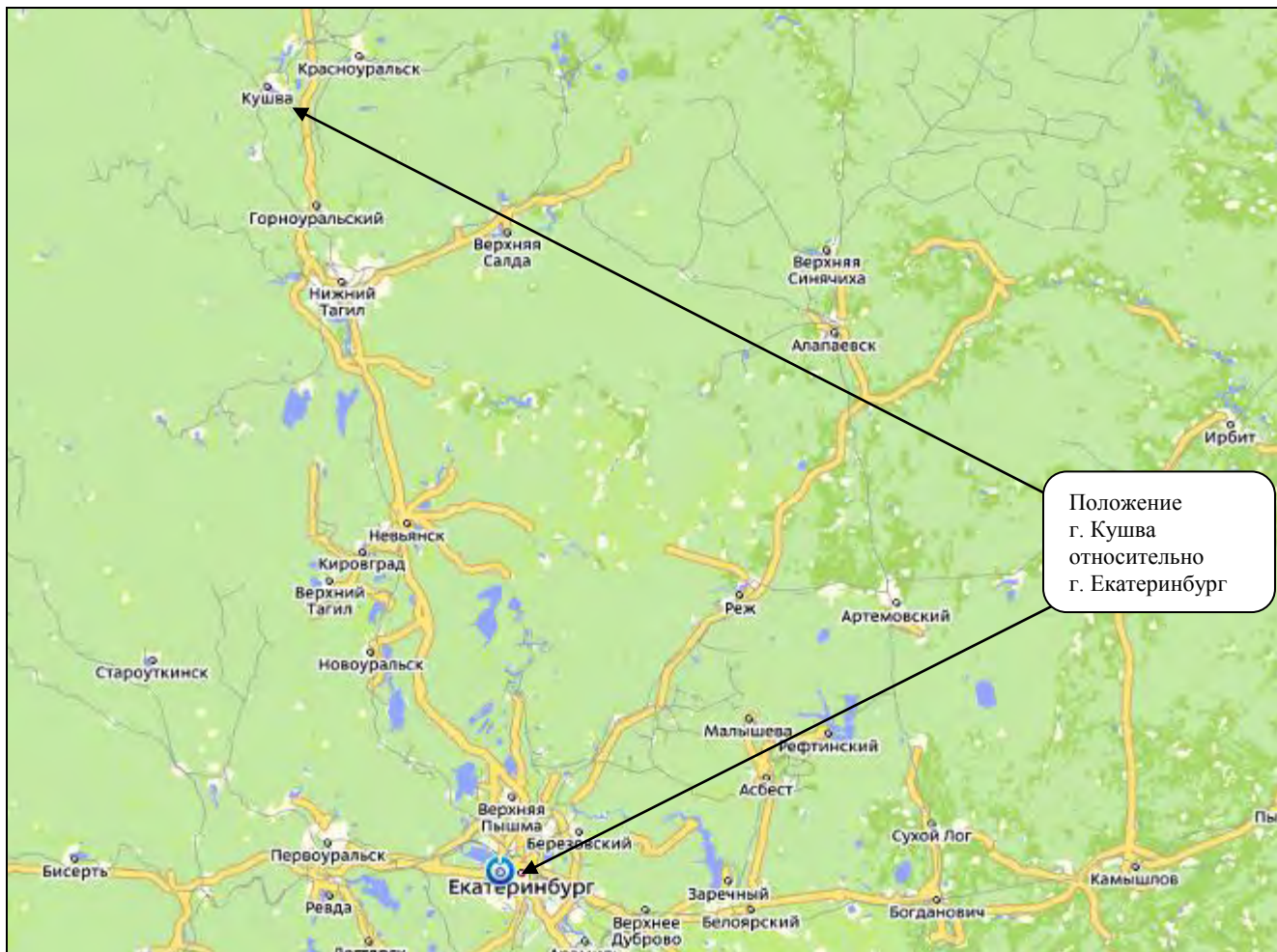
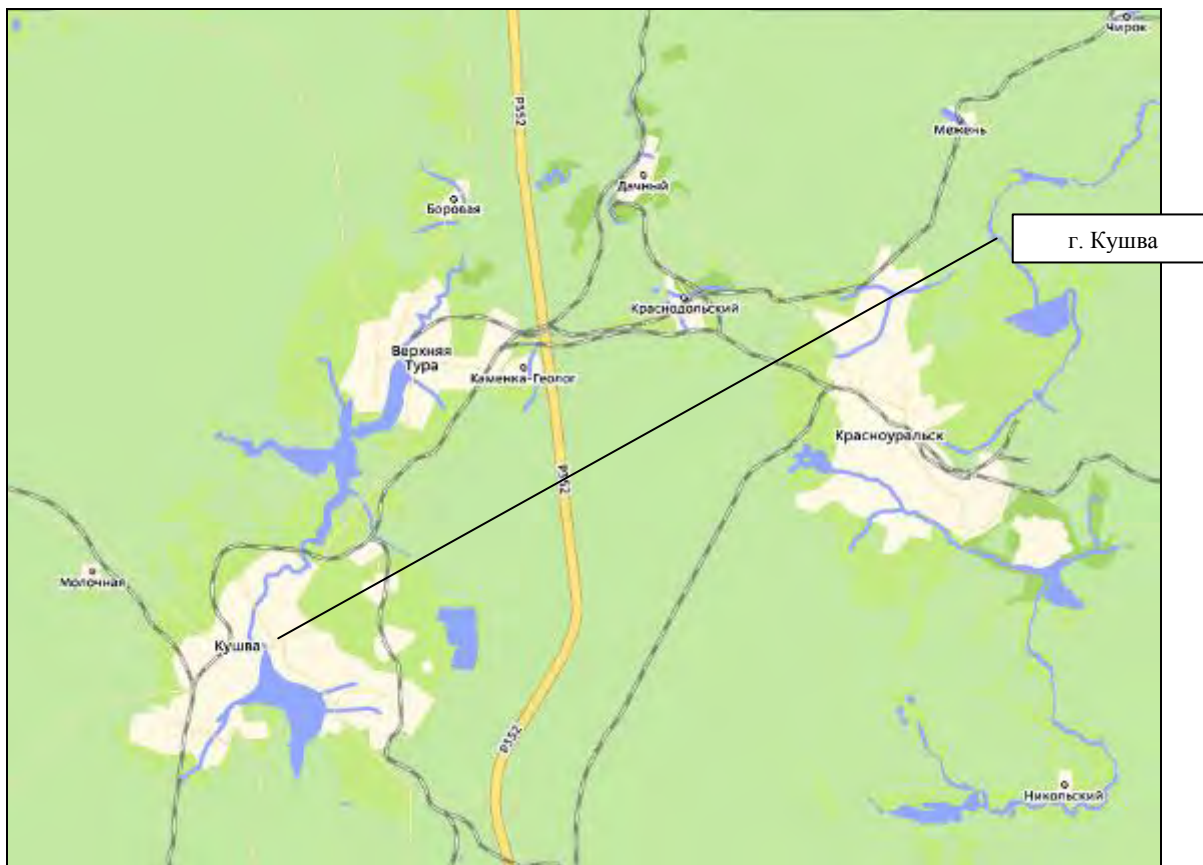


Рисунок 2



#### 3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА (ЛОКАЛЬНАЯ) РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество расположено на окраине г. Кушва в Свердловской области. Окружающая застройка - объекты недвижимости производственного, складского назначения.

Оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью "Монолит" (ИНН 6624005762, КПП 662400101, ОГРН 1026601484800).

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит» осуществляет свою деятельность с 1998 г. ООО «Монолит» специализируется на производстве и реализации щебня, асфальта, черного щебня, бетона и железобетонных изделий, а также строительстве и ремонте автомобильных и железных дорог.

В структуру предприятия входит несколько производственных участков: асфальто-дробильный комплекс (АДК) в п. Валериановск г. Качканар, погрузка и разгрузка щебня в г. Качканар, подразделение производства щебня, бетона и железобетонных изделий в г. Кушва, а также прочие вспомогательные площадки.

Поставка продукции осуществляется во многие регионы России: Свердловская область, Чувашская республика, республика Татарстан, Удмуртская республика, Ханты-Мансийский АО и Ямало-Ненецкий АО, Кировская, Пермская, Тюменская и Московская области.

На основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 16.09.2011 г. (Дело №А60-35043/2010) ООО "Монолит" признано банкротом и в отношении него введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим назначена Лисицина Елена Викторовна.

Передаточные устройства и сооружения находятся на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272

Месторасположение объектов оценки в г.Кушва представлено на рисунках ниже<sup>4</sup>:

<sup>4</sup> <http://kushva-online.ru/spravka/map/>

**Рисунок 3**



**Рисунок 4**





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

**Таблица 10**

<b>Общая характеристика окружения территории, на которой расположены объекты оценки</b>	
<b>Местоположение</b>	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 02.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.10.2007г. сделана запись регистрации №66-66-17/022/2007-272 Окраина города, закрытая пром. площадкой, огороженной бетонным забором с КПП и охраной
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты недвижимости производственного, складского назначения, далее – частный сектор.
Качество застройки и состояние	удовлетворительное
Состояние окружающей среды (локальное)	удовлетворительное
Запыленность и загазованность воздуха	удовлетворительное
Близость источников загрязнения	пыль от завода ЖБИ, выбросы и дым от асфальтового

**ООО "РОЯЛТИ"**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



среды	завода, пыль от Дробильно-обогащительной фабрики
Уровень шума	удовлетворительный
Интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	благоустроена
Фонарное освещение	Есть, частично
Подъездные пути	грунтовая дорога
Автопарковка	открыта
Транспортная доступность к объекту	удовлетворительная
Виды общественного транспорта	частный транспорт

### 3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

#### 3.5.1. Описание составляющих объекта оценки

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично 23 января 2013 г. При осмотре присутствовали:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит». (тел.: 8-912-677-56-06),
- Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна (тел.:34-344-638-66).
- Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович (тел.:8-909-013-1596).
- Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ - консультация по телефону (тел.:8-932-114-5712).

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: передаточные устройства и сооружения, принадлежащие ООО "Монолит", в составе 11 позиций, в том числе:

**Таблица 11**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468

Анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком показал, что вся недостающая информация по Объектам оценки была получена от представителя Заказчика и сформирована в Акты осмотра, которые представлены в Приложении №4 данного отчета.

#### 3.5.2. Количественные и качественные характеристики составляющих объектов оценки

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

##### 1. Газопровод, 15м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.

Год постройки/ввода в эксплуатацию - информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович) – 2006 год. Вид прокладки – наземная/подземная. Протяженность трассы – 15м: наземная – 10 м, подземная – 5 м. Глубина заложения – 1 м. Диаметр труб – 89 мм.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Материал труб – сталь. Техническое состояние – отличное. Местоположение: граница балансовой принадлежности между: распределительным стальным газопроводом высокого давления II категории D=89 мм и внутриплощадочным газопроводом для газоснабжения котельной, расположенной по адресу: г. Кушва, пром. район (участок №1), является колодец (ЗКЛ Ду 80 мм) перед котельной.

**2. Склад готовой продукции. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ) – 70-е годы. Группа капитальности – II. Площадь – 3 760 кв. м. Тип склада – открытый. Материал колонн – железобетон. Инженерные коммуникации: электроосвещение. Установлены 3 козловых крана: два - в рабочем состоянии, один - в нерабочем. Назначение: производственно-складское. Текущее использование: по назначению (складирование продукции завода: плиты, перекрытия, сваи). На основе визуального осмотра – находится в удовлетворительном состоянии.

**3. Наружные кабельные сети, 666м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год прокладки – 2001, 2002, 2005, 2006г. Номинальное напряжение - 6 кВ. Сечение – 120 кв. мм. Длина в сумме – 666 м. Текущее использование – по назначению. Техническое состояние – отличное, хорошее и удовлетворительное.

**4. Наружные сети, канализации 3500м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ) - 1975г. Назначение: прием сточной вод, отвод ее в коллектор городской канализации. Текущее использование – по назначению. Вид прокладки – подземная. Тип трассы - отводящий трубопровод (однотрубное исполнение). Протяженность трассы – 3500м. Глубина заложения/прокладки – 2м. Диаметр труб – 100 мм. Основной материал труб – чугун. Техническое состояние – неудовлетворительное. Обслуживает завод ЖБИ. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, от здания АБК к коллектору городской канализации (частный сектор ул. Лайская, д.19).

**5. Сеть канализации 589м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ) - 2005г. Назначение: прием сточной вод, отвод ее в коллектор городской канализации. Текущее использование – по назначению. Вид прокладки – подземная. Тип трассы - отводящий трубопровод (однотрубное исполнение). Протяженность трассы – 589м. Глубина заложения/прокладки – 2м. Диаметр труб – 100 мм. Основной материал труб – чугун. Техническое состояние – отличное. Обслуживает завод ЖБИ. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, внутренние сети котельной и здания АБК.

**6. Сеть промышленной канализации, 50м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ) - 2005г. Назначение: прием сточной вод, отвод ее в резервуар. Текущее использование – по назначению. Вид прокладки – подземная. Тип трассы - отводящий трубопровод (однотрубное исполнение). Протяженность трассы – 50м. Глубина заложения/прокладки – 1м. Диаметр труб – 100 мм. Основной материал труб – чугун. Техническое состояние – отличное. Обслуживает и находится на территории ЖБИ. Местонахождение: внутренние сети котельной и здания АБК. Обслуживает завод ЖБИ. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, от цеха формовки до накопительного резервуара.

**7. Заглубленный склад. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна) – 70-е годы. Назначение: производственно-складское. Текущее использование – не используется, вход - заблокирован. Тип склада – подземный (часть здания – под землей, другая часть с кровлей – над землей). Группа капитальности – II. Площадь – 48 кв. м. Материал стен – блоки, кровля – мягкая, заброшена землей и ветками, дверные проемы – железные. Инженерные коммуникации: нет. Находится в аварийном состоянии.

**8. Ограждение основной площадки, 1500м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна) – 70-е годы. Назначение: ограждение. Текущее использование – по назначению. Протяженность – 1500 кв. м. Материал – железобетонные сплошные панели. Высота – 2,5 м. На основе визуального осмотра – находится в удовлетворительном состоянии.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

**9. Скважина. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович) – 70-е годы. Текущее использование – не используется, законсервирована в 2008г. Глубина – 30 м. Диаметр – 114мм. Материал – сталь. Находится в неудовлетворительном состоянии.

**10. Траншея инертных 1600м3. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна) – 60-е годы. Назначение: производственное. Текущее использование – по назначению (прием инертных материалов). Тип траншеи – подземная. Площадь – 100\*4 кв. м. Строительный объем – 1600куб.м Материал фундамента, стен – бетон. Находится в неудовлетворительном состоянии.

**11. Ямное устройство. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ.**

Год постройки – информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика (Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна) - 60-е годы. Назначение: производственное. Текущее использование – по назначению (хранение инертных материалов). Площадь – 6\*8 кв. м. Строительный объем – 192 куб.м. Материал фундамента, стен – бетон, бетонные блоки. Находится в неудовлетворительном состоянии.

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

**Таблица 12**

№ п/п	1	Источник информации для объекта оценки, Приложение№4 настоящего отчета
<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Газопровод, 15м. Инв.№0000660</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Инвентарный номер	<b>0000660</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Назначение объекта оценки	Газоиспользующее оборудование	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2006 год	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика, Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	отличное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Информация о капитальных ремонтах/годы проведенных капитальных ремонтов	Не проводились	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Количественная и качественная информация объекта оценки</b>		
Вид системы	Газопровод высокого давления Категории	Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;
Вид прокладки	Надземная/Подземная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы, м	15	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Тип трассы	подводящий газопровод (однотрубное исполнение)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трубопровода с учетом типа трассы, м	15	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы надземной прокладки, м	10	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы подземной прокладки, м	5	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Глубина заложения/прокладки, м	-1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Диаметр труб, мм	89мм	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Основной материал труб	сталь	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количество труб по трассе, шт.	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Граница балансовой принадлежности между: распределительным стальным газопроводом высокого давления II категории D=89 мм и внутримплощадочным газопроводом для газоснабжения котельной, расположенной по адресу: г. Кушва, пром. Район (участок №1), является колодец (ЗКЛ Ду 80 мм) перед котельной.	Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ п/п	1	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
<b>Сведения об имущественных правах</b>		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	1.266.434,84	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Остаточная стоимость, руб.	482 451,12	

Таблица 13

№ п/п	2	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	<b>РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	<b>Склад готовой продукции. Инв. №0000465</b>	
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	70-е годы	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика – Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Реконструкция	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	производственно-складское	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Группа капитальности	II	Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и покрытий ( <a href="http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt">http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt</a> )
Срок полезного использования, лет	150	
Этажность объекта оценки	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Подземная этажность	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид внутренней отделки	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Фундамент	ж/бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Стены	ж/бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Перегородки	ж/бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Отделка	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>водопровод</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>водоснабжение горячее</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>противопожарное водоснабжение</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>канализация</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>отопление</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>вентиляция</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>кондиционирование воздуха</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>газоснабжение</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>электроосвещение</i>	+	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Качественная характеристика</b>		
Техническое состояние	60%, удовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Количественная характеристика</b>		
Общая полезная площадь, кв.м	40*94	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Местонахождение объекта оценки	Перед зданием АБК на территории ЖБИ, участок №1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Сведения об имущественных правах</b>		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	364 100,00	
Остаточная стоимость, руб.	0,00	

Таблица 14

Характеристик и	3	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Наименование	<b>Наружные кабельные, 666м. Инв.№0000453</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Адрес объекта	<b>Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1 ООО "РОЯЛТИ"</b>	

оценки							
Составляющие объекта оценки	Опоры деревянные, 2 шт. Н=8м	Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП	Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ	ЦРП-6кВ-ГМЗ	ЦРП-6кВ-ТП-3	ЦРП-ТП-1	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г. / Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Номинальное напряжение	-	6 кВ	6 кВ	6 кВ	6 кВ	6 кВ	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Наименование кабельной линии	-	ф «Стройбаза»	ф «Стройбаза»	ф «Град», «КДП»	ф «ТП-3»	ф «ТП-1»	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Год прокладки, г.	2006	2006	2001	2002	2005	2005	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г./ Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Длина, м.	-	216	15	45	350	40	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Сечение, кв. мм	-	120	120	120	120	95	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Тип кабеля	-	ААШВ	ААБ	ААШВ	АББШв	АШВ	Паспорт на кабельные линии от 17.12.2007г. и 20.12.2007г.
Техническое состояние	отличное	хорошее	удовлетворительное	хорошее	отличное	отличное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	За котельной по территории ЖБИ (на земельном участке - категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1).						Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Сведения об имущественных правах							
Собственник объекта	ООО "Монолит"						Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"						
Балансовая стоимость, руб.	69 318,00						
Остаточная стоимость, руб.	0,00						

Таблица 15

Параметр	4	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Наружные сети, канализации 3500м. Инв.№0000456	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Инвентарный номер	0000456	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Назначение объекта оценки	прием сточной вод, отвод ее в коллектор городской канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию	1975г.	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Информация о капитальных ремонтах/годы проведенных капитальных ремонтов	Не проводились	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количественная и качественная информация объекта оценки		
Вид системы	Наружные сети, канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид прокладки	Подземная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы, м	3500	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Тип трассы	Отводящий трубопровод (однотрубное исполнение)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность сетей с учетом типа трассы, м	3500	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы надземной прокладки, м	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы подземной прокладки, м	3500	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Глубина заложения/прокладки, м	-2	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Диаметр труб, мм	100	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Основной материал труб	чугун	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количество труб по трассе, шт.	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	От здания АБК к коллектору городской канализации (частный сектор ул. Лайская, д. 19)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Сведения об имущественных правах</b>		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	224 969,00	
Остаточная стоимость, руб.	99 361,42	

**Таблица 16**

Параметр	5	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>Свердловская область, г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Сеть канализации 589м. Инв. №0000451</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Инвентарный номер	<b>0000451</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Назначение объекта оценки	прием сточной вод, отвод ее в коллектор городской канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2005г.	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	Отличное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Информация о капитальных ремонтах/ годы проведенных капитальных ремонтов	Не проводились	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Количественная и качественная информация объекта оценки</b>		
Вид системы	Сеть канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид прокладки	Подземная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы, м	589	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Тип трассы	Отводящий трубопровод (однотрубное исполнение)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трубопровода с учетом типа трассы, м	589	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы надземной прокладки, м	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы подземной прокладки, м	589	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Глубина заложения/прокладки, м	-2	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Диаметр труб, мм	100	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Основной материал труб	чугун	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количество труб по трассе, шт.	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Территория завода ЖБИ. Внутри сети котельной и здания АБК. (на земельном участке - категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1).	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Сведения об имущественных правах</b>		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	18 106,00	
Остаточная стоимость, руб.	7 997,04	

**Таблица 17**

Параметр	6	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>Свердловская область, г. Кушва, ООО "РОЯЛТИ"</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.

	<b>промышленный район ЖБИ, участок №1</b>	
<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Сеть промышленной канализации, 50м. Инв.№0000450</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Инвентарный номер	<b>0000450</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Назначение объекта оценки	прием сточной вод, отвод ее в резервуар	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2005г.	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	Отличное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Информация о капитальных ремонтах/ годы проведенных капитальных ремонтов	Не проводились	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Количественная и качественная информация объекта оценки</b>		
Вид системы	Сеть промышленной канализации	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид прокладки	Подземная	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы, м	50	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Тип трассы	Отводящий трубопровод (однотрубное исполнение)	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трубопровода с учетом типа трассы, м	50	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы надземной прокладки, м	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность трассы подземной прокладки, м	50	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Глубина заложения/прокладки, м	-1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Диаметр труб, мм	100	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Основной материал труб	чугун	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Количество труб по трассе, шт.	1	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Территория завода ЖБИ. От цеха формовки до накопительного резервуара. (на земельном участке - категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1).	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Сведения об имущественных правах</b>		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	19 530,00	
Остаточная стоимость, руб.	0,00	

**Таблица 18**

№ п/п	7	Источник информации для объекта оценки, Приложение№4 настоящего отчета
<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Заглубленный склад. Инв. №0000477</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	70-е годы	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Реконструкция	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	производственно-складское	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	Не используется	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Группа капитальности	II	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Срок полезного использования, лет	150	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Хронологический возраст, лет	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Оставшийся срок службы, лет	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Этажность объекта оценки	подземный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Подземная этажность	заглубленный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид внутренней отделки	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Фундамент	ж/бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.

**ООО "РОЯЛТИ"**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Стены	блоки	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Перегородки	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Перекрытия	ж/бетонный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Кровля	мягкая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Оконные проемы	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Дверные проемы	железные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Полы	бетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Внутренняя отделка	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>водопровод</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>водоснабжение горячее</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>противопожарное водоснабжение</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>канализация</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>отопление</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>вентиляция</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>кондиционирование воздуха</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>газоснабжение</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<i>электроосвещение</i>	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<b>Качественная характеристика</b>				
Техническое состояние	аварийное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Общий или отдельный вход	отдельный вход	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<b>Количественная характеристика</b>				
Общая полезная площадь, кв.м	6*8	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Площадь застройки, кв. м	60	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Преобладающая высота помещения, м.	4	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Строительный объем, куб.м.	240	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
Местонахождение объекта оценки	Территория ЖБИ	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.		
<b>Степень сохранности и готовности конструктивных элементов</b>				
<b>Конструктивный элемент</b>	<b>Тип конструкций</b>	<b>Описание технического состояния</b>	<b>Удельный вес элементов</b>	<b>Фактическое наличие</b>
Фундамент	железобетонный	развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен	10%	100%
Стены	блоки	выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекос дверных косяков, осадка углов	59%	100%
Перегородки				
Перекрытия	железобетонные	трещины в местах балок с несущими стенами, следы увлажнения, прогибы плит	11%	100%
Кровля	мягкая	протечки кровли местами, неплотность фальцев, повреждения настенных желобов, забросана старыми ветками деревьев	7%	100%
Полы	бетонные	массовые разрушения покрытия и основания	3%	100%
Проемы	железные	массовая коррозия дверных коробок и полотен, местное разрушение дверных полотен и коробок	3%	100%
Отделка	простая	потемнение окрасочного слоя, серые пятна, потеки, массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	3%	100%
Коммунальные услуги	-	разрушение	3%	0%
Прочие работы	бетонные	разрушение	1%	0%
<b>Физический износ, %</b>			<b>100%</b>	<b>96%</b>
Степень сохранности, %				96%
Степень готовности, %				96%
<b>Физический износ с учетом степени готовности, %</b>				<b>81,46%</b>
<b>Сведения об имущественных правах</b>				
Собственник объекта	ООО "Монолит"		Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.	
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"			
Балансовая стоимость, руб.	1 013 940,00			
Остаточная стоимость, руб.	0,00			

Таблица 19

<b>№ п/п</b>	<b>8</b>	<b>Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета</b>
<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Ограждение основной площадки, 1500м. Инв. №0000470</b>	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	70-е годы	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика, Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Реконструкция	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	ограждение	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Текущее использование	По назначению	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Материал ограждения	железобетонные сплошные панели	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Материал столбов	железобетонные	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Качественная характеристика</b>		
Принадлежность к сегменту рынка коммерческой недвижимости (вид недвижимости)	производственное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	60%, удовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Количественная характеристика</b>		
Высота, м	2,5 м	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Протяженность, м	1500	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Периметр территории ЖБИ	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Сведения об имущественных правах</b>		
Собственник объекта	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	316 250,00	
Остаточная стоимость, руб.	0,00	

Таблица 20

№ п/п	9	10	11	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Наименование объекта оценки	Скважина. Инв. №0000703	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	Ямное устройство. Инв. №0000468	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Год постройки/дата ввода в эксплуатацию	70-е годы	60-е годы	60-е годы	Информация не предоставлена, по устной информации представителя Заказчика. Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Реконструкция	Не проводилась	Не проводилась	Не проводилась	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Год последнего капитального ремонта	Не проводился	Не проводился	Не проводился	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Назначение	производственное	производственное	производственное	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Текущее использование	Не используется. Законсервирована в 2008г.	По назначению (прием инертных материалов)	По назначению (хранение запасов инертных материалов)	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Группа капитальности	II	II	II	Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и покрытий ( <a href="http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt">http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt</a> )
Срок полезного использования, лет	150	150	150	
Этажность объекта оценки		подземный	надземный	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Подземная этажность	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Вид внутренней отделки	простая	простая	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Фундамент, материал	сталь	бетон	бетон	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Стены	-	бетон	бетонные блоки	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Перегородки	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Перекрытия	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Кровля	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Оконные проемы	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Дверные проемы	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Полы	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Потолок	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ п/п	9	10	11	Источник информации для объекта оценки, Приложение №4 настоящего отчета
Внутренняя отделка	-	простая	простая	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>водопровод</i>	-	-	-	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<i>водоснабжение горячее</i>	-	-	-	
<i>противопожарное водоснабжение</i>	-	-	-	
<i>канализация</i>	-	-	-	
<i>отопление</i>	-	-	-	
<i>вентиляция</i>	-	-	-	
<i>кондиционирование воздуха</i>	-	-	-	
<i>газоснабжение</i>	-	-	-	
<i>электроосвещение</i>	-	-	-	
<b>Качественная характеристика</b>				
Принадлежность к сегменту рынка коммерческой недвижимости (вид недвижимости)	производственное	производственное	производственное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Техническое состояние	80%, Неудовлетворительное	70%, Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Количественная характеристика</b>				
Общая полезная площадь, кв.м	D=114 мм	100*4	6*8	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Преобладающая высота помещения, м.	Глубина = 30 м	4	4	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
Строительный объем, куб.м.	-	1600	192	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Территория ЖБИ за общежитием	Территория ЖБИ	Территория ЖБИ	Визуальный осмотр. Акт осмотра от 23.01.2013г.
<b>Сведения об имущественных правах</b>				
Собственник объекта	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	Справка о балансовой стоимости от 15.01.2013г.
Балансодержатель объекта	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	ООО "Монолит"	
Балансовая стоимость, руб.	703 236,29	105 743,00	81 520,00	
Остаточная стоимость, руб.	591 357,95	0,00	0,00	

### 3.6. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТОФИКСАЦИИ

Осмотр объектов оценки произведен Оценщиком лично 23 января 2013 г. При осмотре присутствовал:

- Шушпанов Николай Иванович – производственный директор ООО «Монолит». (тел.: 8-912-677-56-06),
- Заместитель начальника завода ЖБИ по производству Чухарева Елена Ивановна (тел.:34-344-638-66).
- Главный энергетик Гарипов Игорь Рашидович (тел.:8-909-013-1596).
- Семячков Олег Николаевич - зам. директора Кушвинского завода ЖБИ - консультация по телефону (тел.:8-932-114-5712).

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, кадастровые паспорта 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. Газопровод Кушва, 15м.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



2. Склад готовой продукции





**ООО "РОЯЛТИ"**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"





### 3. Наружные кабельные сети.





#### 4. Наружные сети, канализации 3500м.

*На представленных фотографиях расположена сеть канализации подземной прокладки, что препятствует видимости всего объекта. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, от здания АБК к коллектору городской канализации (частный сектор ул. Лайская, д.19).*

**ООО "РОЯЛТИ"**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"





**ООО "РОЯЛТИ"**

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



5. Сеть канализации 589м.

*На представленных фотографиях расположена сеть канализации подземной прокладки, что препятствует видимости всего объекта. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, внутренние сети котельной и здания АБК.*



6. Сеть промышленной канализации, 50 м.

*На представленных фотографиях расположена сеть промышленной канализации подземной прокладки, что препятствует видимости всего объекта. Местонахождение: находится на территории ЖБИ, от цеха формовки до накопительного резервуара.*





#### 7. Заглубленный склад

На месте объекта зафиксирован подземный склад (часть здания – под землей, другая часть с кровлей – над землей), который не используется, кровля заброшена землей и ветками, вход заблокирован. На представленных фотографиях климатические условия и снежные осадки послужили препятствием к видимости всего объекта, который из-за неиспользования выглядит в виде снежного холма.





8. Ограждение основной площадки





9. Сквжина

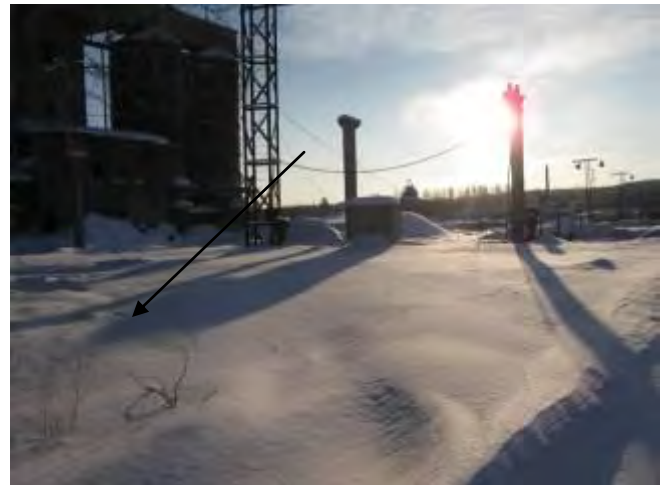






10. Траншея инертных 1600м3

*На представленных фотографиях расположена траншея инертных подземной прокладки, что препятствует видимости всего объекта.*



11. Ямное устройство





### 3.7. 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.

## 4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 4.1. 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.<sup>5</sup>

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом( лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;<sup>6</sup>

**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;<sup>7</sup>

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки;<sup>8</sup>

**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;<sup>9</sup>

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах;<sup>10</sup>

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении

<sup>5</sup> См. Гл. III, П.6 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>6</sup> См. Гл. III, П.8 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>7</sup> См. Гл. III, П.9 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>8</sup> См. Гл. III, П.10 ФСО№2 «Цель оценки и виды стоимости»

<sup>9</sup> См. Гл. II, П.15 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>10</sup> См. Гл. II, П.14 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

ожидаемых доходов от использования объекта оценки.<sup>11</sup>

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.<sup>12</sup>

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)**- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.<sup>13</sup>

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.<sup>14</sup>

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** – определение использования объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.<sup>15</sup>

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.<sup>16</sup>

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.<sup>17</sup>

**Стандарты оценки** – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер. Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности<sup>18</sup>.

**Объекты оценки** - отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте<sup>19</sup>.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния, может быть устранимым и неустранимым.

**Функциональное устаревание** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

**Экономическое (внешнее) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

**Совокупный (накопленный) износ** — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

**Аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Объекты сравнения** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементы сравнения (ценообразующие факторы)**- такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка** - представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

## 4.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<sup>11</sup> См. Гл. II, П.13 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>12</sup> См. Гл. II, П.7 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>13</sup> См. Гл. II, П.8 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>14</sup> См. Гл. II, П.4 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>15</sup> См. Гл. II, П.10 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>16</sup> См. Гл. II, П.12 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>17</sup> См. Гл. II, П.6 ФСО№1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки»

<sup>18</sup> См. ст.20 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

<sup>19</sup> См. ст.5 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29 июля 1998г.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007г., проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

- 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 объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

### 4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО №1.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### 4.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний<sup>20</sup>.

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

##### Характеристика основных понятий затратного подхода<sup>21</sup>

**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.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым<sup>22</sup>.

**Функциональное устаревание** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием<sup>23</sup>.

**Экономическое (внешнее) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны<sup>24</sup>.

**Совокупный (накопленный) износ** — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки<sup>25</sup>.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости здания (сооружения).

<sup>20</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14

<sup>21</sup> Основные понятия гл. 3.1. Настоящего отчета

<sup>22</sup> МСО 2007, МР 8, стр. 254.

<sup>23</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 392.

<sup>24</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, стр. 339, 394.

<sup>25</sup> Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка Машин и Оборудования, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/documents/standart/article\\_901.html](http://smao.ru/ru/documents/standart/article_901.html).

4. Определение стоимости земельного участка как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного использования.

Рыночная стоимость рассчитывается по формуле:

#### Формула 1

$$C = C_{\text{пвс}} \times (100\% - ((100\% - \text{Ифиз}) \times (100\% - \text{Уфун}) \times (100\% - \text{Увнеш}))) + C_{\text{зем}},$$

где: С – рыночная стоимость;

$C_{\text{пвс}}$  – полная восстановительная стоимость;

$U_{\text{внеш}}$  – внешнее устаревание;

$U_{\text{фун}}$  – функциональное устаревание;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

$C_{\text{зем}}$  – рыночная стоимость земельного участка относящегося к зданию (сооружению).

#### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>26</sup>:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

#### Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>27</sup>:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни (метод эффективного возраста);
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

#### Методы определения функционального устаревания недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>28</sup>

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

**Методы определения устранимого функционального устаревания<sup>29</sup>:**

метод суммирования затрат на устранение:

- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

**Методы определения неустраняемого функционального устаревания<sup>30</sup>:**

капитализация потерь в арендной плате;

капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

#### Методы определения внешнего (экономического) устаревания недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

### **4.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по

<sup>26</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 198—208

<sup>27</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 211-212

<sup>28</sup> Источник: Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html).

<sup>29</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 215.

<sup>30</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. Стр. 217.



основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>31</sup>.

Данный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- 1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки;
- 2) Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- 3) Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения;
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта;
- 5) Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>32</sup>:

-метод прямого сравнительного анализа продаж;

-метод валового рентного мультипликатора;

-метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж**

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>33</sup>. Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:**

-анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;

-определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;

-выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);

-формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;

-анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);

-расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;

-определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

**Единицы сравнения** определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается<sup>34</sup>. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения:

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

**Элементы сравнения** — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>35</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

<sup>31</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14

<sup>32</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008, стр. 171—181

<sup>33</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер., — М.: КРОНУС, 2009, стр. 212

<sup>34</sup> ФСО №1, п. 22

<sup>35</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "СМАОс  
ООО "РОЯЛТИ"

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

**Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.**

#### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

**Процентные (коэффициентные)** поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед.ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср.до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

**Стоимостные (денежные) поправки**, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед.ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед.ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед.ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

#### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования<sup>36</sup>.

<sup>36</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 22в

### Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД). Для применения метода ВРМ необходимо: оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом; определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов; умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

### Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов: производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости; определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене; определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации. Руководствуясь положениями ФСО №1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

## **4.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Доходный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

**Метод прямой капитализации доходов** предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Так, как у собственника отсутствуют текущие договоры аренды, то расчет гипотетического дохода сделан из среднерыночных цен.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта путем деления на ставку капитализации.

В дальнейшем стоимость определяется по формуле:

### **Формула 2**

$$V = \frac{I}{R}$$

Где: V - стоимость оцениваемого объекта;

I - доход, приходящийся на объект;

R – ставка капитализации.

**Коэффициент (ставка) капитализации** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Определение рыночной стоимости недвижимости **методом дисконтированных денежных потоков** выполняется в следующей последовательности:

-определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

-исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

-определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

-преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^{t-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования<sup>37</sup>.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

**Методы, использующие другие формализованные модели,** применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода. Для определения ставки дисконтирования (капитализации), применяются следующие методы:

-метод мониторинга рыночных данных (экстракции);

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

#### 4.4. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

При формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (виду) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

<sup>37</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 21в.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться комментариями относительно возможных причин расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов резко отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, чем включать его в дальнейшие расчеты.

Обоснование итоговой стоимости обычно проводится путём взвешивания относительной важности или приемлемости результата каждого оценочного подхода, приводящего к итоговому значению искомой оценки.

Для выведения итогового значения оценки из значений оценок, полученных различными подходами, обычно используется один из двух основных методов определения весовых коэффициентов: метод, основанный на анализе иерархий, и метод, основанный на обработке экспертных оценок весовых коэффициентов.

Из Отчета явным образом должно быть ясно, включает ли итоговое значение оцениваемого показателя налог на добавленную стоимость.

## **5. ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке, приведено в таблице ниже.

**Таблица 21**

Наименование подхода	Метод, выбранный Оценщиком для оценки объекта оценки	Возможность реализации (комментарии)
Затратный подход	Метод сравнительной единицы	Данный подход в рамках настоящей оценки применим, поскольку Оценщик располагает технической и другой информацией. Таким образом, в данном отчете реализация данного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки является возможной.
Сравнительный подход	Метод прямого сравнительного анализа продаж	<p>Объекты оценки №1-6, 8-11 представляют собой сооружения и передаточные устройства, которые используются только по своему прямому назначению. Анализ рынка не показал ни одной сделки и предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым. В связи с этим сравнительный подход в настоящем Отчете для расчета рыночной стоимости этих объектов не применим, т. к. нет достаточного количества достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложений к продаже сопоставимых с оцениваемыми объектами.</p> <p>Объект оценки №7 представляет собой сооружение в аварийном состоянии. Анализ рынка специализированной недвижимости в аварийном состоянии не показал ни одной сделки купли-продажи и предложения к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом в подобном состоянии. В связи с этим реализация данного подхода невозможна.</p>
Доходный подход	Метод прямой капитализации дохода	<p>Для расчета рыночной стоимости объектов оценки №1-6, 8-11 доходный подход не применялся. Анализ НЭИ показал, что критерию экономической целесообразности в отношении объекта оценки отвечает только вариант использования оцениваемых зданий и сооружений в соответствии с исходным проектным (и фактическим) назначением. Проанализировав рынок аренды, Оценщики не обнаружили ни одного объекта, предложенного к сдаче в аренду, сопоставимого с оцениваемыми объектами. В связи с этим реализация данного подхода невозможна.</p> <p>Объекта оценки №7 представляет собой сооружение в аварийном состоянии. Анализ рынка не показал ни одного объекта, предложенного к сдаче в аренду, сопоставимого с оцениваемым объектом в подобном состоянии. В связи с этим реализация данного подхода невозможна.</p>

### **5.1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В ХОДЕ ОЦЕНКИ**

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик выполнил следующие шаги:

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- осмотрел объект для определения фактического состояния имущества;
- изучил правовую, техническую и другую документацию;
- провел анализ рынка продаж сооружений, наружных кабельных сетей и сетей канализации с целью сбора информации о сложившейся ситуации, а также для выбора объектов-аналогов;
- определил рыночную стоимость объектов оценки с применением сравнительного, затратного и доходного подхода. К объектам оценки сравнительный и доходный подходы не применялись.

## **6. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ**

### **6.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СУБЪЕКТА РФ – СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Свердловская область - субъект Российской Федерации в составе Уральского федерального округа. Свердловская область - крупнейший регион Урала, ее территория составляет 194 300 кв. км. Область занимает среднюю и охватывает северную часть Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Административный центр области - г. Екатеринбург. Область граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге с Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан. Область образована 17 января 1934 г. при разделении Уральской области, в нынешних границах с 1938 г. - после выделения из ее состава Пермской области.

По численности населения Свердловская область занимает 5-е место в России. В структуре промышленного комплекса доминируют черная и цветная металлургия (соответственно 31% и 19% объема промышленного производства), обогащение урана и обогащение железной руды, машиностроение.

Свердловская область занимает пятое место в России по объемам промышленного производства, здесь расположены такие предприятия, как Нижнетагильский металлургический комбинат, Уралэлектромедь, Качканарский ГОК "Ванадий", ВСМПО-Ависма, Уралмаш, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Богдановичский Фарфоровый Завод, Среднеуральский медеплавильный завод. Среди машиностроительных отраслей преобладает "тяжелый ВПК", а также тяжелое машиностроение (оборудование для добывающей, энергетической и химической промышленности). Свердловская область является важным транспортным узлом — через нее проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автомобильной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный аэропорт в Екатеринбурге — Кольцово - имеет статус международного и способен принимать воздушные суда всех типов.

Область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединенных в 73 муниципальных образования. На ее территории расположено 47 городов, 99 поселков городского типа, а также 1 886 сел и деревень. Крупнейшие города области (население на 01.01.2011 г.):

- г. Екатеринбург (1 337,0 тыс. чел.),
- г. Нижний Тагил (374,5 тыс. чел.),
- г. Каменск-Уральский (180,1 тыс. чел.),
- г. Первоуральск (132,8 тыс. чел.),
- г. Серов (98,5 тыс. чел.).

### **6.2. ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2012 ГОДА<sup>38</sup>**

#### **Информация о среднемесячной заработной плате в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года**

Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области в ноябре 2012 года сложилась на уровне 26660,4 рубля (темп роста - 114,5% к уровню ноября 2011 года).

В январе-ноябре 2012 года среднемесячная номинальная заработная плата одного работника в Свердловской области составила 25023 рубля (114,7% к уровню января-ноября 2011 года), в целом по России – 25961 рубль (114,2%).

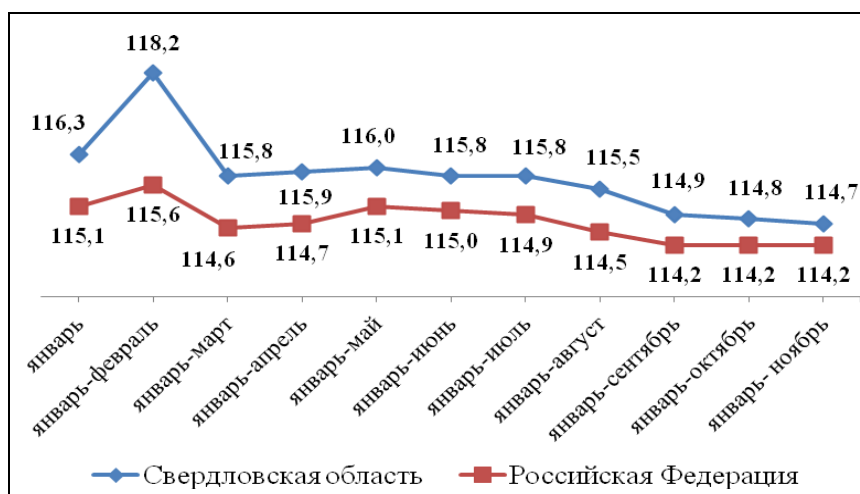
По итогам 11 месяцев 2012 года отставание уровня заработной платы в Свердловской области от среднероссийского значения составило 938 рублей. В силу опережающих по сравнению со среднероссийскими темпов роста заработной платы в Свердловской области (диаграмма 1) отставание удалось сократить на 251,8 рубля в сопоставлении с ситуацией на начало текущего года.

<sup>38</sup> Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в 2012 году

Положительная динамика заработной платы наблюдается по всем видам экономической деятельности (таблица 1). Выше среднеобластного уровня заработная плата сложилась:

- в производстве транспортных средств и оборудования – в 1,3 раза выше среднеобластного уровня;
  - в добыче полезных ископаемых
  - в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды
  - в производстве электрооборудования
- } в 1,2 раза.

**Рисунок 5. Темпы роста заработной платы, в % к аналогичному периоду предыдущего года**



#### Информация и ситуации на потребительском рынке Свердловской области в январе-декабре 2012 года

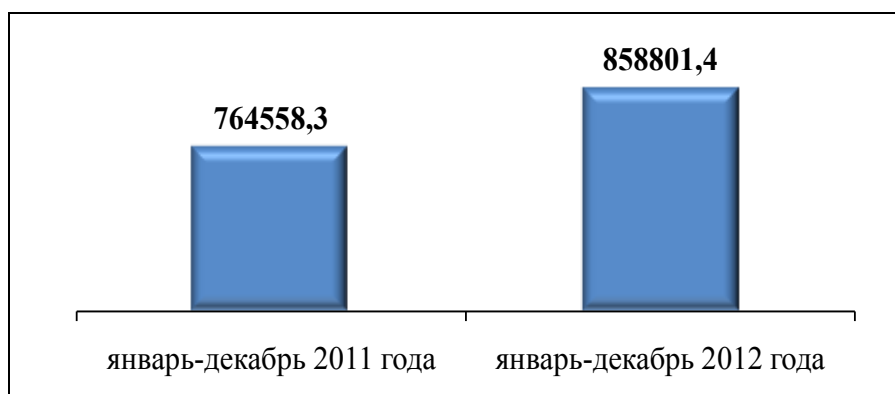
**Оборот розничной торговли** в Свердловской области за январь-декабрь 2012 года составил **858,8 млрд. рублей**, что соответствует прогнозным оценкам Министерства экономики Свердловской области на 2012 год. Уровень 2011 года превышен **на 6,4%** (в сопоставимых ценах).

Наибольший рост объемов продаж сложился в категории непродовольственных товаров – 109,2% к уровню 2011 года (в сопоставимых ценах), или 461,9 млрд. рублей.

Оборот розничной торговли формировался в основном на предприятиях организованной торговли (их доля в структуре оборота розничной торговли составила 94,8%, а объем оборота вырос по сравнению с уровнем 2011 года на 8% в сопоставимых ценах).

**Оборот общественного питания** в январе-декабре 2012 года сложился в сумме **43,8 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах **на 6,3%** превышает уровень 2011 года.

**Рисунок 6. Оборот розничной торговли Свердловской области, млн. рублей**



#### Информация о ситуации в промышленности Свердловской области в январе-декабре 2012 года

**Объем отгруженной промышленной продукции** по полному кругу организаций в Свердловской области в январе – декабре 2012 года в действующих ценах составил **1415,6 млрд. рублей** или **109,8%** к уровню января – декабря 2011 года, в том числе по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 61,4 млрд. рублей или 84,8% к уровню января-декабря 2011 года, «обрабатывающие производства» - 1188,6 млрд. рублей или 111,7%, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 165,7 млрд. рублей или 105,4%.

**Индекс промышленного производства** по полному кругу организаций в январе – декабре 2012 года составил **108,3%** к уровню января – декабря 2011 года.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



Рисунок 7



К уровню января – декабря 2011 года **индексы производства** по видам деятельности составили:

- «добыча полезных ископаемых» - 100,7%
- «обрабатывающие производства» – 110,2%;
- «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 102,1%.

**В январе-декабре 2012 года** по сравнению с январем-декабром 2011 года **наибольший рост** промышленного производства отмечен:

- **в машиностроительном комплексе** (производство машин и оборудования – на 35,3%, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 18,1%, производство транспортных средств и оборудования - на 8,5%),

- **на предприятиях химического комплекса** (производство резиновых и пластмассовых изделий – на 23,8% и химическое производство – на 13,0%).

**В металлургическом производстве** прирост объемов производства крупных и средних организаций в январе-декабре 2012 года составил 1,6% к уровню января-декабря 2011 года, главным образом, за счет увеличения производства чугунных и стальных труб – на 8,4% и чугуна, стали и ферросплавов – на 1,5%. Производство цветных металлов к уровню января – декабря 2011 года снизилось на 2,8%.

К уровню января-декабря 2011 года значительно **снизились** объемы производства **предприятий легкой промышленности** (производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – на 37,8%, текстильное и швейное производство – на 14,5%).

#### Информация о финансовых результатах деятельности организаций в Свердловской области в январе – ноябре 2012 года

**Прибыль прибыльных организаций** по учитываемому кругу крупных и средних организаций в Свердловской области в январе-ноябре 2012 года составила **200,5 млрд. рублей**, или **119,9%** к уровню января-ноября 2011 года. Количество организаций, получивших прибыль, составило 1128 ед., или **75,2%** от общего числа организаций. Наибольшая доля прибыльных организаций отмечена в таких сферах деятельности как торговля (86,8%), здравоохранение (83,8%), гостиницы и рестораны (82,7%).

Наибольший удельный вес в прибыли прибыльных организаций в январе-ноябре 2012 года пришёлся на организации обрабатывающих производств – 48,4% от общего объема прибыли, организации транспорта и связи – 22,7% и организации, осуществляющие добычу полезных ископаемых, – 8,5%.

В целом по итогам **января-ноября 2012 года** в Свердловской области сложился **положительный сальдированный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в объеме **171,6 млрд. рублей**, что на **14,5% выше** уровня соответствующего периода прошлого года.

**В ноябре 2012 года прибыль прибыльных организаций увеличилась в 1,87 раза** к уровню предыдущего месяца и составила **25,5 млрд. рублей** (в октябре – 13,7 млрд. рублей). Наиболее значительный рост прибыли наблюдался в организациях, осуществляющих предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (в 24,1 раза), организациях транспорта и связи (в 22 раза). Количество прибыльных организаций увеличилось на 1,7%.

По итогам ноября 2012 года **сальдированный финансовый результат деятельности организаций** составил **25,7 млрд. рублей**, что в **2,2 раза выше** уровня октября 2012 года.

**Отрицательный сальдированный финансовый результат** в ноябре 2012 года отмечен в следующих видах деятельности:

- добыча полезных ископаемых (-528,7 млн. рублей);
- производство машин и оборудования (без производства оружия и боеприпасов) (-146,4 млн. рублей);
- строительство (-81,9 млн. рублей);

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

гостиницы и рестораны (-1,5 млн. рублей).

### Информация о вводе жилья в Свердловской области в январе-декабре 2012 года

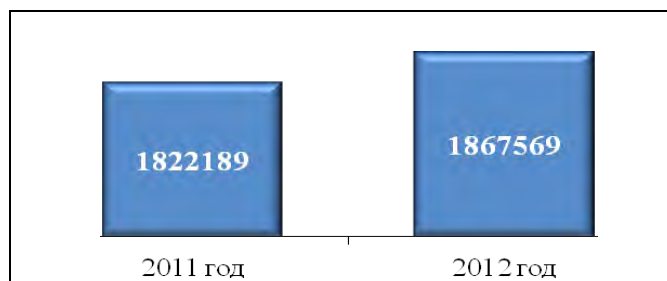
В январе-декабре 2012 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **1867,6 тыс. кв. метров**, что соответствует запланированным объемам на 2012 год (1860 тыс. кв. м). Уровень января-декабря 2011 года превышен на 2,5%.

**Индивидуальными застройщиками** построено **682,7 тыс. кв. метров жилья**, что составило 96,5% к уровню января-декабря 2011 года.

**Таблица 22. Основные показатели жилищного строительства в Свердловской области**

Показатели	Январь-декабрь 2012 года	
	всего	в % к январю-декабрю 2011 года
<b>Введено в действие жилых домов и общежитий</b> , кв. метров общей площади, всего	<b>1867569</b>	102,5
<i>в том числе:</i> <b>индивидуальными застройщиками</b> , кв. метров общей площади	<b>682676</b>	96,5

**Рисунок 8. Ввод в действие жилых домов в Свердловской области, кв. метров общей площади**



В 2012 году темп роста строительства **жилья эконом-класса** значительно превысил среднеобластной уровень и составил 121,6% к уровню 2011 года. Введено в эксплуатацию **200 тыс. кв. метров** общей площади такого жилья. Однако доля жилья эконом-класса в общем вводе жилья остается незначительной – 10,7% в 2012 году (9% в 2011 году).

**Среди муниципальных образований**, расположенных на территории Свердловской области, в январе-декабре 2012 года **по вводу жилья в расчете на 1000 жителей лидирующие позиции занимают:**

- Белоярский городской округ – 2431,2 кв. м,
- Арамильский городской округ – 2385,4 кв. м,
- Сысертский городской округ – 1674,4 кв. м,
- городской округ Верхняя Пышма – 1325,7 кв. м.
- городской округ Заречный – 867,1 кв. м,

Низкие показатели по вводу жилья в расчете на 1000 жителей имеют следующие муниципальные образования:

- Сосьвинский городской округ – 36,5 кв. м,
- Североуральский городской округ – 22,5 кв. м,
- Новолялинский городской округ – 16,6 кв. м,
- городской округ Пелым – 2,9 кв. м.

### Цены и тарифы в Свердловской области в январе-декабре 2012

В Свердловской области в декабре 2012 года уровень инфляции составил 107,3% (к декабрю 2011 года). Больше всего увеличились цены и тарифы на платные услуги населению.

**В декабре 2012 года** потребительские цены в Свердловской области увеличились **на 0,5%** к предыдущему месяцу. При этом рост цен отмечен на все группы товаров.

**Таблица 23. Индексы потребительских цен за декабрь 2012 года**

Наименование групп товаров	Декабрь 2012 года, % к ноябрю 2012 года	
	Свердловская область	Российская Федерация

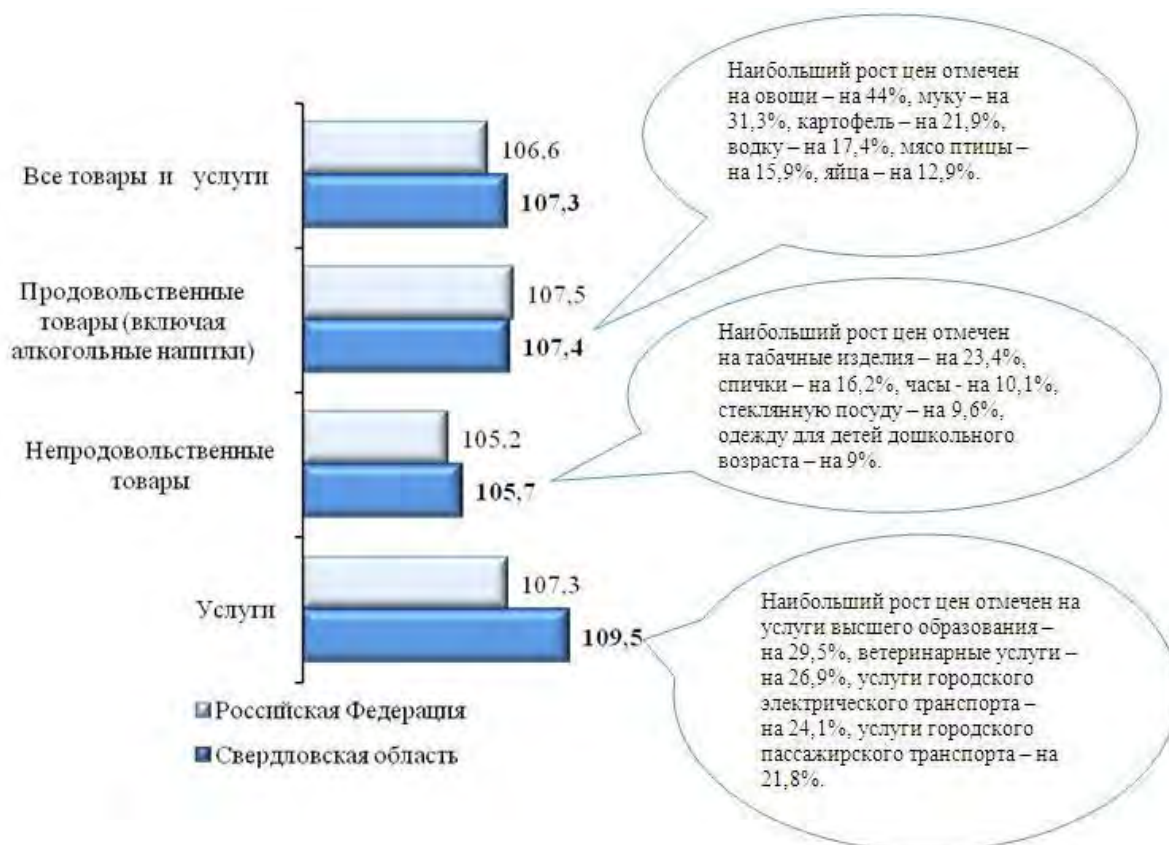
ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

<b>Все товары и услуги</b>	<b>100,5</b>	<b>100,5</b>
Продовольственные товары (включая алкогольные напитки)	100,8	100,9
Непродовольственные товары	100,3	100,3
Услуги	100,6	100,4

В декабре текущего года сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги составил **107,3%** к уровню декабря 2011 года (в среднем по Российской Федерации – 106,6%).

**Рисунок 9. Индексы потребительских цен на товары и платные услуги (декабрь 2012 года в % к декабрю 2011 года)**



Основным фактором роста цен в декабре 2012 года по сравнению с декабрем 2011 года стало заметное увеличение цен на платные услуги населению – на 9,5% (в среднем по Российской Федерации – на 7,3%).

За январь-декабрь 2012 года сводный индекс потребительских цен на товары и услуги составил **105,3%** к уровню января-декабря 2011 года (в среднем по Российской Федерации – 105,1%).

**Рисунок 10. Индексы потребительских цен на товары и платные услуги январь-декабрь 2012 года в % к соответствующему периоду прошлого года**

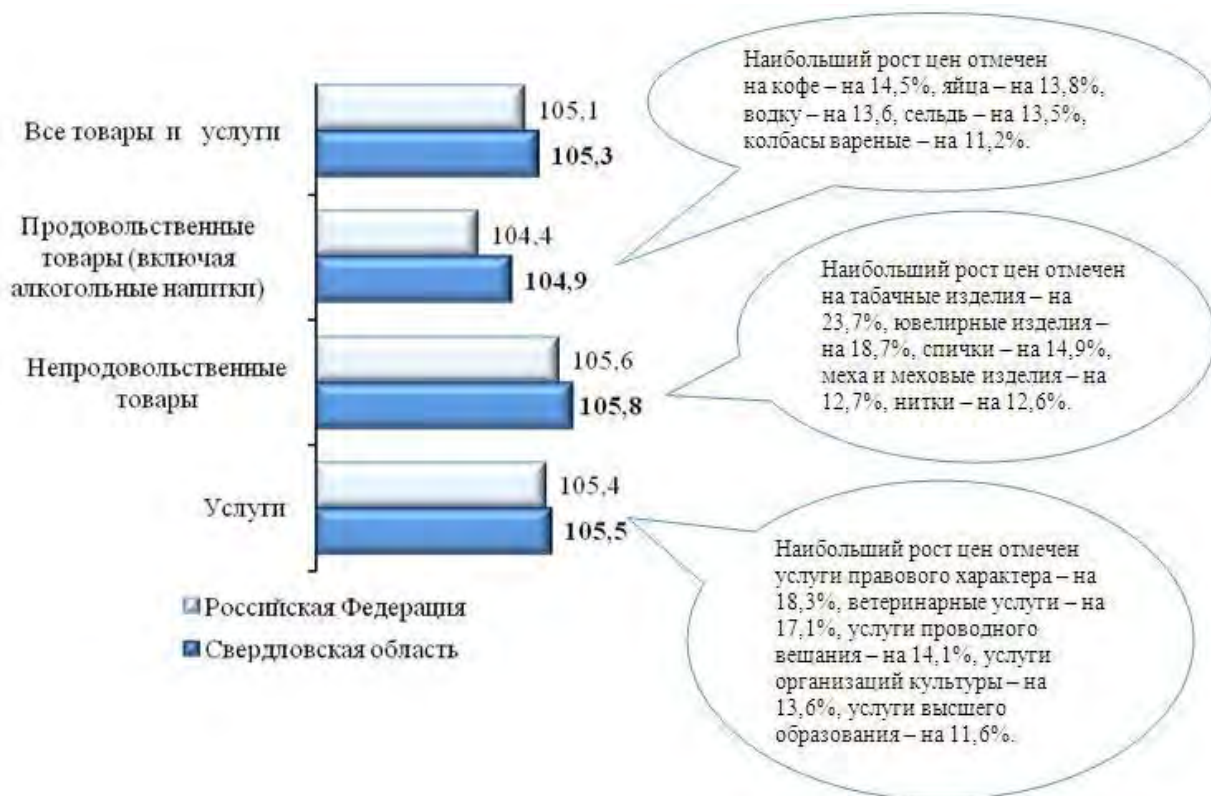


Таблица 24. Численность населения Свердловской области по муниципальным образованиям на 1 января 2012 года

	Всё население, человек	в том числе:	
		городское	сельское
<b>Свердловская область</b>	<b>4307594</b>	<b>3617162</b>	<b>690432</b>
Кушвинский городской округ	40361	29803	10558

Таблица 25. Естественное движение населения, браки и разводы по муниципальным образованиям Свердловской области за январь - декабрь 2012 года

Наименование муниципального образования	Родившиеся	Умершие		Число браков	Число разводов
		Всего	в т. ч. в возрасте до 1 года		
<b>Свердловская область*</b>	61451	59913	446	39349	21164
Городское население	51265	49657	351	33254	18258
Сельское население	10186	10256	95	6095	2906
<b>Кушвинский городской округ</b>	587	693	6	360	196
Городское население - г. Кушва	444	521	5	274	159
Сельское население	143	172	1	86	37

### 6.3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>39</sup>

Рынок коммерческой недвижимости Свердловской области активно развивается. Продажа, покупка и аренда объектов нежилой недвижимости приобрело массовый характер. Особенности рынка коммерческой недвижимости таковы, что баланс спроса и предложения в ценовом выражении ориентируется на центры деловой активности

<sup>39</sup> <http://uralbr.com/>



региона, т.е. на крупные населенные пункты. Стоимость помещений на рынке коммерческой недвижимости изменяется менее активно, чем на рынке жилья.

В настоящее время на рынке отсутствует характерная тенденция роста цен продаж и уровня арендных ставок. Цены и арендные ставки растут точечно лишь на наиболее привлекательные объекты в зависимости от расположения (набирают популярность районы за пределами центральной зоны в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей), размеров помещения и его качества.

Также в ходе анализа рынка выявлена закономерность, что по мере роста удаленности от Екатеринбурга снижается количество предложений на продажу и сдачу в аренду. В отдаленных районах количество предложений нежилой недвижимости вообще сокращается до единичных предложений. Это подтверждается и анализом предложений по данным местных источников информации.

В рамках данного анализа населенные пункты Свердловской области были распределены по ценовым поясам:

- Города на расстоянии до 50 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 50-100 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 100-200 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии 200 - 300 км от Екатеринбурга;
- Города на расстоянии от 300 и свыше км от Екатеринбурга.

Графики зависимости количества предложений (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости [www.urp.ru](http://www.urp.ru) и [www.e1.ru](http://www.e1.ru)) от степени удаленности от Екатеринбурга представлены на рисунках ниже.

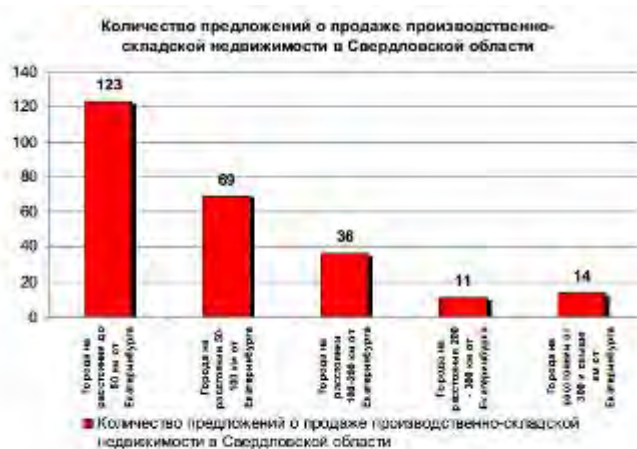


Диаграмма 1.

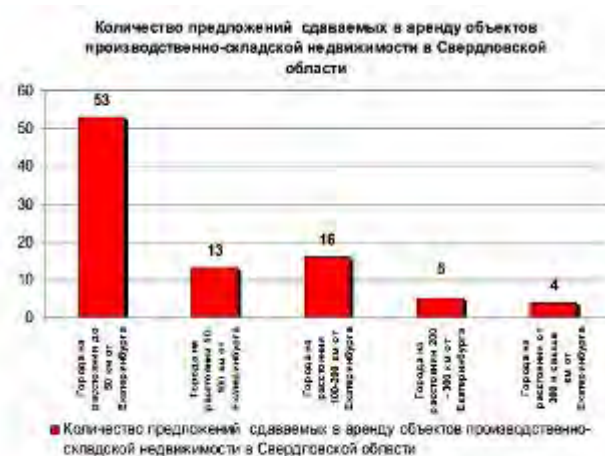


Диаграмма 2.

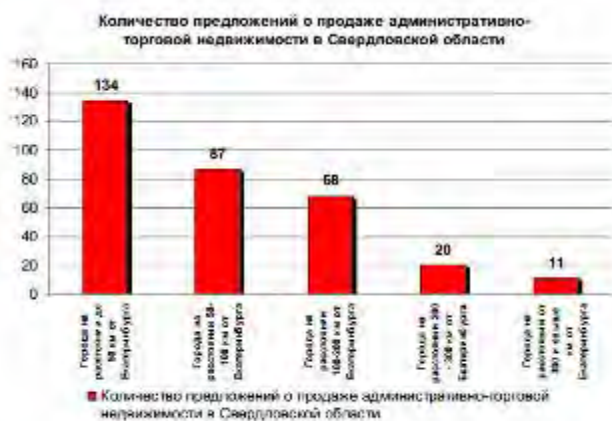


Диаграмма 3.



Диаграмма 4.

Такая зависимость объясняется достаточно низкой деловой активностью в городах Свердловской области. Местные покупатели не способны обеспечить нормальное функционирование рынка нежилой недвижимости, спрос на рынке определяется предпринимателями из областного центра, которые заинтересованы в максимальной близости объекта нежилой недвижимости к Екатеринбургу.

Соотношение объема предложений объектов, выставляемых на продажу и предлагаемых в аренду, представлено на графиках ниже (по базе предложения объектов коммерческой недвижимости [www.urp.ru](http://www.urp.ru) и [www.e1.ru](http://www.e1.ru)):

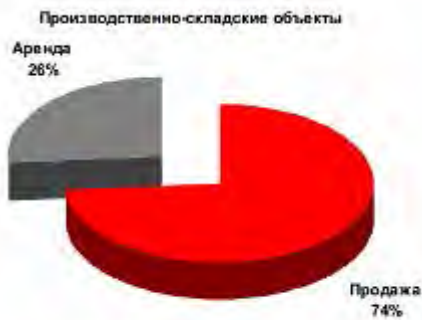


Диаграмма 5.

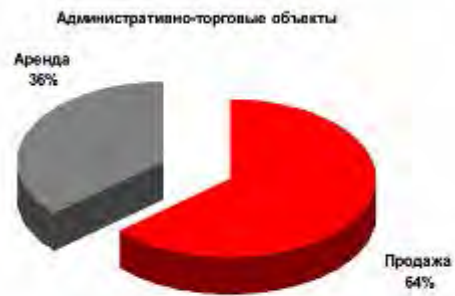


Диаграмма 6.

Среди производственно-складских объектов наибольшую долю в общем объеме выставленных на продажу объектов занимают промышленные базы, однако при сдаче в аренду преобладают помещения. У административно-торговых объектов встроенные помещения занимают наибольший вес, как при продаже, так и при сдаче в аренду.

Соотношение выставленных на продажу и для сдачи в аренду типов объектов коммерческой недвижимости представлено на диаграммах ниже:

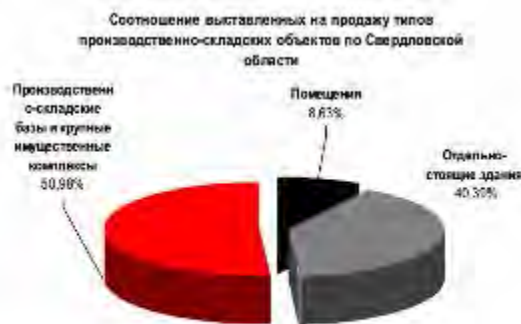


Диаграмма 7.

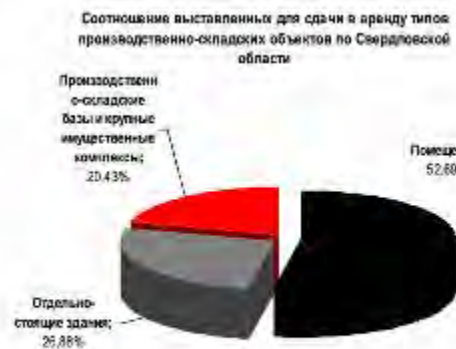


Диаграмма 8.

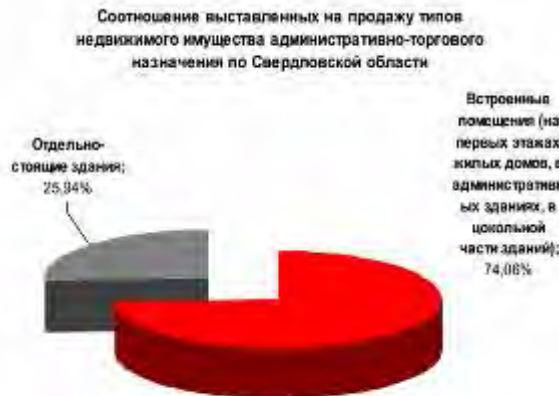


Диаграмма 9.

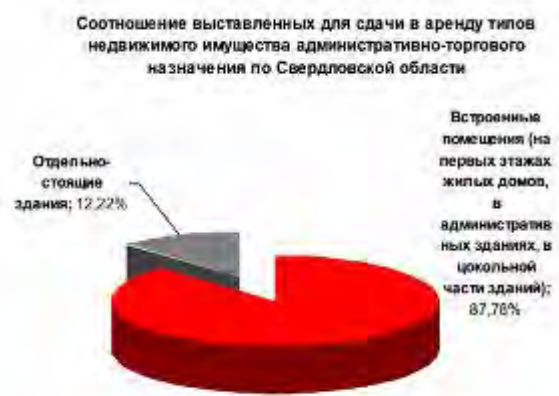


Диаграмма 10.

## ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Продажа

Главными факторами ценообразования на рынке недвижимости городов Свердловской области выступает местоположение и класс качества объектов.

На стоимость производственно-складских объектов в большей степени влияет состояние помещений, состав объекта (наличие подсобных и вспомогательных помещений, ж/д ветки, дополнительного оборудования), близость к транспортным магистралям. Складская недвижимость, выставляемая на продажу или сдаваемая в аренду, может предлагаться как с высоким качеством отделки, так и с простой отделкой и нуждающиеся в ремонте. Участники рынка далеко не всегда соотносят класс качества помещения и его цену. Также можно выделить тенденцию на рынке производственной недвижимости – это ее перепрофилирование и/или ведение непромышленной деятельности на объекте. Многие производственные помещения были диверсифицированы преимущественно в складские помещения, либо если позволяют физические характеристики помещений, то в торговые площади.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Наиболее дорогие производственно-складские объекты имеют следующие характеристики: промышленные базы, логистические комплексы, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины); имеются все виды инженерных коммуникаций, удобные подъездные пути.

Здания в составе современных складских комплексов с необходимой инфраструктурой. Состояние помещений – хорошее и отличное. В цену объекта также входит крупный по площади земельный участок; помещения в современных логистических и складских комплексах новой постройки, с развитой локальной инфраструктурой (складские помещения класса А, В+, В). Цены на подобные объекты могут достигать отметки в 20-25 тыс. руб. за кв.м. Местоположение таких объектов преимущественно в городах-спутниках Екатеринбурга – В. Пышма, Березовский, Арамилы. Низкий ценовой диапазон имеют неотапливаемые производственно-складские площади, бывшие помещения овощехранилищ, животноводческие и растениеводческие комплексы, в состоянии требующего капитального ремонта, также объекты, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз. Цены на подобную недвижимость могут ограничиваться низким диапазоном в 1-2 тыс. руб. за кв.м. Местоположение таких объектов преимущественно в малых населенных пунктах вне районных центров со слабо развитой социально-экономической инфраструктурой. Обычно в эту стоимость может входить также и земельный участок.

Наиболее высокие цены наблюдаются в городах-спутниках Екатеринбурга первого пояса: В. Пышма, Березовский, Среднеуральск и Арамилы. Наиболее низкие цены в городах, удаленных от Екатеринбурга на 200 и более км.

Средние цены за 1 кв. м в зависимости от удаленности от Екатеринбурга представлены на диаграмме ниже:



**Диаграмма 11**

### Аренда

На момент проведения исследования, в городах Свердловской области средняя ставка аренды производственно-складских помещений составила 100-150 рублей/кв. м. с НДС. Наиболее высокие ставки аренды наблюдаются в городах-спутниках Екатеринбурга, где своей максимальной величины могут достигнуть на уровне 250-280 руб./кв.м. в месяц для объектов, расположенных на территории современных логистических комплексов, либо для теплых производственно-складских помещений на территории промышленных баз, имеющих в своем составе также и офисные помещения. Минимальные рыночные ставки обнаружены для объектов, имеющих следующие характеристики: производственные и складские здания заводов, фабрик, отдельно-стоящие либо в составе комплекса, помещения фермерских хозяйств, находятся в неудовлетворительном состоянии, могут не эксплуатироваться и не обслуживаться. Местоположение: населенные пункты Свердловской области, расположенные на значительном удалении от Екатеринбурга (Ирбит, Красноуральск, Серов, Североуральск), малые населенные пункты вне районных центров со слабо развитой социально-экономической инфраструктурой. Арендные ставки на такие объекты варьируются в диапазоне 30-50 руб./кв.м. в месяц.

Средние цены за 1 кв. м в зависимости от удаленности от Екатеринбурга представлены на диаграмме ниже:





**Диаграмма 12**

#### 6.4. АНАЛИЗ РЫНКА СООРУЖЕНИЙ г.КУШВА

В ходе анализа рынка использовалась информация с сайтов: <http://www.avito.ru/>, <http://www.e1.ru/>, <http://upn.ru/>.

Рынок объектов нежилой недвижимости Свердловской области носит несбалансированный характер. Предложение объектов во многом зависит от степени удаленности от Екатеринбурга, в отдаленных городах Свердловской области предложения о продаже и сдаче в аренду носят единичный характер, что является результатом достаточно низкой деловой активности. Наиболее интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости наблюдается в городах-спутниках Екатеринбурга, а также в крупных населенных пунктах, таких как Нижний Тагил, Каменск-Уральский, Первоуральск.

Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга, напротив, в достаточной степени развит, имеет мощную инфраструктуру. На рынке преобладают предложения объектов административного и офисного назначения, что в общем-то естественно для такого крупного делового центра, каковым является Екатеринбург. В городах Свердловской области наибольшее количество предложений объектов производственно-складского назначения, так как основу экономик городов составляют многочисленные промпредприятия. Наибольший удельный вес в общем объеме предложений занимают крупные производственно-складские комплексы, включающие строения и земельный участок, наименьшую долю – помещения. Среди объектов административно-торговой недвижимости на рынке преобладают встроенные помещения, в частности квартиры на первых этажах многоэтажных жилых домов, переведенные в нежилой фонд под коммерческое использование.

Цены на рынке недвижимости Свердловской области также во многом определяются степенью близости к Екатеринбургу. Особенно к данному фактору чувствительны цены на административные помещения. Цены на производственно-складские объекты, расположенные в городах на расстоянии 100 км от Екатеринбурга и выше демонстрируют гораздо меньшую зависимость от фактора местоположения, оставаясь относительно стабильными в районе.

Что касается сооружений, рынок г. Кушвы носит весьма ограниченный и неравномерный характер и имеет статус “депрессивного” рынка. На рынке не представлено даже единичных объектов. Рынок не сформирован.

Так как цель данной оценки - купля-продажа в рамках конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, был проведен анализ рынка сооружений, выставленной на открытый аукцион (торги) в форме публичного предложения и проанализированы их результаты. В 4 квартале 2012г. были просмотрены извещения о проведении торгов и их результатов в близ лежащих населенных пунктах Свердловской области. В основном подобные объекты продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий – одним лотом, сделки как отдельными объектами, достаточно редки. Оценщикам не удалось выявить единичные предложения по продаже сооружений, продаваемых не в рамках единых имущественных комплексов предприятий, выставленных на аукцион.

#### Заклучение о ликвидности объектов оценки<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Данное мнение является экспертным и основано на эмпирических исследованиях Оценщика (достигнуто опытным путем). Данная величина не участвует в расчетах, дана лишь в качестве справочных данных, дабы показать качественную характеристику объекта оценки.

Для подобных объектов период рыночной экспозиции, как правило, значителен и составляет 8-12 месяцев. В основном подобные объекты продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий, сделки с отдельными объектами, достаточно редки.

Степень коммерческой привлекательности объекта оценки – низкий: объекты расположены на окраине города, закрытый доступ территории, ограниченный круг потенциальных пользователей, застойный рынок недвижимости города.

**В контексте спроса, объекты оценки имеют ограниченный характер, поскольку являются составляющими единого комплекса. Т.е. продажа каждого объекта разным собственникам весьма призрачна. Как правило, подобные объекты продаются в целом (базами, имущественными комплексами) и со значительными скидками на комплексную продажу.**

В целом на рынке Свердловской области крупные промышленные объекты низколиквидны. Ликвидность объектов оценки при этом также может быть оценена ниже средней, даже с учетом востребованности конечного продукта, производимого с использованием объектов оценки – производство и реализации щебня, бетона и железобетонных изделий.

## 6.5. АНАЛИЗ РЫНКА СЕТЕЙ КАНАЛИЗАЦИИ

**Сети канализации**<sup>41</sup> – это совокупность трубопроводов и сооружений, предназначенных для удаления твердых и жидких продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно - бытовых и дождевых сточных вод с целью их очистки от загрязнений и дальнейшей эксплуатации или возвращения в водоем.

### **Классификация**

**По целям и месторасположению систему канализации можно разделить на три больших раздела:**

- внутренняя канализация — система сбора стоков внутри зданий и сооружений и доставки их в систему наружной канализации;
- наружная канализация — система сбора стоков от зданий и сооружений и доставки их к сооружениям очистки либо к месту сброса в водоприёмник;
- система очистки стоков

**По собираемым стокам канализация подразделяется на:**

- хозяйственно-бытовую канализацию (обозначение К1);
- ливневую канализацию (обозначение К2);
- производственную канализацию (обозначение К3).
- Хозяйственно-бытовая канализация бывает:
- централизованная;
- автономная

### **Наружная канализация**

Элемент локальных очистных сооружений

Наружные канализационные сети, как правило, являются самотёчными, прокладываются с уклоном по ходу стоков.

**Наружная канализация может быть организована по следующим системам:**

- общесплавная — коллекторы принимают и дождевые и хозяйственно-бытовые стоки;
- раздельная — существуют отдельные коллекторы для принятия дождевых и хозяйственно-бытовых стоков;
- полураздельная — сети раздельно собирают дождевые и хозяйственно-бытовые стоки, доставляя их в общесплавной коллектор

<sup>41</sup> <http://elegia-spb.jimdo.com/>

## **Наружная канализация подразделяется на:**

- внутридворовые сети;
- уличные сети;
- коллекторы

## **Элементами наружных сетей являются:**

- трубопроводы;
- колодцы (смотровые, поворотные, перепадные и так далее). Как правило, снабжены люками с крышками и скобами для спуска в них обслуживающего персонала;
- насосные станции подкачки;
- локальные очистные сооружения;
- септики;
- выпуски в водоприёмники

## **Материалы**

К материалам, применяемым в системах канализации, предъявляются повышенные требования из-за агрессивности среды переносимых стоков. Трубопроводы как правило применяют из следующих материалов:

- чугун;
- полиэтилен;
- полипропилен;
- ПВХ (поливинилхлорид)
- железобетон (на наружных сетях диаметром от 150 мм)

## **Для коллекторов больших диаметров также применяют:**

- железобетон

## **Реже используются:**

- стеклянные трубы;
- керамические трубы;
- асбестоцементные трубы

Колодцы различного назначения сооружаются из сборного или монолитного железобетона, различных прочных пластмасс.

## **Проектирование наружных и внутренних канализационных сетей**

Проектирование внутренних канализационных сетей производится в зданиях всех типов, которые возводятся в канализованных районах. В неканализованных районах или населенных пунктах, необходимо предусматривать проектирование и создание канализации с устройством местных очистных сооружений. Автономная канализация в обязательном порядке должна присутствовать в жилых, общественных и производственных зданиях и поэтому в проект таких зданий уже должна быть заложена система отвода сточных вод. К зданиям такого типа относятся:

- жилые здания, высота которых превышает 2 этажа, гостиницы;
- здания медицинского назначения - дома для престарелых (в сельской местности), диспансеры, больницы, амбулатории, поликлиники, родильные дома, санэпидстанции, санатории, дома отдыха, пансионаты;
- здания учебно-воспитательной сферы - школы-интернаты, пионерские лагеря, общеобразовательные

школы, детские сады-ясли;

• здания общественного предназначения - кинотеатры, предприятия общественного питания, спортивные сооружения, бани и прачечные.

### **Преимущества и недостатки использования чугунных труб**

- Современные чугунные трубы для наружной канализации отличаются высокой прочностью и надежностью.
- Трубы из чугуна могут долговременно выдерживать воздействие горячей воды, а также частые перепады температур.
- По сравнению со стальными трубами, изделия из чугуна, изготовленные по современным технологиям, отличаются устойчивостью к коррозии.
- Несомненным преимуществом является доступная цена на этот вид труб.
- Экологическая безопасность и устойчивость к огню.
- Популярность трубам из чугуна обусловлена их долговременным сроком эксплуатации. Так, срок службы труб канализации чугунных составляет 80-100 лет, что является абсолютным рекордом среди труб, выполненных из других материалов.

Чаще всего, трубы из чугуна используют, если нужно собрать систему канализации, которая будет эксплуатироваться в режиме высокой нагрузки. Например, при строительстве многоэтажных домов, крупных предприятий, больниц и пр. Но и при строительстве коттеджей и небольших домов застройщики нередко предпочитают использовать именно чугунные трубы, так как такие системы гарантируют надежность работы канализации на протяжении десятилетий.

К недостаткам использования труб из чугуна следует отнести высокую сложность монтажа. Во-первых, чугун – это материал, имеющий солидный вес. Следовательно, для погрузки труб потребуются использование строительной техники. Во-вторых, достаточно сложно осуществить соединения деталей в чугунном трубопроводе.

Анализ рынка чугунных труб показал, что наиболее четко и обширно представлено ценовое предложение следующими предприятиями, представленные ниже:

**Нижнетагильский Котельно-Радиаторный Завод (НТКРЗ) ОАО** (622018, Свердловская область г. Нижний Тагил, Восточное шоссе, 22, e-mail: [ntkrz@yandex.ru](mailto:ntkrz@yandex.ru)) Металлы, металлопрокат - металлы и сплавы черные, Климатические, вентиляционные и фильтровальные системы - отопительные системы - оборудование, комплектующие. Информация по стоимости в доступе прайс-листов отсутствует, предоставляется только из подачи заявки.

**"ПайпТрейд-ТрубСнабИнвест"** занимается продажей новых, лежалых и б/у стальных труб больших диаметров. В распоряжении имеются большие объемы труб разного ассортимента. Поставка труб может осуществляться как авто, так и железнодорожным транспортом с баз предприятия, которые находятся в Московской области (Адрес: 105187, Москва, м. Партизанская, Окружной проезд 16, телефон: +7 (499) 3901016). Информация по стоимости в доступе прайс-листов отсутствует, предоставляется только из подачи заявки.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТИТАН»** - предлагает большой спектр услуг по литью чугуна, изготовлению изделий из чугуна и стали. Большой спектр услуг точного стального литья, литья по газифицированным моделям. Доставка в любой конец мира чугунного или стального литья (Фактический адрес: 630000, г. Новосибирск, ул. Б.Хмельницкого, 94, тел. 8-903-909-9736, 8-951-619-96-22, [zakaz@titan-steel.ru](mailto:zakaz@titan-steel.ru) [www.titan-steel.ru](http://www.titan-steel.ru)). Информация по стоимости в доступе прайс-листов отсутствует, предоставляется только из подачи заявки.

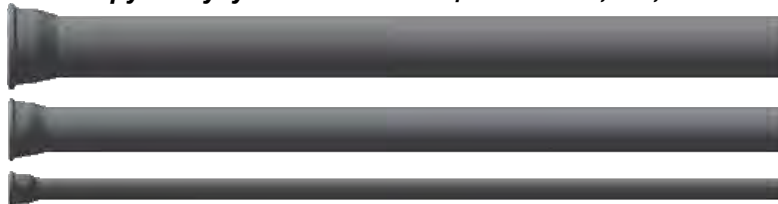
**ООО «Сантехлит»** ответственный поставщик, с которым сотрудничают ведущие предприятия по изготовлению и продаже чугунных радиаторов МС-140, чугунных канализационных труб Ф50; 100; 150 и фасонных частей к ним, стальных настенных конвекторов – это ОАО «Нижнетагильский котельно-радиаторный завод», ОАО «Завод Универсал», ЗАО «Кронтиф-Центр», ОАО «Сантехлит». Осуществляется продажа канализационных труб, люков канализационных, продажа чугунных радиаторов. (Адрес: 454053, г. Челябинск Троицкий тр., 9, e-mail: [stl1997@bk.ru](mailto:stl1997@bk.ru), тел.: (351) 262-31-62).

### **Рисунок 11**

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

## Трубы чугунные канализационные 50;100;150



**Технические данные:** ГОСТ 6942-98

**Чугунные канализационные трубы** и фасонные части к ним предназначены для систем внутренней канализации зданий.

Изготавливаются из серого чугуна с пластинчатым графитом. Имеют антикоррозийное покрытие на основе битумов с температурой размягчения не ниже 60 °С. Испытываются на герметичность гидравлическим давлением не менее 0,1 МПа.

Номенклатура труб включает в себя три типа размера условного прохода - 50, 100, 150 мм.

**Таблица 26**

Наименование	ед. измер	вес, кг	цена с НДС, розница	Цена с НДС от 5000-00 до 20000-00 руб.	Цена с НДС от 20000-00 до 80000-00 руб.
труба ТЧК 50x2000 мм	шт	11	612	600	588
труба ТЧК 100x2100 мм	шт	26,2	1340	1314	1288
труба ТЧК 150x2000 мм	шт	41,5	2397	2350	2304

**Компания "СкладМеталла"** - основные виды деятельности: оптовая и розничная продажа широкого спектра черного, нержавеющей и цветного металлопроката; металлообработка; изготовление металлоизделий; участие в строительных тендерах; комплексное снабжение строительными материалами (Адрес: г. Москва, ул.Газгольдерная, д.10А, *E-mail (для заявок):* info@skladmetalla.ru). Прайс-лист на продукцию:

**Таблица 27**

Дата обновления: 12-11-2012		
Наименование товара	Длина трубы, м	Цена руб/ед.
80 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	6187,57
100 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	6222,61
125 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	7771,13
150 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	9642,84
200 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	13057,88
250 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	17092,06
300 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	21890,77
400 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	33037,99
500 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	45463,75
600 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	59855,97
700 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	76022,56
800 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	94329,55
900 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	114074,73
1000 ЧШГс ЦПП с манжетой TУTON	6	134179,45
800 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	6565,28
100 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	6499,09
125 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	8211,15
150 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	10095,84
200 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	13914,56
250 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	18037,01
300 ЧШГс ЦПП оцинкованная с манжетой TУTON	6	22313,92
400 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TУTON	6	34753,95
500 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TУTON	6	47848,17
600 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TУTON	6	62610,33
700 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TУTON	6	79836,09

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Дата обновления: 12-11-2012		
Наименование товара	Длина трубы, м	Цена руб/ед.
800 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TYTON	6	98972,5
900 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TYTON	6	119750,88
1000 ЧШГ с ЦПП, оцинкованная с манжетой TYTON	6	140836,89
50 ЧК	2	568,52
100 ЧК	2	1290,21
150 ЧК	2	2014,5

Наименование	Длина трубы, м	Цена
"100 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	6941,7
"150 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	10650,09
"200 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	14248,15
"250 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	18988,44
"300 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	24585,42
"400 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	39786,3
"500 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	54386,2
"600 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	77602,23
"700 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	106651,47
"800 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	133152,73
"900 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	152261,89
"1000 ЧШГ с ЦПП с манжетой "ВРС""	6	178633,36
"100 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	7715,31
"150 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	11874,1
"200 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	16022,51
"250 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	20909,48
"300 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	25917,17
"400 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	41010,31
"500 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	56274,79
"600 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	80439,66
"700 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	110836,22
"800 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	138336,95
"900 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	158597,43
"1000 ЧШГ с ЦПП оцинк. с манжетой "ВРС""	6	186122,82

Как видно из приведенной выше информации основными **ценообразующими параметрами являются:** диаметр трубы, материал трубы, вид прокладки, глубина заложения, длина трассы, техническое состояние. Далее в расчетах, Оценщик будет учитывать именно эти параметры.

Касательно вторичного рынка сетей канализации. Так как цель данной оценки - купля-продажа в рамках конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, был проведен анализ рынка сетей, выставленной на открытый аукцион (торги) в форме публичного предложения и проанализированы их результаты. В 4 квартале 2012г. были просмотрены извещения о проведении торгов и их результатов в близ лежащих населенных пунктах Свердловской области. В основном подобные объекты продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий – одним лотом, сделки с тепловыми сетями, как отдельными объектами, достаточно редки. Оценщикам не удалось выявить предложения по продаже сетей, продаваемых не в рамках единых имущественных комплексов предприятий, выставленных на аукцион.

## 6.6. АНАЛИЗ РЫНКА НАРУЖНЫХ КАБЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ

Кабельная линия<sup>42</sup> – это линия для передачи электроэнергии, состоящая из одного или нескольких кабелей с соединительными, стопорными и концевыми муфтами (заделками) и крепежными деталями.

**Прокладка кабеля** осуществляется как в земле, так и в кабельных сооружениях: тоннелях, коробах, лотках, каналах, эстакадах, блоках, этажах. Трасса кабельной линии должна быть спроектирована таким образом, чтобы

<sup>42</sup> <http://cable-ecity.ru/cabbling/>



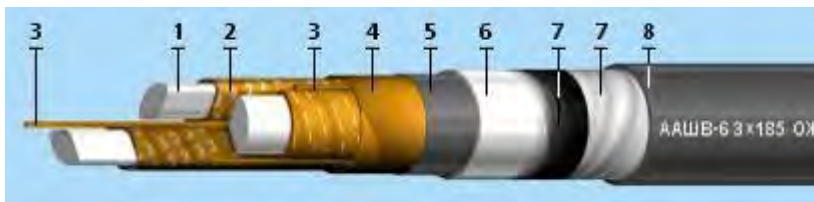
сократить расход кабеля, защитить его от механических повреждений, коррозии, повреждений соседних кабелей, температурных и вибрационных нагрузок.

При прокладке кабеля не допускается перекрещивание кабелей между собой и коммуникациями, укладка кольцами или витками. Кабель укладывают в траншее змейкой с запасом по длине 13%, чтобы компенсировать смещение почвы и конструкций.

Прокладка кабельных линий требует наименования каждой линии или нумерации. Кабели открытой прокладки должны иметь бирки, стойкие к воздействию окружающей среды. На бирках обозначается марка кабеля, напряжение, сечение, номер или наименование, дата монтажа. Бирки располагают через каждые 50м. Силовые кабели до 1000В — бирка квадратная, выше 1000В — круглая, контрольные кабели — треугольная.

**Монтаж кабеля** с бумажной нормально пропитанной изоляцией по вертикальным и трассам с крутым наклоном требует учета разности уровней между верхней и нижней точкой, т.к. при несоблюдении этого условия за счет отека пропиточной массы создается большое гидростатическое давление и может произойти разрушение герметической оболочки. С целью предотвращения повреждения кабеля врезаются кабельные муфты через указанное в ПУЭ расстояние.

## **Рисунок 12**



Стандарт: ГОСТ 18410-73, ТУ 16.К71-269-97, ТУ 16.К09-143-2004

**Элементы конструкции<sup>43</sup>:**

1. Алюминиевая токопроводящая жила:
  - однопроволочная (класс 1) сечением 25-240 кв. мм.,
  - многопроволочная (класс 1 и 2) сечением 50-800 кв. мм.;
2. Фазная бумажная изоляция, пропитанная вязким или нестекающим изоляционным пропиточным составом маркировка жил:
  - цифровая: 1, 2, 3, 4,
  - цветовая: белая или жёлтая, синяя или зеленая, красная или малиновая, коричневая или чёрная;
3. Заполнение из бумажных жгутов;
4. Поясная бумажная изоляция, пропитанная вязким или нестекающим изоляционным пропиточным составом;
5. Экран из электропроводящей бумаги для кабелей на напряжение от 6 кВ и более;
6. Алюминиевая оболочка;
7. Подслой из битума и пленки ПЭТ;
8. Наружный покров из ПВХ пластиката.

**Область применения:**

Кабели предназначены для передачи и распределения электрической энергии в стационарных установках в электрических сетях на напряжение до 35 кВ частотой 50 Гц.

Кабели предназначены для эксплуатации в макроклиматических районах с умеренным и холодным климатом. Кабели предназначены для эксплуатации в земле (траншеях) с низкой и средней коррозионной активностью с наличием или отсутствием блуждающих токов, с высокой коррозионной активностью с отсутствием блуждающих токов, если в процессе эксплуатации кабели не подвергаются растягивающим усилиям. Кабели предназначены для эксплуатации на открытом воздухе, в сухих помещениях, в сырых, частично затопливаемых помещениях со слабой, средней и высокой коррозионной активностью, а также каналах, кабельных полуэтажах, шахтах, коллекторах, производственных помещениях, на технологических эстакадах, на специальных кабельных эстакадах и по мостам, при отсутствии опасности механических повреждений в ходе эксплуатации. Кабели применяются для прокладки в пожароопасных помещениях и взрывоопасных зонах класса В-Иб, В-Иг, В-И, В-Иа. Кабели не распространяют горение при одиночной прокладке (нормы МЭК 60332-1). Кабели с нестекающим изоляционным пропиточным составом (ЦААШВ) предназначены для прокладки на вертикальных и наклонных участках трасс без ограничения разности уровней. Кабели могут использоваться в местах подверженных вибрации.

**ООО «СтройТехСнабжение»<sup>44</sup>** - Поставки Кабельно - проводниковой продукции, Электротехнического оборудования и металлопроката в России и странах СНГ (г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 106 Тел. (342) 259-51-00, Факс. 257-14-87, E-mail: sts-all@mail.ru).

**Таблица размеров кабеля ААШВ**

Количество и сечение жил, шт x кв.мм	Масса кабеля кг/км	Наружный диаметр мм
3x50 ож	1349	31

<sup>43</sup> <http://sts-kabel.ru/kabel-aashv/>

<sup>44</sup> <http://sts-kabel.ru/contact/>

3x70 ож	1644	33,8
3x70	1759	35,5
3x95 ож	2005	37
3x95	2140	38,8
3x120 ож	2324	39,5
3x120	2479	41,5
3x150 ож	2648	41,9
3x150	2859	44,2
3x185 ож	3086	44,8
3x185	3398	48
3x240 ож	3872	49,7
3x240	4167	52,6

Цены в каталоге не указаны. Полная информация о стоимости товара - связь с менеджерами по телефону.

### **ААБ — кабель силовой<sup>45</sup>**

Силовой кабель ААБ могут быть с алюминиевыми или медными токопроводящими жилами с изоляцией из электротехнического сорта бумаги, пропитанной специальным вязким композитным составом. Кабель ААБ выполнены как правило с свинцовой или алюминиевой оболочкой. Кабель ААБ могут производить с защитными покровами или без них.

Используются кабели ААБ для передачи и распределения электрической энергии. Применяются в неподвижных установках разного назначения, в электроцепях переменного или постоянного тока на напряжение тока до 10 кВ, частотой 50Гц. Диапазон температур использования кабеля ААБ от минус 50 С, до плюс 50 С градусов.

Если кабель ААБ одно-проволочный, то после цифр, обозначающих сечение, приписываются буквы «ож»

Такой кабель прокладывают в земляном грунте с невысокой степенью коррозионной активностью.

Если кабель ААБ монтируется на трассе с разной высотой уровней, укладывается между нижней и высшей точками.

Если кабель ААБ прокладывается больше, чем 15-35 метров, то используется кабель ААБ со специальным изоляционным нестекающим пропиточным составом. Такой вид кабеля ААБ применяется в умеренном холодном климате.

### **Технические характеристики:**

Рабочее напряжение	1, 6, 10 кВ
Температура окружающей среды при эксплуатации	от -50°С до +50°С
Относительная влажность воздуха (при температуре до +35°С)	до 98%
Минимальная температура прокладки кабеля без предварительного подогрева	0°С
Сопrotивление изоляции 1 км кабеля:	
— для кабелей ААБ 1 кВ	не менее чем 100 МОм не менее чем 200 МОм
— для кабелей ААБ 6 – 10 кВ	
Предельная длительно допустимая рабочая t° жил:	
— для кабелей 1 кВ	+80°С +70°С
— для кабелей 6 – 10 кВ	
Предельно допустимая температура нагрева жил кабелей в аварийном режиме (или режиме перегрузки)	+90°С

<sup>45</sup> <http://cable-plus.ru/contacts.html>

Максимальная температура нагрева жил при коротком замыкании	+200°C
Минимальный радиус изгиба при прокладке:	
—одножильного —многожильного кабеля	кабеля 25 диаметров кабеля 15 диаметров кабеля

## Силовые кабели с медными жилами и броней<sup>46</sup>

### Расшифровка ВББШв

Кабель медный с внутренней изоляцией из (ПВХ), с броней из стальных лент, наружный покров из ПВХ шланга.

**Силовой кабель ВББШв** это высоконадежный бронированный кабель с медными жилами и ПВХ-шлангом. Благодаря стальной броне кабель возможно использовать суровых условиях прокладки и эксплуатации. Данный вид кабеля ВББШв защищен от механических повреждений (кроме растягивающих).

Используется для передачи и распределения постоянного и переменного электрического тока в стационарных установках на номинальное переменное напряжение 660 В и 1000 В частоты 50 Гц. Одножильные кабели ВББШв данного вида используются в сетях постоянного напряжения.

### Конструкция силового кабеля ВББШв

Кабель имеет медные токонесущую жилы, одно- или много-проволочные, круглой или секторной формы, первого или второго класса по ГОСТ 22483.

Изоляция **кабеля ВББШв** из (ПВХ) поливинилхлоридного пластиката.

Изолированные жилы многожильных кабелей ВББШв имеют определенную отличительную расцветку:

Нулевые жилы выполняются голубого цвета;

Жилы заземления выполняются двухцветной (зелено-желтой расцветки).

- Изолированные жилы двух-, трех-, четырех- и пяти-жильных кабелей скручены;

- Двухжильные кабели ВББШв имеют жилы одинакового сечения;

- Трех-, четырех- и пятижильные имеют все жилы одинакового сечения или одну жилу меньшего сечения (жилу заземления или нулевую).

Поясная изоляция **силового кабеля ВББШв** выполнена из ПВХ пластиката или материала изоляции, а так же может использоваться любой другой равноценный материал.

Производственные мощности ТД "Кабель плюс" позволяют давать наилучшие цены на рынке кабельно-проводниковой продукции, а складские запасы наиболее ходовых марок и размеров кабеля, которые располагаются в разных регионах России (Москва, Сушевский вал, д. 5, строение 20, e-mail: info@cable-plus.ru). Ценовое предложение в таблице ниже:

**Таблица 28**

Марка	Размер			Цена с НДС, руб./км
АВБШв	2	х	10ок	40 476,98
АВБШв	2	х	16мк	54 177,07
АВБШв	2	х	16ок	49 230,67
АВБШв	2	х	2,5ок	26 399,99
АВБШв	2	х	25мк	69 577,88
АВБШв	2	х	25ок	65 208,02
АВБШв	2	х	35мк	84 131,14
АВБШв	2	х	4ок	27 660,50

<sup>46</sup> <http://cable-plus.ru/vmruscable/silcable/product-details/19-vbbshv.html>

АВБШв	2	х	50мк	108 497,35
АВБШв	2	х	6ок	31 727,90
АВБШв	3	х	10ок	44 057,59
АВБШв	3	х	16мк	61 642,48
АВБШв	3	х	16ок	55 715,45
АВБШв	3	х	2,5ок	26 785,54
АВБШв	3	х	25мк	79 915,09
АВБШв	3	х	25мк+1х16мк	95 532,48
АВБШв	3	х	25ок	74 654,36
АВБШв	3	х	25ок+1х16ок	89 010,28
АВБШв	3	х	35мк	97 114,75
АВБШв	3	х	35мк+1х16мк	107 705,96
АВБШв	3	х	4ок	30 136,06
АВБШв	3	х	50мк	126 440,14
АВБШв	3	х	50мк+1х25мк	140 201,45
АВБШв	3	х	6ок	34 862,26
АВБШв	4	х	10ок	50 747,76
АВБШв	4	х	16мк	71 464,79
АВБШв	4	х	16ок	64 254,91
АВБШв	4	х	2,5ок	27 468,79
АВБШв	4	х	25мк	96 951,49
АВБШв	4	х	25ок	90 481,54
АВБШв	4	х	35мк	115 847,89
АВБШв	4	х	4ок	33 810,87
АВБШв	4	х	50мк	154 131,95
АВБШв	4	х	6ок	38 045,90
АВБШв	5	х	10ок	58 915,30
АВБШв	5	х	16мк	85 323,07
АВБШв	5	х	16ок	75 053,78
АВБШв	5	х	2,5ок	30 875,84
АВБШв	5	х	25мк	113 356,95
АВБШв	5	х	25ок	105 640,35
АВБШв	5	х	35мк	136 093,11
АВБШв	5	х	4ок	36 894,00
АВБШв	5	х	50мк	184 553,18
АВБШв	5	х	6ок	42 913,60

Как видно из приведенной выше информации основными **ценообразующими параметрами являются**: тип кабеля, сечение жил, номинальное напряжение. Далее в расчетах, Оценщик будет учитывать именно эти параметры.

В основном, подобные объекты – наружные кабельные сети - продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий – одним лотом. Проведя анализ рынка, оценщиком не было выявлено предложений о продаже подобных объектов. Поэтому можно сделать вывод, что сделки с такими объектами – наружные кабельные сети - как с отдельными объектами - не совершаются, в основном подобные объекты продаются в рамках единых имущественных комплексов предприятий – одним лотом, сделки с кабельными сетями, как отдельными объектами отсутствуют.

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 7.1. ОПИСАНИЕ АЛГОРИТМА АНАЛИЗА

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непрременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

**Юридическая правомочность**, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

**Физическая возможность** (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного); II этап — анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

#### **Анализ земельного участка (на котором расположены объекты оценки) как условно свободного**

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Закон РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие земельного кодекса РФ";
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

**Анализ Земельного участка, на котором расположены объекты оценки. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/: под объект промышленности (завод железобетонных изделий), площадь: 126412 кв.м., кадастровый номер: 66:53:00 00 000:0031) по адресу: РФ Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1**

#### **Юридическая правомочность**

Под рассматриваемыми земельными участками понимаются земельные участки в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

По состоянию на дату оценки в распоряжении Оценщика отсутствует градостроительный план г. Кушва, в связи с чем идентификация рассматриваемого земельного участка возможна только исходя из представленных Заказчиком документов, а именно Кадастрового паспорта на земельный участок. В соответствии с кадастровым паспортом сформированного земельного участка, общей площадью 126 412 кв.м. в пределах установленных границ, он относится к землям населенных пунктов с разрешенным использованием - под объект промышленности (завод железобетонных изделий).

Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к следующим выводам: единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка площадью 126 412 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1, является использование его под объект промышленности (завод железобетонных изделий); остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности;

#### **Физическая возможность**

Рельеф участка площадью 126 412 кв. м ровный, форма правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения.

#### **Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность**

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



Земельный участок расположен в Свердловской области, г. Кушва, в отдалении от областного центра на расстояние 176 км. Уровень развития инфраструктуры низкий. В связи с низким уровнем социально-экономического развития рассматриваемого региона, где фактически отсутствует коммерческое строительство, вариант реализации проекта по строительству производственно-складского комплекса возможен только при наличии четкой и эффективной программы окупаемости, с прицелом на конечного потребителя и рынки сбыта. С точки зрения финансовой целесообразности и **максимальной продуктивности** данный участок необходимо использовать для размещения объектов производственного назначения с учетом потребности региона.

Итог вышеизложенного представлен в таблице ниже:

**Таблица 29**

<b>Объект оценки №2</b>	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/ - под объект промышленности (завод железобетонных изделий). Площадь 126 412 кв.м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва промрайон ЖБИ, участок №1.			
<b>Вариант застройки</b>	<b>Законодательная разрешенность</b>	<b>Физическая осуществимость</b>	<b>Экономическая целесообразность</b>	<b>Максимальная продуктивность</b>
Торговое здание	+	+	-	-
Офисное	+	+	-	-
Производственно-складское	+	+	+	+

**ВЫВОД:** Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием Земельного участка (на котором расположены объекты оценки). Категория земель: земли населенных пунктов – Разрешенное использование /назначение/ - под объект промышленности (завод железобетонных изделий). Площадь 126 412 кв.м. Адрес: РФ. Свердловская область г. Кушва, промрайон ЖБИ, участок №1- является размещение на нем объектов производственно-складского назначения.

**Анализ земельного участка с существующими улучшениями (анализ объектов оценки).**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция и обновление.

**ВЫВОД:** На основании осмотра объектов оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение, что:

Наиболее эффективным использованием объектов оценки №1-6, 8, 10, 11 в рабочем состоянии будет использование их в соответствии с исходным проектным.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №7 в аварийном состоянии - с дальнейшим проведением капитального ремонта здания и доведение его технического состояния до соответствующего для дальнейшей безопасной эксплуатации – использование по его прямому назначению - склад.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки №9 в состоянии консервации - при возникновении производственной потребности и необходимости, доведения его технического состояния до соответствующего для дальнейшей эксплуатации – использование по его прямому назначению - скважина.

## **8. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**Физический износ** - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Физический износ составляющих объекта оценки – сооружений определен **нормативным методом** на основании данных визуального осмотра в соответствии с ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»<sup>47</sup>. Степень сохранности определена как сумма удельных весов сохранившихся конструктивных элементов.

<sup>47</sup> ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». – М.:Госстрой, 1990

**Примечание:**

Обследование зданий и сооружений – сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

**Расчет физического износа для объектов оценки №2, 7, 11– Склад готовой продукции. Инв. №0000465, Заглубленный склад. Инв. №0000477, Ямное устройство. Инв. №0000468, расположенные в РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.**

Расчет физического износа объектов оценки определялся экспертно в соответствии со шкалой физического износа<sup>48</sup>.

Шкала физического износа представлена ниже.

**Таблица 30**

<b>Физический износ</b>	<b>Состояние несменяемых конструкций</b>	<b>Состояние внутренних конструктивных элементов</b>
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 отстаивания 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: Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011 и Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Физический износ с учетом степени готовности рассчитан по формуле:

**Формула 3**

**Физический износ с учетом степени готовности = 1-СГ\*(1-Ифи), где:**

СГ – степень готовности, %;

Ифи – физический износ, %;

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

**Таблица 31**

<b>№п/п</b>	<b>2</b>
<b>Наименование</b>	<b>Склад готовой продукции. Инв. №0000465</b>

<sup>48</sup> Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа, 1981г.  
**ООО "РОЯЛТИ"**

объекта	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1					
Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	ж\ бетонный	искривление и значительная осадка отдельных участков стен	7%	100%	60%	4%
Стены/колонны	ж\ бетонные	трещины по периметру основания, отслоение защитного слоя бетона, местами сколы бетона	80%	100%	60%	48%
Полы	ж\ бетонные	массовые глубокие выбоины, трещины	9%	100%	60%	5%
Отделка	простая	-	4%	100%	60%	2%
<b>Физический износ, %</b>			<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>60,00%</b>
Степень сохранности, %						100,0%
Степень готовности, %						100,0%
<b>Физический износ с учетом степени готовности, %</b>						<b>60,00%</b>

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 60%.

Таблица 32

№п/п	7					
Наименование объекта	Заглубленный склад. Инв. №0000477					
Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1					
Конструктивный элемент	Тип конструкций	Описание технического состояния	Удельный вес элементов	Фактическое наличие	Износ элемента	Износ здания
Фундамент	железобетонный	развитие трещин в стенах здания, искривление и значительная осадка отдельных участков стен	10%	100%	70%	7%
Стены	блоки	выпучивание стен и прогибы, неравномерная осадка, перекосяк дверных косяков, осадка углов	59%	100%	80%	47%
Перегородки						
Перекрытия	железобетонные	трещины в местах балок с несущими стенами, следы увлажнения, прогибы плит	11%	100%	80%	9%
Кровля	мягкая	протечки кровли местами, неплотность фальцев, повреждения настенных желобов, забросана старыми ветками деревьев	7%	100%	80%	6%
Полы	бетонные	массовые разрушения покрытия и основания	3%	100%	90%	3%
Проемы	железные	массовая коррозия дверных коробок и полотен, местное разрушение дверных полотен и коробок	3%	100%	90%	3%
Отделка	простая	потемнение окрасочного слоя, серые пятна, потеки, массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	3%	100%	90%	3%
Коммунальные услуги	-	разрушение	3%	0%	100%	3%
Прочие работы	бетонные	разрушение	1%	0%	100%	1%
<b>Физический износ, %</b>			<b>100%</b>	<b>96%</b>		<b>80,69%</b>
Степень сохранности, %						96,02%
Степень готовности, %						96,02%
<b>Физический износ с учетом степени готовности, %</b>						<b>81,46%</b>

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 81,46%.

Таблица 33

№п/п	11					
Наименование объекта	Ямное устройство. Инв. №0000468					
Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1					
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	19%	100%	65%	12%

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

		значительная осадка отдельных участков стен				
Железобетонные конструкции	железобетонные	следы увлажнения, прогибы плит, отслоение защитного слоя бетона, коррозия и местами разрывы арматуры	62%	100%	70%	43%
Полы	бетонные	массовые разрушения покрытия и основания	5%	100%	75%	4%
Отделочные работы	простая	разрушение	3%	0%	100%	3%
Внутренние санитарно-технические и Электротехнические устройства	-	разрушение	2%	0%	100%	2%
Прочие работы	бетонные	разрушение	9%	0%	100%	9%
<b>Физический износ, %</b>			<b>100%</b>	<b>86%</b>		<b>73,50%</b>
Степень сохранности, %						86,00%
Степень готовности, %						86,00%
<b>Физический износ с учетом степени готовности, %</b>						<b>77,21%</b>

Таким образом, физический износ с учетом степени готовности равен: 77,21%.

**Расчет физического износа для объектов оценки №1, 3, 4, 5, 6 – Газопровод Кушва. Инв. № 0000660, Наружные кабельные сети. Инв. №0000453, Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456, Сеть канализации 589м. Инв. №0000451, Сеть промышленной канализации. Инв. №0000450, расположенные в РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.**

В практике оценки недвижимости применяются следующие методы определения величины физического износа:

- Нормативный метод;
- Метод срока жизни;
- Стоимостной метод.

В рамках **нормативного метода** используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводил самостоятельно.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

**Формула 4**

$$\text{ФИ} = (\text{СУММ}(\text{ФИ}_i * \text{d}_i)) / 100, \text{ где:}$$

ФИ- физический износ объекта, %

СУММ- суммирование

ФИ<sub>i</sub>- физический износ i-того конструктивного элемента, %

d<sub>i</sub>- удельный вес i-того конструктивного элемента в стоимости воспроизводства (замещения) объекта, %.

**Метод срока жизни** основан на показателях эффективного возраста<sup>49</sup> и срока экономической жизни<sup>50</sup> объекта или хронологического возраста и нормативного срока жизни. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе **стоимостного метода** лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания, сооружения в целом, и их стоимости воспроизводства без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

**Определение физического износа объектов оценки**

Физический износ сетей и газопровода рассчитывался методом срока жизни. Формула расчета:

**Формула 5**

$$\text{ФИ} = (\text{ХВ} / \text{НСЖ}) * 100\%, \text{ где}$$

ФИ- физический износ объекта оценки, %

<sup>49</sup> Эффективный возраст- возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

<sup>50</sup> Срок экономической жизни- период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

ХВ- хронологический возраст (год даты оценки- год постройки/ввода в эксплуатацию);  
НСЖ- нормативный срок жизни объекта.

При определении нормативного срока жизни объектов оценки №3, 6, 7, 8, Оценщик использовал такой источник как – «Постановление СМ СССР от 22 октября 1990г. №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», в тексте, которого указано, что Нормативные сроки службы газопроводов и канализационных сетей:

- Газопроводы - 40 лет;
- Канализационные сети – 50 лет.

Таким образом, физический износ составил для сетей, введенных в эксплуатацию  
в 1975 году- 76%, соответствуют неудовлетворительному техническому состоянию (от 61-80 %) <sup>51</sup>;  
в 2005г. году- 16%, соответствуют отличному состоянию (0-20%);  
в 2006г. – 17,5%, соответствуют отличному состоянию (0-20%).

Таблица 34

№П/п	Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Средний нормативный срок службы, лет	Хронологический возраст, лет	Физический износ (метод срока жизни), %
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	2006	40	7	17,50%
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1975	50	38	76%
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	2005	50	8	16%
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	2005	50	8	16%

При определении нормативного срока жизни объекта оценки №5, Оценщик использовал такой источник как – «Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 29.11.1976 №526 Об утверждении «Инструкции по технической инвентаризации основных фондов предприятий коммунальных электрических сетей МЖКХ РСФСР» в тексте, которого указано, что Нормативные сроки службы электрических сетей – 25 и 50 лет.

Таким образом, физический износ составил для сетей введенных в эксплуатацию  
в 2001 году- 48%, соответствуют удовлетворительному техническому состоянию (от 41-60 %) <sup>52</sup>;  
в 2002г. году- 22%, соответствуют хорошему состоянию (21-40%);  
в 2005г. – 16%, соответствуют отличному состоянию (0-20%);  
в 2006г. – 28%, соответствуют хорошему состоянию (21-40%).

Таблица 35

№П/п	Адрес	Наименование	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Средний нормативный срок службы, лет <a href="http://bestpravo.ru/sss/eh-tvu/zakony/19w.htm">http://bestpravo.ru/sss/eh-tvu/zakony/19w.htm</a>	Хронологический возраст, лет	Физический износ (метод срока жизни), %
3	РФ. Свердловская область г. Кушва,	Наружные кабельные сети 666м. Инв.	Опоры деревянные, 2 шт. Н=8м	2 006	40	7	17,5%
			Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП	2 006	25	7	28,0%
			Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ	2 001	25	12	48,0%

<sup>51</sup> В предоставленной справке о техническом состоянии трубопроводов, составитель говорит о хорошем состоянии труб, которые были заменены на определенных участках, не учитывая шкалу технического состояния Оценщика, поэтому имеются разночтения в определении технического состояния (отличное), описанным Оценщиком (подтвержденным расчетом), и составителем, который называет состояние замененных трубопроводов – хорошее.

<sup>52</sup> В предоставленной справке о техническом состоянии трубопроводов, составитель говорит о хорошем состоянии труб, которые были заменены на определенных участках, не учитывая шкалу технического состояния Оценщика, поэтому имеются разночтения в определении технического состояния (отличное), описанным Оценщиком (подтвержденным расчетом), и составителем, который называет состояние замененных трубопроводов – хорошее.

промышленный район ЖБИ	№0000453	ЦРП-6кВ-ГМЗ	2 002	50	11	22,0%
		ЦРП-6кВ-ТП-3	2 005	50	8	16,0%
		ЦРП-ТП-1	2 005	50	8	16,0%

Поскольку объектами оценки являются передаточные устройства (основной конструктивный элемент которых является непосредственно сама труба и кабель), основная часть которых была недоступна для осмотра, то в данном случае физический износ определялся (устанавливался) Оценщиком на основе информации о техническом состоянии, предоставленной ООО “Монолит”. В определении физического износа, Оценщик руководствовался и обращал внимание на годы постройки/ввода в эксплуатацию, отраженные в Актах осмотра (Приложение №4 настоящего отчета).

**Расчет физического износа для объекта оценки №8, 9, 10 – Ограждение основной площадки. Инв. №0000470, Скважина. Инв. №0000703, Траншея инертных 1600мЗ. Инв. №0000462, расположенные в РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1.**

*Экспертный метод в соответствии с оценочной шкалой<sup>53</sup>*

Экспертный метод основывается на суждении Оценщика о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

**Таблица 36**

Состояние оборудование	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0
		5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
		40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	45
		50
		55
		60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель, и других ответственных узлов	65
		70
		75
		80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85
		95
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов, которые можно из него извлечь	97,5
		100

Результаты расчета физического износа объектов оценки № 8, 9, 10 представлены в таблице ниже:

**Таблица 37**

№	Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Техническое состояние на основании актов осмотра и переговоров с представителями Заказчика в соответствии со шкалой физического износа, %	Физический износ (экспертный метод) на основании визуального осмотра и переговоров с представителями Заказчика в соответствии со шкалой физического износа, %
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Ограждение основной площадки 1500м. Инв.	Информация не предоставлена, со слов представителя Заказчика – 70-е годы	удовлетворительное	60%

<sup>53</sup> Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно – практическое пособие. – М.: Дело, 1998, стр.46



		№0000470			
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Скважина. Инв. №0000703	Информация не предоставлена, со слов представителя Заказчика – 70-е годы	неудовлетворительное	80%
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	Информация не предоставлена, со слов представителя Заказчика – 60-е годы	неудовлетворительное	70%

Сводная таблица расчета физического износа объектов оценки представлена ниже:

Таблица 38

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Физический износ, %
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	17,50%
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	60,00%
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	
		Опоры деревянные, 2 шт. Н=8м	17,5%
		Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП	28,0%
		Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ	48,0%
		ЦРП-6кВ-ГМЗ	22,0%
		ЦРП-6кВ-ТП-3	16,0%
		ЦРП-ТП-1	16,0%
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	76,00%
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	16,00%
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	16,00%
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Заглубленный склад. Инв. №0000477	81,46%
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	60,00%
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Скважина. Инв. №0000703	80,00%
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	70,00%
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Ямное устройство. Инв. №0000468	77,21%

**Функциональное устаревание** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Оцениваемые объекты проектировались и строились в соответствии со своим целевым (и фактическим) назначением. На дату оценки объекты оценки эксплуатируются также в соответствии с целевым назначением, поэтому оценщики не сочли необходимым рассчитать его функциональное устаревание. Принимая во внимание вышеизложенное, функциональное устаревание объектов оценки №1-6 и №8-11 принимается равным 0.

Оцениваемый объект №7 проектировался и строился в соответствии со своим целевым (и фактическим) назначением. На дату оценки объект оценки не эксплуатируется в соответствии с целевым назначением и из-за несоответствия его современным стандартам и требованиям по функциональным признакам по сравнению с аналогичными объектами, строящимися (выпускаемыми) в настоящее время, поэтому оценщики сочли необходимым рассчитать его функциональное устаревание. Этот объект был построен в 70-е годы 20-го века.

В соответствии с экспертной шкалой оценок функционального устаревания<sup>54</sup>, по мнению Исполнителя, необходимо учесть функциональный износ объектов недвижимого имущества следующим образом:

<sup>54</sup> Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы").

**Таблица 39**

№п/п		Функциональный износ, %
1	Здания и сооружения, построенные до 1950 г. включительно	40%
2	Здания и сооружения, построенные в период с 1950 до 1980 г. включительно	20%
3	Здания и сооружения, построенные после 1980 г., соответствуют современным стандартам	0%

Принимая во внимание, что преобладающая часть зданий, входящих в состав объекта оценки построены в разные года, то результаты принятого функционального износа оцениваемых объектов недвижимости представлен в таблице ниже:

**Таблица 40**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Год постройки	Функциональный износ, %
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ	Заглубленный склад. Инв. №0000477	1970-е годы	20%

**Внешнее устаревание** - 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 тип имущества, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации и др.

К внешним факторам, уменьшающим полезность, и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Внешний (экономический) износ является неустранимым, т.к. затраты на покупку окружающих объектов, устранение соответствующих вредных элементов или изменение рыночной ситуации ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны.

Износ внешнего воздействия может быть вызван как общим упадком социально – экономического развития страны, так и состоянием рынка региона в целом в котором находится объект оценки.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель рассчитал величину экономического устаревания путем сопоставления значений показателей социально экономического развития в Свердловской области в сравнении с показателями в г. Кушва. Предпосылкой такого расчета, стал выполненный анализ рынка коммерческой недвижимости, по результатам которого, Исполнителю стали очевидны различия, в стоимости недвижимости в различных городах Свердловской области. Как правило, рынок недвижимости, следует в своих ценовых значениях вслед за такими показателями развития регионов, как:

- наличие крупных эффективных промышленных предприятий;
- уровень средней заработной платы рабочих и служащих;
- отдаленность от областных центров, как источников наиболее развитой социальной инфраструктуры и т.п.;

Для расчета экономического устаревания, связанного с развитием социально-экономической сферы г. Кушва относительно средних показателей в Свердловской области, Исполнитель выбрал ряд показателей и произвел их сравнения в удельных показателях "единиц на душу населения". Размер средней заработной платы анализировался в единицах измерения "рублей в месяц на 1 работника".

Исходные показатели для расчета представлены далее в Таблицах:

**Таблица 41 Показатели социально-экономического развития Кушвинского городского округа по итогам 2011 г.**

Параметр	Ед.из.	Значение параметра Кушвинского городского округа по результатам на 01.01.2012г.	Источник информации	Значение параметра средняя по МО Свердловской области по результатам на 01.01.2012г.	Источник информации
Среднемесячная заработная плата одного работника	руб.	20834	<a href="http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:uNux-cQEM9sJ:www.srednyayazarplata.ru/salary.php%3Fregion%3D945%26job%3Drgpifrdakbt+&amp;cd=4&amp;hl=ru&amp;ct=clnk&amp;gl=ru">http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:uNux-cQEM9sJ:www.srednyayazarplata.ru/salary.php%3Fregion%3D945%26job%3Drgpifrdakbt+&amp;cd=4&amp;hl=ru&amp;ct=clnk&amp;gl=ru</a>	22734	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/co/679/">http://econom.midural.ru/monitoring/co/679/</a>
Оборот розничной торговли	млн.руб.	1457,1	<a href="http://kushva.midural.ru/article/show/id/62">http://kushva.midural.ru/article/show/id/62</a>	357600	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/">http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/</a>
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	млн.руб.	90	<a href="http://kushva.midural.ru/document/list/document_class/48#document_list">http://kushva.midural.ru/document/list/document_class/48#document_list</a>	371938	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/">http://econom.midural.ru/monitoring/co/582/</a>
Численность населения	чел.	40361	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/656/">http://econom.midural.ru/monitoring/656/</a>	4307594	<a href="http://econom.midural.ru/monitoring/656/">http://econom.midural.ru/monitoring/656/</a>
Ввод в действие жилых домов	тыс кв.м.	9,5	<a href="http://minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44">minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44</a>	2100	<a href="http://minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44">minfin.midural.ru/special/document/show/id/716/category/44</a>

**Таблица 42 Показатели социально-экономического развития Кушвинского городского округа по итогам 2011 г. в пересчете на 1 жителя:**

Параметр	Ед.из.	Значение параметра Кушвинского городского округа по результатам на 01.01.2012г.	Значение параметра Последняя по МО Свердловской области по результатам на 01.01.2012г.
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	млн.руб./1 жителя	0,002229875	0,086344721
Ввод в действие жилых домов	тыс кв.м./1 жителя	0,000235376	0,000487511

Расчет соотношения показателей, принятых для расчета экономического устаревания (Кушвинский городской округ/Свердловская область) представлен далее в Таблице (Таблица 10.14).

**Таблица 43**

Параметр	Расчетное соотношение КГО/Свердловская область
Среднемесячная заработная плата одного работника	0,916407511
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	0,025825266
Ввод в действие жилых домов	0,482811

По мнению Исполнителя, отдельные социально-экономические показатели оказывают различное влияние на величину значения экономического устаревания. В связи с этим Исполнителем экспертно присвоены весовые коэффициенты каждому из 6 соотношений показателей социально-экономического развития Кушвинский городской округ /Свердловская область. Сумма весовых коэффициентов равна 1.

Итоговый расчет величины экономического устаревания выполнен по формуле:

**Формула 6**

$$I_{\text{эк.устар.}} = (1 - (\sum_{i=1}^n D * K)) * 100\%, \text{ где}$$

$\sum_{i=1}^n D * K$  - сумма произведений показателя на присвоенный весовой коэффициент.

**Таблица 44**

Параметр	Расчетное соотношение КГО/Свердловская область	Вес показателя	Взвешенное значение показателя
----------	--	----------------	--------------------------------

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Среднемесячная заработная плата одного работника	0,916407511	0,5	0,458203756
Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций	0,025825266	0,2	0,005165053
Ввод в действие жилых домов	0,482811	0,3	0,1448433
Средневзвешенное значение показателя			0,608212109
<b>Значение внешнего устаревания, %</b>			<b>39,18%</b>

В результате расчетов, значение экономического устаревания применяемое для расчета стоимости оцениваемых объектов составляет: **39,18%**.

**Совокупный (накопленный) износ** для всех выявленных видов устаревания рассчитывается по формуле:

**Формула 4**

$$\text{Совокупный износ} = \left[ \left( \text{Ифиз} \right) * \left( \text{Ифун} \right) * \left( \text{Ивн} \right) \right] * 100\%, \text{ где:}$$

Ифиз, Ифун и Ивн – соответственно физический износ, функциональное и внешнее устаревание объекта оценки в долях единицы.

Расчет совокупного износа зданий и сооружений приведен в расчетных Таблицах ниже в главе «Определение величины рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом» в строке "Накопленный износ, %".

## 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
2. Определение величины совокупного износа.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа для получения остаточной стоимости недвижимого имущества.

Рыночная стоимость рассчитывается по формуле 1 настоящего отчета.

#### Расчет стоимости объектов с применением Сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест

Методика расчета с применением Сборника укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест: Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009; Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009; Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011 – представлена в главе выше (см.ГЛ. 8.1.1.«Расчет рыночной стоимости права собственности земельных участков»).

#### 9.1.1. РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА

В связи с тем, что рыночная стоимость объекта оценки определяется сравнительным подходом с использованием метода выделения, необходимо рассчитать остаточную стоимость воспроизводства улучшений объектов-аналогов с использованием элементов затратного подхода.

Процедура расчета остаточной стоимости воспроизводства включает следующие последовательные шаги:

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

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

2. Определение величины накопленного износа.

3. Уменьшение стоимости воспроизводства на сумму износа для получения остаточной стоимости воспроизводства объекта (строения).

Расчет стоимости воспроизводства зданий производился с использованием «Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011г. с последующим пересчетом в цены на дату оценки с применением индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ.<sup>55</sup>

Остаточная стоимость воспроизводства рассчитывается по формуле:

#### Формула 7

$$C = C_{\text{пвс}} \times (100\% - ((100\% - I_{\text{физ}}) \times (100\% - U_{\text{фун}}) \times (100\% - U_{\text{внеш}}))),$$

где

C – остаточная стоимость воспроизводства,

C<sub>пвс</sub> – полная стоимость воспроизводства,

U<sub>внеш.</sub> – внешнее устаревание,

U<sub>фун.</sub> – функциональное устаревание,

I<sub>физ.</sub> – физический износ.

В соответствии с разделом.1 справочника «Информационная основа и принципы построения» здания делятся на следующие классы конструктивных систем:

**Таблица 45 Классы конструктивных систем**

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. В зависимости от этого поправки делятся на два типа:

- Поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м здания
- Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

#### Поправки к стоимости строительства, выраженные в рублях на 1 куб. м здания

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ( $\Delta C_{\text{ст}}$ ), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{\text{ст}} = \alpha_{\text{ст}} \times C_{\text{ст}}, \text{ тыс.руб/м}^3 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{\text{ст}}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного здания;

$\Delta C_{\text{ст}}$  - справочная стоимость стен, приводимая в справочнике.

Эта же поправка может определяться с использованием справочных показателей раздела 5.10.1.

$$\Delta C_{\text{ст}} = \frac{S \times Ц_{\text{ст}}}{V}$$

где:

S - площадь отсутствующей стены кв.м,

Ц<sub>ст</sub> - справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс.руб. за 1 кв. м стены,

V - объем оцениваемого здания, куб.м.

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta Ch$ ) определяется по формуле:

<sup>55</sup> Приложение к письму Росстроя От 16.01.2008 № ВБ-82/02 и Приложение 1 к письму Минрегиона России от 13.10.2009г. №33498-СК/08

$$\Delta C_h = C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк} \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

где,  $C_{пер}$ ,  $C_{пол}$ ,  $C_{карк}$  - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб/куб.м здания;

$h_o$ ;  $h_a$  - средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Поправка на количество перегородок ( $\Delta C_{пер}$ ) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте-аналоге

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}, \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

где:

$S_{пер}$  - справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании, руб./куб.м здания;

$C_{пер}$  - удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в справочнике;

$S_{пер}$  - площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании, кв. м;

$V_o$  - строительный объем оцениваемого здания.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах 3, 4 и 5.1.16 справочника.

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, приведенных в разделе 5.1.12 справочника.

Поправка на степень учета особостроительных и других видов работ ( $\Delta C_{ос.}$ ) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить величину справочной стоимости здания на величину стоимости особостроительных работ, если оценивается только здание.

В справочные таблицы показателей стоимости по отдельным зданиям наряду со стоимостью их элементов включены и показатели стоимости особостроительных работ (фундаментов под оборудование, приемков, каналов и других специальных работ). Стоимость этих видов работ согласно установленному порядку должна учитываться в балансовой стоимости оборудования.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см<sup>2</sup>).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножаются на коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

**Таблица 46**

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )	0,2	0,25	0,3	0,35	0,4	0,45
	(2)	(2,5)	(3)	(3,5)	(4,5)	(4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1.2	1	0.95	0.88	0.82	0.75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже

**Таблица 47**

Глубина заложения фундаментов, м	2	2.2	2.5	2.8	3.1	3.4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0.91	0.93	1	1.02	1.04	1.06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

**Таблица 48**

При $V_o > V_a$		При $V_o < V_a$	
$V_o - V_a$		$V_a - V_o$	
----- x 100%	$K_o$	.....x 100%	$K_o$
$V_o$		$V_a$	

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



35		0.87	35		1.15
40		0.87	40		1.15
45		0.87	45		1.16
50		0.87	50		1.17
55		0.87	55		1.19
60		0.87	60		1.2
65		0.87	65		1.2
70		0.86	70		1.21
75		0.86	75		1.21
80		0.86	80		1.22
85		0.86	85		1.22
90		0.86	90		1.23
95		0.86	95		1.23
100		0.86	100		1.24

Поправка на разницу между объемом оцениваемого здания (Vo) и объемом здания-аналога (Va) определяется по табл. 2.4. разработанной Промстройпросктом. При разнице в объемах менее 30% поправочный коэффициент Ко к общей стоимости здания может не вводиться.

Регионально-климатические поправки определяются с помощью раздела 6.1 справочника.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике :

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_o}$$

aj , ao - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

**Таблица 49**

Сейсмичность в баллах	
6	1
7	1.04
8	1.05
9	1.08

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{\Pi}{1,15}$$

где

Π - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль;

1.15 - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в разделах 3 и 4 справочника.

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально-экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

Крег-эк - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в изданиях из серии «Справочник оценщика»;

Кзон-эк - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (01.01.2003; 01.01.2004 или 01.01.2005) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = \frac{I_o}{I_{баз}}$$

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

где

И<sub>о</sub> и И<sub>баз</sub> - рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам на 01.01.1984 г. или к ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для периода издания справочника.

Данный коэффициент определен исходя из отношения индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на VI квартал 2011г. и соответствующего индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на дату выпуска справочника Производственные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ».

Расчет коэффициентов пересчета на изменение цен в строительстве после издания справочника представлен ниже:

**Таблица 50**

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2011	Приложение №1 к письму Минрегиона России N 4511-кк/08 от 02 марта 2011 г.	5,49
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Прочие объекты)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>	5,53
3	К <sub>инфл</sub> (стр.2/стр.1)		1,007

**Таблица 51**

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Внешние инженерные сети водопровода)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>	3,91
3	К <sub>инфл</sub> (стр.2/стр.1)		0,694

**Таблица 52**

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Прочие объекты)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>	5,53
3	К <sub>инфл</sub> (стр.2/стр.1)		0,982

**Таблица 53**

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Внешние инженерные сети канализации)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>	6,19
3	К <sub>инфл</sub> (стр.2/стр.1)		1,099

**Таблица 54**

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Внешние инженерные сети газоснабжения)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>	4,74
3	К <sub>инфл</sub> (стр.2/стр.1)		0,842

**Таблица 55**

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

1	Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2009	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08	5,63
2	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Воздушная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами)	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>	3,72
3	Кинфл (стр.2/стр.1)		0,661

Таким образом, по состоянию на дату оценки корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника (Кинфл) составляет: 0,694, 0,982, 1,099 и 0842 к ценам 01.01.2009г.; 1,007 к ценам 01.01.2011 г.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в таблицах ниже:

Таблица 56

		2	
№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки	Объект аналог
1	Наименование объекта/ источника (справочника)	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011
2	Адрес объекта оценки/Код аналога	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	СЗ.11.027
3	<b>Отрасль промышленности</b>		Промышленность строительных материалов, деталей и конструкций
4	<b>Назначение здания</b>		Склады отсортированного шлакового щебня
5	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры</b>		открытые
6	Строительный объем, куб.м.		
7	Площадь застройки, кв.м.		
8	Общая площадь, кв.м.	3760	2 500
9	Количество этажей в основной части здания		
10	Преобладающая высота этажа, м		
11	Преобладающий поперечный пролет, м.		
12	Наличие, тип и грузоподъемность специального складского оборудования	есть	есть
13	Объем подвала, куб.м.	нет	нет
14	Наличие фонарей	нет	нет
15	<b>Особые функциональные отличия здания</b>		
16	геометричность		
17	немагнитность		
18	электронная гигиена		
19	сверхчистота		
20	прочее		
21	<b>Преобладающий материал:</b>		
22	перекрытия и покрытие		
23	фундаменты		
24	наружных стен		
25	внутренних стен		
26	перегородок		
27	заполнения проемов		
28	кровли		
29	полов		
30	потолков		
31	прочих конструкций		
32	Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-11
33	Класс качества	э	э
34	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
35	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)	2,5	2,5
36	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
37	Наличие (+/-) и особенности инженерного оборудования		
38	водоснабжение холодное	-	-
39	водоснабжение горячее	-	-
40	противопожарное водоснабжение	-	-

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

			2
41	канализация	-	-
42	отопление	-	-
43	вентиляция приточная	-	-
44	вентиляция вытяжная	-	-
45	кондиционирование воздуха	-	-
46	электроосвещение	+	-
47	слаботочные устройства	-	-
48	лифты	-	-
49	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>		<b>2 516,05</b>
50	в т.ч.		
51	фундаменты		175,88
52	каркас		
53	стены		2012,84
54	перегородки		
55	перекрытия и покрытие		
56	кровли		
57	проемы		
58	полы		227,18
59	отделка		100,15
60	прочие		
61	особостроительные работы		
62	отопление и вентиляция		
63	водоснабжение и канализация		
64	электроосвещение		
65	слаботочные устройства		
66	прочее		
67	<b>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м. здания (+ удорожание; - удешевление)</b>		
68	на отсутствие части наружных стен		0
69	<i>доля площади отсутствующих стен, а ст</i>		
70	на различие в высоте этажа		0,00
71	на различие в количестве перегородок		0,00
72	на наличие подвалов		0,00
73	на наличие фонарей		0,00
74	на учет особостроительных работ		0,00
75	на различие в прочности грунтов		0,00
76	на различие в глубине заложения фундаментов		0,00
77	на различие в степени обводнения грунтов		0,00
78	<b>на различие к конструктивных решениях:</b>		0,00
79	фундаменты		0,00
80	каркас		0,00
81	стены		0,00
82	перегородки		0,00
83	перекрытия и покрытие		0,00
84	кровли		0,00
85	проемы		0,00
86	полы		0,00
87	отделка		0,00
88	прочие		0,00
89	особостроительные работы		0,00
90	отопление и вентиляция		0,00
91	водоснабжение и канализация		0,00
92	электроосвещение		0,00
93	слаботочные устройства		0,00
94	прочее		0,00
95	<i>Итого по первой группе поправок</i>		0,00
96	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
97	на различие в объеме здания		1
98	на различие в площади		1
99	на сейсмичность		1
100	на величину прочие и непредвиденных затрат		1
101	на региональное различие в уровне цен		1,09
102	на зональное различие в уровне цен		1
103	на изменение цен после издания справочника		1,007
104	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>		1,10
105	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./за куб.м.</b>		<b>2762,48</b>
106	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки</b>	<b>10 386 925</b>	
107	Физический износ с учетом степени готовности, %	60,0%	

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

			<b>2</b>
<b>108</b>	Функциональное устаревание, %		0,0%
<b>109</b>	Внешнее устаревание, %		39,2%
<b>110</b>	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка107)*(1-строка108)*(1-строка109)</b>		75,7%
<b>111</b>	<b>Накопленный износ, руб. = строка 18*строка22</b>		7 859 943
<b>112</b>	Стоимость воспроизводства здания (остаточная стоимость воспроизводства), руб.		2 526 981
<b>113</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>2 526 981</b>

Таблица 57

<b>1</b>		<b>3</b>					
<b>2</b>	<b>Наименование характеристик и параметров, ед.изм.</b>	<b>Наружные кабельные сети 666м. Инв.№0000453</b>					
<b>3</b>	<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>					
<b>4</b>	Наименование источника (справочника)	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009					
<b>5</b>	Код аналога	из.10.06.001	из.10.03.091	из.10.03.030	из.10.03.091	из.10.03.114	из.10.03.091
<b>6</b>	<b>Отрасль промышленности</b>	Электрические городские сети					
<b>7</b>	<b>Назначение</b>	Опоры деревянные, 2 шт. Н=8м	Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП	Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ	ЦРП-6кВ-ГМЗ	ЦРП-6кВ-ТП-3	ЦРП-ТП-1
<b>8</b>	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</b>						
<b>9</b>	Номинальное напряжение	-	6 кВ	6 кВ	6 кВ	6 кВ	6 кВ
<b>10</b>	Наименование кабельной линии	-	ф »Стройбаза»	ф »Стройбаза»	ф «Град», «КДП»	ф «ТП-3»	ф «ТП-1»
<b>11</b>	Длина, м.	666	216	15	45	350	40
<b>12</b>	Тип кабеля	-	ААШВ	ААБ	ААШВ	АББШв	АШВ
<b>13</b>	Сечение, кв. мм	-	120	120	120	120	95
<b>14</b>	Класс конструктивной системы	КС-13	КС-14	КС-14	КС-14	КС-14	КС-14
<b>15</b>	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые	мокрые
<b>16</b>	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
<b>17</b>	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6	6	6	6	6
<b>18</b>	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>	<b>301 358,24</b>	<b>1 482 846,81</b>	<b>1 662 751,02</b>	<b>1 482 846,81</b>	<b>2 126 140,65</b>	<b>1 482 846,81</b>
<b>19</b>	<b>Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>						
<b>20</b>	на сейсмичность	1	1	1	1	1	1
<b>21</b>	на величину прочие и непредвиденных затрат	1	1	1	1	1	1
<b>22</b>	на региональное различие в уровне цен	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09	1,09
<b>23</b>	на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1
<b>24</b>	на изменение цен после издания справочника	0,661	0,661	0,661	0,661	0,661	0,661
<b>25</b>	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
<b>26</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.</b>	<b>217 042</b>	<b>1 067 966</b>	<b>1 197 535</b>	<b>1 067 966</b>	<b>1 531 274</b>	<b>1 067 966</b>
<b>27</b>	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки, руб.</b>	<b>144 550</b>	<b>230 681</b>	<b>17 963</b>	<b>48 058</b>	<b>535 946</b>	<b>42 719</b>
<b>28</b>	Физический износ с учетом степени готовности, %	17,5%	28,0%	48,0%	22,0%	16,0%	16,0%
<b>29</b>	Функциональное устаревание, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>30</b>	Внешнее устаревание, %	39,2%	39,2%	39,2%	39,2%	39,2%	39,2%
<b>31</b>	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка28)*(1-строка29)*(1-строка30)</b>	49,8%	56,2%	68,4%	52,6%	48,9%	48,9%
<b>32</b>	<b>Накопленный износ, руб. = строка 31*строка27</b>	72 018	129 663	12 282	25 259	262 132	20 894
<b>33</b>	Стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб.	72 532	101 018	5 681	22 799	273 814	21 825

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

1		3
34	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.	497 669

Таблица 58

№ пп	Наименование характеристик и параметров здания, ед.изм.	Объект оценки	Объект аналог
1	Наименование объекта/ источника (справочника)	Заглубленный склад. Инв. №0000477	Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011
2	Адрес объекта оценки/Код аналога	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	сз.13.029
3	<b>Отрасль промышленности</b>		Черная металлургия
4	<b>Назначение</b>		перегрузочные станции
5	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры</b>		полуподземные
6	Строительный объем, куб.м.	240,00	
7	Площадь застройки, кв.м.	60	
8	Общая площадь, кв.м.	48	
9	Количество этажей в основной части здания	полуподземные	полуподземные
10	Преобладающая высота этажа, м	4,00	4,00
11	Преобладающий поперечный пролет, м.		
12	Наличие, тип и грузоподъемность специального складского оборудования	нет	нет
13	Объем подвала, куб.м.	есть	есть
14	Наличие фонарей	нет	нет
15	<b>Особые функциональные отличия здания</b>		
16	геометричность		
17	немагнитность		
18	электронная гигиена		
19	сверхчистота		
20	прочее		
21	<b>Преобладающий материал:</b>		
22	перекрытия и покрытие		
23	фундаменты		
24	наружных стен		
25	внутренних стен		
26	перегородок		
27	заполнения проемов		
28	кровли		
29	полов		
30	потолков		
31	прочих конструкций		
32	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
33	Класс качества	э	э
34	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
35	Расчетное сопротивление грунта (кГ/см <sup>2</sup> )	2,5	2,5
36	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
37	Наличие (+/-) и особенности инженерного оборудования		
38	водоснабжение холодное	-	-
39	водоснабжение горячее	-	-
40	противопожарное водоснабжение	-	-
41	канализация	-	-
42	отопление	-	-
43	вентиляция приточная	-	-
44	вентиляция вытяжная	-	-
45	кондиционирование воздуха	-	-
46	электроосвещение	-	+
47	слаботочные устройства	-	-
48	лифты	-	-
49	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>		<b>3 392,42</b>
50	в т.ч.		
51	фундаменты		339,45
52	каркас		
53	стены		2002,98
54	перегородки		
55	перекрытия и покрытие		373,19
56	кровли		238,25
57	проемы		101,2

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



		7	
58	полы		101,2
59	отделка		101,2
60	прочие		33,73
61	особостроительные работы		
62	отопление и вентиляция		
63	водоснабжение и канализация		
64	электроосвещение		101,2
65	слаботочные устройства		
66	прочее		
67	<b>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м. здания (+ удорожание; - удешевление)</b>		
68	на отсутствие части наружных стен		0
69	<i>доля площади отсутствующих стен, а ст</i>		
70	на различие в высоте этажа		0,00
71	на различие в количестве перегородок		0,00
72	на наличие подвалов		0,00
73	на наличие фонарей		0,00
74	на учет особостроительных работ		0,00
75	на различие в прочности грунтов		0,00
76	на различие в глубине заложения фундаментов		0,00
77	на различие в степени обводнения грунтов		0,00
78	<b>на различие к конструктивных решениях:</b>		0,00
79	фундаменты		0,00
80	каркас		0,00
81	стены		0,00
82	перегородки		0,00
83	перекрытия и покрытие		0,00
84	кровли		0,00
85	проемы		0,00
86	полы		0,00
87	отделка		0,00
88	прочие		0,00
89	особостроительные работы		0,00
90	отопление и вентиляция		0,00
91	водоснабжение и канализация		0,00
92	электроосвещение		-101,20
93	слаботочные устройства		0,00
94	прочее		0,00
95	<i>Итого по первой группе поправок</i>		-101,20
96	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
97	на различие в объеме здания		1
98	на различие в площади		1
99	на сейсмичность		1
100	на величину прочие и непредвиденных затрат		1
101	на региональное различие в уровне цен		1,09
102	на зональное различие в уровне цен		1
103	на изменение цен после издания справочника		1,007
104	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>		1,10
105	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./за куб.м.</b>		<b>3613,57</b>
106	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки</b>	<b>867 257</b>	
107	Физический износ с учетом степени готовности, %	81,5%	
108	Функциональное устаревание, %	20,0%	
109	Внешнее устаревание, %	39,2%	
110	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка107)*(1-строка108)*(1-строка109)</b>	91,0%	
111	<b>Накопленный износ, руб. = строка 18*строка22</b>	789 011	
112	<b>Стоимость воспроизводства здания (остаточная стоимость воспроизводства), руб.</b>	78 246	
113	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>78 246</b>	

Таблица 59

№ пп	Наименование характеристик и параметров, ед.изм.	8
1	Объект оценки	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470
2	Адрес объекта оценки	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ пп	Наименование характеристик и параметров, ед.изм.	8
3	Наименование источника (справочника)	Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009
4	Код аналога	Ж5.23.0.313
5	<b>Отрасль промышленности</b>	Элементы зданий и приусадебного благоустройства
6	<b>Назначение</b>	<b>Ограждения железобетонные сплошные и решетчатые</b>
7	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</b>	
8	Протяженность, м.	1 500
9	<b>Преобладающий материал:</b>	Глухие железобетонные панели на железобетонных столбах
10	Класс конструктивной системы	КС-10
11	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые
12	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	2,5
13	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6
14	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>	<b>1 967,90</b>
15	<b>Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
16	на сейсмичность	1
17	на величину прочие и непредвиденных затрат	1
18	на региональное различие в уровне цен	1,09
19	на зональное различие в уровне цен	1
20	на изменение цен после издания справочника	0,982
21	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	1,07
22	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.</b>	<b>2 107</b>
23	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки, руб.</b>	<b>3 160 367</b>
24	Физический износ с учетом степени готовности, %	60,0%
25	Функциональное устаревание, %	0,0%
26	Внешнее устаревание, %	39,2%
27	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка24)*(1-строка25)*(1-строка26)</b>	<b>75,7%</b>
28	Накопленный износ, руб. = строка 23*строка27	2 391 498
29	Стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб.	768 869
30	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>768 869</b>

Таблица 60

1	Характеристики Наименование характеристик и параметров, ед.изм.	9
2	<b>Наименование</b>	<b>Скважина. Инв. №0000703</b>
3	<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1</b>
4	Наименование источника (справочника)	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009
5	Код аналога	из.7.44.001
6	<b>Отрасль промышленности</b>	Сети водопровода и канализации
7	<b>Назначение</b>	Скважины
8	<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</b>	
9	Диаметр труб, мм	114
10	Глубина, м	30
11	Класс конструктивной системы	КС-12
12	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые
13	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	2,5
14	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6
15	<b>Справочный показатель по объектам аналогам</b>	<b>12 557,78</b>
16	<b>Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
17	на сейсмичность	1
18	на величину прочие и непредвиденных затрат	1
19	на региональное различие в уровне цен	1,09
20	на зональное различие в уровне цен	1
21	на изменение цен после издания справочника	0,694
22	<i>Общий корректирующий коэффициент по второй</i>	<i>0,76</i>

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

<b>1</b>	<b>Характеристики Наименование характеристик и параметров, ед.изм.</b>	<b>9</b>
	<i>группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	
<b>23</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб.</b>	<b>9 506</b>
<b>24</b>	<b>Стоимость воспроизводства оцениваемого объекта на дату оценки, руб.</b>	<b>285 187</b>
<b>25</b>	Физический износ с учетом степени готовности, %	80,0%
<b>26</b>	Функциональное устаревание, %	0,0%
<b>27</b>	Внешнее устаревание, %	39,2%
<b>28</b>	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка28)*(1-строка29)*(1-строка30)</b>	87,8%
<b>29</b>	Накопленный износ, руб. = строка 31*строка27	250 496
<b>30</b>	Стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб.	34 691
<b>31</b>	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>34 691</b>

Таблица 61

№ П/п	Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Глубина заложения, м	Вид прокладки	Трубы				Наименование источника	Код аналога	Единица измерения	Справочный показатель по объектам аналогам	Класс конструктивной системы	Поправка на климатический район	Поправка на изменение цен после издания справочника	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Остаточная стоимость воспроизводства, руб.	Итоговая рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
						Диаметр, мм	Материал (марка)	Количество, шт.	Протяженность, м															
1	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	2006	-1	подземная	89	сталь	1	5	Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009	из.6.10.002	1к м	2 781 616,08	КС-12	1	0,842	11 709	17,50%	0,00%	39,18%	49,8%	5 834	5 876	5 876
						89	сталь	1	0															
<b>Итого, руб.</b>																						<b>9 640</b>		

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

Таблица 62

№П/п	Адрес	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Протяженность трассы, пог.м (по данным Заказчика)	Глубина заложения, м	Вид прокладки	Трубы				Наименование источника	Код аналога	Единица измерения	Справочный показатель по объектам аналогам	Класс конструктивной системы	поправка на климатический район	Поправка на изменение цен после издания справочника	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Остаточная стоимость воспроизводства, руб.	Итоговая рыночная стоимость(без учета НДС), руб.
							Диаметр, мм	Материал (марка)	Количество, шт.	Протяженность, м															
4	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №00000456	1 975	3500	-2	подземная	100	Чугун	1	3500	из.7.43.001	1м	2 862,63	КС-12	1	1,099	11 015 787	76%	0,00%	39,18%	85,40%	9 407 802	1 607 984	1 607 984	
5	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №00000451	2 005	589	-2	подземная	100	Чугун	1	589	из.7.43.001	1м	2 862,63	КС-12	1	1,099	1 853 800	16%	0,00%	39,18%	48,91%	906 697	947 103	947 103	
6	РФ, Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №00000450	2 005	50	-1	подземная	100	Чугун	1	50	из.7.43.001	1м	2 862,63	КС-12	1	1,099	157 368	16%	0,00%	39,18%	48,91%	76 969	80 399	80 399	
Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2009																									

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

## Расчет стоимости объектов с применением Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Применение данного справочника обусловлено наиболее подходящими характеристиками: год постройки аналога по справочнику (объекты оценки: №12 и №13– 1960 г.п.), назначение строений.

При оценке недвижимого имущества затратным подходом большое распространение получил метод, заключающийся в установлении текущей стоимости совокупных расходов по возведению объекта, имевших место в прошлые годы. Для этого широко используется соответствующая нормативная база “доперестроечного” периода.

В советские времена цены на строительные работы и материалы были относительно устойчивы, поэтому все стоимостные показатели рассчитывались для условий конкретного (базового) года (например: 1969, 1984, 1991). Пересчет сметных норм регламентировался соответствующими постановлениями, разрабатываемыми Государственным комитетом СССР по делам строительства совместно с различными отраслевыми министерствами и ведомствами.

Основой для получения текущей стоимости воспроизводства недвижимости могут служить как данные проектно-сметной документации, так и укрупненные ценовые показатели по типовым зданиям и сооружениям, сгруппированным в “Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости” (УПВС). “Сборниках укрупненных показателей стоимости строительства” (УПСС) и другой подобной литературе. Необходимо отметить, что указанные справочники составлены в ценах базового 1969 года строительства и содержат сведения практически по всем типам объектов, возводимых в то время и еще эксплуатирующихся сегодня.

В общем случае пересчет стоимости из условий одного базового года строительства в последующий осуществляется по формуле:

### Формула 6

$$C_{II} = C_I * I_{I-II} * K_{I-II}$$

где:

$C_{II}$  — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах II базового года строительства;

$C_I$  — восстановительная стоимость объекта недвижимости (удельной единицы) в ценах I базового года строительства;

$I_{I,II}$  — отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из условий I в условия II базового года;

$K_{I,II}$  — территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства из условий I в условия II базового года.

### Корректировки к стоимости строительства

$I_{1969-1984} = 1,17$  – индекс изменения СМР по отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей - промышленность строительных материалов (Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года);

$K_{1969-1984} = 1,01$  – территориальный коэффициент к индексам по отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Свердловской области (Приложение №2 к постановлению Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года);

$I_{1984-1991} = 1,55$  – индекс изменения СМР по отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей - промышленность строительных материалов (Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 13 сентября 1990 г. № НА-4/230);

$K_{1984-1991} = 0,02$  – территориальный коэффициент к индексам по отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Уральского экономического района (Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. № НА-4/226);

$I_{1991-2007} = 46,37$  – индекс изменения СМР и прочих затрат в строительстве для Уральского федерального округа Свердловской области на I квартал 2010 года к уровню базы 1991г. по субъектам Российской Федерации (Приложение к письму Росстроя. От 11.10.2007 №ВК-3752/02).

Расчет Индекса перехода от I квартала 2010 года к VI кварталу 2012 года представлен в таблице:

**Таблица 63**

Индекс	Значение	Источник информации
Индекс изменения СМР к ТЕР-2001 1 кв. 2010	5,58	Приложение №1 к письму Минрегиона России от 12 февраля 2009 г. № 3652-СК/08
Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года (Прочие объекты)	5,53	Приложение 1 к письму Минрегиона России N 2836-ИП/12/ГС от 03.12.2012, <a href="http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html">http://www.ocenchik.ru/docs/1359-index-smr-ter-fer-4kv2012.html</a>
$K_{инфл}$ (стр.2/стр.1)	0,991	

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"



Расчет рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в таблице ниже:

**Таблица 64**

1	№ пп	10	11
	<b>Наименование объекта</b>	<b>Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462</b>	<b>Ямное устройство. Инв. №0000468</b>
2	Адрес	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1
3	№№ Сборника УПВС	2	3
4	Наименование аналога	Траншеи и ямы	Угольные ямы
5	Таблица, №	62	32
6	Измеритель	1 м куб.	1 м куб.
7	<b>Стоимость измерителя по таблице</b>	<b>7,3</b>	<b>83</b>
8	Поправка на климатический район	1,08	1,08
9	Величина измерителя	1 600	192
10	<b>Стоимость воспроизводства в ценах 1969 г. (стр.8*стр.9*стр.7)</b>	<b>12 614</b>	<b>17 211</b>
11	Индекс территориальный	1,01	1,01
12	Индекс отраслевой	1,17	1,17
13	<b>Стоимость воспроизводства в ценах 1984 г. (стр.11*стр.12*стр.10)</b>	<b>14 906</b>	<b>20 338</b>
14	Индекс территориальный	1,02	1,02
15	Индекс отраслевой	1,55	1,55
16	<b>Стоимость воспроизводства в ценах 1991 г. (стр.14*стр.15*стр.13)</b>	<b>23 567</b>	<b>32 155</b>
17	Индекс изменения сметной стоимости на I квартал 2010 года к 1991 г.	46,37	46,69
18	Стоимость воспроизводства в ценах на I квартал 2010 года, руб.	1 092 805,32	1 501 295,06
19	Индекс изменения сметной стоимости на VI квартал 2012 года	0,99	0,99
20	<b>Стоимость воспроизводства на дату оценки, руб. (стр.19*стр.18)</b>	<b>1 083 013,16</b>	<b>1 487 842,60</b>
21	Физический износ с учетом степени готовности, %	70,00%	77,21%
22	Функциональное устаревание, %	0,00%	0,0%
23	Внешнее устаревание, %	39,18%	39,18%
24	<b>Накопленный износ, %=1-(1-строка22)*(1-строка23)*(1-строка21)</b>	<b>81,75%</b>	<b>86,1%</b>
25	Накопленный износ, руб. =(1-(1-строка22)*(1-строка23)*(1-строка24))*21	885 403	1 293 198
26	Стоимость воспроизводства (остаточная стоимость воспроизводства), руб. (стр.20-стр.25)	197 610,51	208 096,82
27	<b>Стоимость воспроизводства строения (остаточная стоимость воспроизводства), руб.</b>	<b>197 611</b>	<b>208 097</b>

Рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная затратным подходом с применением Укрупненных показателей стоимости строительства - Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ" и Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, на дату оценки 16.01.2013г. составила:

**Таблица 65**

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	<b>9 640</b>
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	<b>2 526 981</b>
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	<b>497 669</b>
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	<b>1 607 984</b>
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	<b>947 103</b>
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	<b>80 399</b>
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	<b>78 246</b>
8	РФ. Свердловская область г. Кушва,	Ограждение основной площадки 1500м. Инв.	<b>768 869</b>

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода без НДС, руб.
	промышленный район ЖБИ, участок №1	№0000470	
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097
		<b>Итого, руб.</b>	<b>6 957 290</b>

Итоги рыночной стоимости имущества, определенные в рамках трех подходов на дату оценки 16.01.2013г. без учета НДС сведены в таблицу ниже:

**Таблица 66**

№ 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.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640	-	-
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981	-	-
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669	-	-
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984	-	-
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103	-	-
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399	-	-
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246	-	-
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869	-	-
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691	-	-
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611	-	-
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097	-	-
		<b>Итого, руб.</b>	<b>6 957 290</b>	-	-

## 9.2. 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.

Расчет весовых коэффициентов для объектов оценки представлен в таблице ниже:

**Таблица 67**

Наименование критерия качества	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Суммарная граница
--------------------------------	------------------	----------------------	-----------------	-------------------

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

				критерия
Полнота информации	1,00	0	0	1,00
Достоверность информации	1,00	0	0	1,00
Способность учитывать конъюнктуру рынка	1,00	0	0	1,00
Допущения, принятые в расчетах	1,00	0	0	1,00
Обоснованность предпосылок выбранного метода	1,00	0	0	1,00
Учет принципа наиболее эффективного использования	1,00	0	0	1,00
Весовые показатели достоверности подхода оценки	1,00	0	0	1,00

Итоговая стоимость определяется по формуле:

$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3$ , где

V- рыночная стоимость итоговая

V1, V2, V3- стоимость, определенная с использованием трех подходов,

Q1, Q2, Q3- средневзвешенное значение достоверности трех подходов по каждому критерию взвешивания.

Согласование результатов приведено в таблице ниже:

**Таблица 68**

№ 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	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640	-	-	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981	-	-	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669	-	-	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984	-	-	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103	-	-	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399	-	-	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246	-	-	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869	-	-	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691	-	-	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611	-	-	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097	-	-	208 097
					<b>Итого, руб.</b>	<b>6 957 290</b>

Таким образом, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г. рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в рамках конкурсного производства составляет (без учета НДС):

**- 6 957 290 (шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч двести девяносто) рублей.**

#### **10. ВЫВОД ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Проведенное исследование и анализ рынка, по состоянию на дату оценки 16.01.2013г., позволил сделать выводы о том, что рыночная стоимость объектов оценки, в рамках конкурсного производства, составляет (без учета НДС):

**- 6 957 290 (шесть миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч двести девяносто) рублей, в том числе:**

**Таблица 69**

ООО "РОЯЛТИ"

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

№ П/п	Адрес объекта оценки	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (без НДС), руб.
1	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Газопровод Кушва 15м. Инв. № 0000660	9 640
2	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Склад готовой продукции. Инв. №0000465	2 526 981
3	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные кабельные сети 666м. Инв. №0000453	497 669
4	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Наружные сети, канализации 3500м. Инв. №0000456	1 607 984
5	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть канализации 589м. Инв. №0000451	947 103
6	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Сеть промышленной канализации 50м. Инв. №0000450	80 399
7	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Заглубленный склад. Инв. №0000477	78 246
8	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ограждение основной площадки 1500м. Инв. №0000470	768 869
9	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Скважина. Инв. №0000703	34 691
10	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Траншея инертных 1600м3. Инв. №0000462	197 611
11	РФ. Свердловская область г. Кушва, промышленный район ЖБИ, участок №1	Ямное устройство. Инв. №0000468	208 097
		<b>Итого, руб.:</b>	<b>6 957 290</b>

## 11. МЕМОРАНДУМ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются нашими личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями;
- у нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте;
- наше вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки;
- результат оценки не предполагал заранее predetermined стоимости или стоимости, определенной в пользу клиента;
- 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 №156, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №257, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. (редакция от 22.10.2010г.), ФСО №358, утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 254,255,256 от 20 июля 2007г. (Приказ Минэкономразвития России №42 от 30.08.2011г.)59.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»;
- Оценщики имеют необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.
- Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от Заказчика.
- При составлении Отчета об оценке Оценщики придерживались следующих принципов: существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.
- 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

- Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”
- Федеральные стандарты оценки №1 утвержденные приказом № 256 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г.

<sup>56</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040

<sup>57</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 августа 2007 г. N 10045

<sup>58</sup> Зарегистрировано в Минюсте РФ 20 августа 2007 г. N 10009

<sup>59</sup> «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254»

ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

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

### **Научная литература:**

- Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999
- Технология оценки городской недвижимости - "Экономика строительства" № 11 декабрь 1999
- Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999
- Ю.Дерябин, А.Климов Выбери верный индекс. <http://www.appraiser.ru>
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости/СПбГТУ, СПб., 1997;
- Оценка недвижимости: Учебник /Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: -Финансы и статистика, 2002г.-496с.
- Сусанов Д. <http://www.rcb.ru/archive/printrcb.asp?aid=2063>, Прогресс-Гарант
- «Организация оценки и налогообложения недвижимости» под общей редакцией Дж. К. Эккерта;
- МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)
- Королев И.В. “Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств”, Москва,2003г.;
- Учебно-методическое пособие Ковалева А.П. “Оценка стоимости активной части основных фондов”, Москва, Финстаинформ,1997.
- Физический износ недвижимого имущества- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) (Правила оценки физического износа жилых зданий) М.:Госстрой, 1990
- Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных ВУЗов. М: Высшая школа,1981г.
- Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС;
- Прочие документы, информация (в отчете сделаны соответствующие ссылки).  
Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика" - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2011

### **Информационно-аналитические материалы:**

- Информация о экономико-политической ситуации в России ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) );
- Информация о рынке недвижимости в Свердловской области ([www.upn.ru](http://www.upn.ru), [www.expert-ural.com](http://www.expert-ural.com), [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru))
- <http://www.kommersant.ru>
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- Программное обеспечение «Свердловская область на блюдечке», - ДИАС, 2003
- [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru);
- [www.expert-ural.com](http://www.expert-ural.com)
- [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru)
- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: Стройиздат, 1990
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий». – М.:Госстрой, 1990
- Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утв. Постановлением СМ СССР от 22.10.1990 г., №1072
- [http://www.uralfo.ru/soc\\_econ\\_2011.html](http://www.uralfo.ru/soc_econ_2011.html)
- <http://uralbr.com/>
- <http://www.gks.ru>;
- [www.uralinform.ru](http://www.uralinform.ru))
- <http://www.avito.ru/>,
- <http://www.e1.ru/>,
- <http://slando.ru/>,
- <http://www.torgdrom.ru/>.

### **Данные, предоставленные Заказчиком:**

ООО “РОЯЛТИ”

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"

- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000660;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000465;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000453;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000456;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000451;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000450;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000477;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000470;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000703;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000462;
- Инвентарная карточка учета объекта основных средств, № 0000468;
- Справка о балансовой стоимости, от 15.01.2013г.;
- Договор №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г. и Акта приема-передачи имущества от 10.07.2006г. (Приложение №1 к Договору №07 купли-продажи муниципального имущества от 10.07.2006г.).
- Акт разграничения балансовой принадлежности газораспределительных сетей от 01.08.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2007г., от 02.10.2007г. №66-66-17/022/2007-272, 66АГ 020565;
- Договор №45 купли-продажи земельного участка от 2007г., Акт выкупной цены земельного участка (Приложение №2 к договору Купли-продажи земельного участка №45 от 2007г.) и Акт приема-передачи земельного участка (Приложение №3 к договору Купли-продажи земельного участка №45 от 2007г.);
- Кадастровый план земельного участка от 07.02.2007г., №53-2/07-124;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ПС «Гороблагодатская» на ЛЭП;
- Паспорт кабельной линии Ввод с ВА ПС «Гороблагодатская» в ЦРП-6 кВ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ГМЗ;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-6кВ-ТП-3;
- Паспорт кабельной линии ЦРП-ТП-1;
- Акты осмотра в количестве 9 штук.

Оценщик  
Калашникова В. А.



ООО «РОЯЛТИ»

Отчет № 06/13 от 11.02.2013г. для ООО "Монолит"