



Общество с ограниченной ответственностью
«Добровольное Объединение Мастеров Оценки»
(ООО «ДОМ Оценки»)

Член НП «Российская коллегия оценщиков»

454091, г. Челябинск, ул. Елькина, 45, офис 11, ИНН/КПП 7453095099/745301001, р/с 40702810100300004203 в ОАО Челябинвестбанке
г. Челябинска, БИК 047501779, к/с 30101810400000000779, тел. (351) 263-09-59, 264-36-67, Kataev@74.ru; Santag_DO@mail.ru.

№ ДО-110

От « 24 июля » 2014 г.

Конкурсному управляющему
ОАО «Племенной конный завод «Дубровский»
Хвошнянскому О.С.

Уважаемый Олег Семенович!

В соответствии с договором № ОЦ-06/02-13-3014 от 06 февраля 2013 г., заключенным между Вами и ООО «ДОМ Оценки» в лице директора Санталовой Г. Е., была произведена оценка рыночной стоимости имущественного комплекса, расположенного по адресу: с/с Дубровка, пос. Дубровский, Красноармейский район, Челябинская область (отчет № 05/08-13-6391)

Согласно выполненных расчетов, рыночная стоимость имущественного комплекса ОАО «Племенной конный завод «Дубровский», расположенного по адресу: с/с Дубровка, пос. Дубровка, Красноармейский район, Челябинская область, по состоянию на 23 сентября 2013 г., составит с учетом округления – 429 460 000 руб. (Четыреста двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят тысяч рублей), с учетом НДС

В состав имущественного комплекса входят:

Основные средства:

- Земельные участки - 55 позиции;
- Здания и сооружения, объекты незавершенного строительства - 195 позиции;
- оборудование, производственный и хоз. инвентарь, вычислительная техника, автомобили, трактора, комбайны, прицепы и полуприцепы, в т.ч. находящиеся в залоге - 516 позиций;

Запасы предприятия:

- Товарно-материальные ценности – 50 позиций;
- Животные - 2509 голов.

Дебиторская задолженность – 1 454 586,40 рублей;

Анализ изменения уровня цен за период апрель 2013 г. – июль 2014 г.

Все сегменты рынка недвижимости взаимосвязаны, их состояние определяется многочисленным рядом факторов. Как экономических, так и социальных и административных, политических. Увеличение уровня доходов населения – «рост» - приводит к увеличению спроса на жилую недвижимость, а сокращение доходов приводит к уменьшению спроса. В свою очередь изменения уровня доходов бизнеса в сторону увеличения приводит к увеличению спроса на коммерческую недвижимость, а сокращение доходов приводит к уменьшению спроса. Тот факт, что «природа» данных факторов взаимосвязана, в частности изменение уровня доходов бизнеса в ту или иную сторону, незамедлительно ведет за собой изменение уровня доходов населения, дает право предполагать следующее уровень цен на коммерческую недвижимость является взаимосвязанным по отношению к уровню цен на жилую недвижимость, и изменение ценового фактора одного сегмента рынка соответствует изменению цен в другом сегменте рынка.



Таким образом, для определения уровня изменения цен с даты оценки (сентябрь 2013 г.) к текущей дате (июль 2014 г.) возможно использование данных рынка жилья, как наиболее развитого и доступного для обобщения и статистической обработки информации сегмента.

Расчет коэффициента перехода цен от даты оценки (сентябрь 2013 г.) к текущей дате (июль 2014 г.) приведен в таблице. Данные по изменению уровня цен на жилую недвижимость приняты на основании данных сайта DomChel.ru

№№ п/п	Серия	Стоимость 1 м ² общей площади квартиры по серия, руб./м ²		
		Сентябрь 2013 г.	июль 2014 г.	индекс изменения цен (июль 2014 г./сентябрь 2013 г.)
1	Хрущевака	43 182	45 286	1,048724
2	Брежневка	42 762	44 210	1,033862
3	Сталинка	42 034	41 189	0,979897
4	97	44 861	47 146	1,050935
5	97 улучшенная	45 428	46 728	1,028617
6	121	44 581	46 031	1,032525
7	121Т	46 294	45 237	0,977168
8	полнометражная	43 342	40 311	0,930068
9	ленинградский проект	45 784	47 436	1,036082
10	индивидуальный проект	45 363	46 812	1,031942
11	элитная	56 881	57 391	1,008966
12	улучшенной планировки	46 202	48 149	1,042141
13	другая	43 209	42 290	0,978731
14	квартира студия	50 961	51 417	1,008948
	Среднее значение ко- эффициента			1,013472

Как видно из представленных выше расчетов сколь либо значимого изменения среднерыночного уровня цен на недвижимость за анализируемый период не произошло. Полученный коэффициент имеет характер статистической погрешности.

Таким образом, можно сделать следующий вывод: информация по ценам предложения на продажу коммерческой недвижимости, полученная на дату оценки – сентябрь 2013 г, актуальна и на текущую дату – 24 июля 2014 г.

Изменение уровня цен на оборудование, рабочие машины и транспортные средства с даты оценки (сентябрь 2013 г.) к текущей дате (июль 2014 г.), выполнено на основании данных Минрегиона России (письмо № 13478-СД/10 от 29.07.2013 г., приложение № 5) и Минстроя России (письмо № 8367-ЕВ/08 от 15.05.2014 г.).

	Индексы на обо- рудование к уровню 01.01.2000 г. по состоянию на III кв.2013 г.	Индексы на обо- рудование к уровню 01.01.2000 г. по состоянию на II кв.2014 г.	Коэффициент изменения
Экономика в целом	3,67	3,68	1,002725
Электроэнергетика	3,94	3,96	1,005076
Тяжелое энергетическое и транспортное машиностроение	3,74	3,75	1,002674
Автомобильная промышленность	3,68	3,69	1,002717
Тракторное и с/х машиностроение	3,68	3,69	1,002717
Легкая	3,21	3,22	1,003115



	Индексы на оборудование к уровню 01.01.2000 г. по состоянию на III кв.2013 г.	Индексы на оборудование к уровню 01.01.2000 г. по состоянию на II кв.2014 г.	Коэффициент изменения
Пищевкусовая	3,54	3,55	1,002825
Лесная и деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная	3,50	3,51	1,002857
Сельское хозяйство	3,45	3,46	1,002899
Транспорт	3,58	3,59	1,002793
Торговля и общественное питание	3,70	3,71	1,002703
Бытовое обслуживание населения	3,87	3,89	1,005168
По объектам непромышленного назначения	3,37	3,38	1,002967
Среднее значение			1,003172

Как видно из представленного выше расчета сколь либо значимого изменения среднерыночного уровня цен на машины и оборудование за анализируемый период не произошло. Полученный коэффициент имеет характер статистической погрешности.

Таким образом, можно сделать следующий вывод: информация по ценам предложения на продажу машин, оборудования и автотранспортных средств, полученная на дату оценки – сентябрь 2013 г, актуальна и на текущую дату – 24 июля 2014 г.

Таким образом, рыночная стоимость имущественного комплекса ОАО «Племенной конный завод «Дубровский», расположенного по адресу: с/с Дубровка, пос.Дубровка, Красноармейский район, Челябинская область, по состоянию на 24 июля 2014 г., составит с учетом округления – 429 460 000 руб. (Четыреста двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят тысяч рублей), с учетом НДС

С уважением



Санталова Г.Е.
Директор ООО «ДОМ Оценки»