



ОТЧЁТ №БР-061-01/19

по оценке недвижимого имущества

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Компания Квант»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**АНО «Ростовская лаборатория
независимых судебных экспертиз»**

Дата проведения оценки

«15» марта 2020 г.

Дата составления отчёта

«15» марта 2020 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Компания Квант»
А.П. Рыльков

Уважаемый Александр Петрович!

В соответствии с Договором №БР-061/19 от 20.06.2018 года и Заданием на оценку №1, специалистами АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз» осуществлена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Компания Квант», а именно:

№	Наименование
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.
2	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.
5	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.
6	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.

Оценка произведена в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки, утверждёнными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 (ФСО № 1), № 298 (ФСО № 2), № 299 (ФСО № 3) и № 328 (ФСО №10) от 01.06.2014 г. и иными действующими нормативными актами.

Дата проведения оценки: 15.03.2019 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки: для информационного обеспечения сделки купли-продажи.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчётом по оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

На основании информации, представленной и проанализированной в отчёте об оценке, мы пришли к следующему заключению:

- **рыночная стоимость** недвижимого имущества принадлежащего ООО «Компания Квант» по состоянию на дату оценки составляет:

58 027 761

(пятьдесят восемь миллионов двадцать семь тысяч семьсот шестьдесят один) рубль без учёта НДС.

в том числе

№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.	115 956
2	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.	23 365 676
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.	14 122 824
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.	7 172 325
5	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.	8 189 020
6	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.	5 061 960
7	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.	115 956

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

_____ **А.А. Трушик**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Уважаемый Александр Петрович!	2
ОГЛАВЛЕНИЕ	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.1 Общие сведения об объекте оценки	12
6.2 Информация о собственнике объекта оценки	12
6.3 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	12
6.4 Анализ местоположения объекта оценки	21
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1 Анализ социально-экономической ситуации в регионе	23
7.2 Анализ рынка недвижимости	26
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
8.1 Описание процесса оценки	30
8.2 Анализ наиболее эффективного использования	33
8.3 Определение рыночной стоимости затратным подходом	33
8.4 Определение стоимости сравнительным подходом	46
8.5 Определение рыночной стоимости доходным подходом	56
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	59
11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	61
11.1 Список использованной литературы	62
11.2 Терминология, используемая в оценке	63

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки:

№	Наименование
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.
2	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.
5	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.
6	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.

2. Имущественные права на объект оценки:

Право собственности на объекты капитального строительства и общая долевая собственность: доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения: квартира №1, значение: жилое, площадь:139,1 кв.м. этаж 1. Этаж 2. Адрес: пер. Водный, д. 85, на земельный участок. Данное право подтверждается следующими документами:

- выписка из ЕГРН от 25.12.2017.

Правообладатель: ООО «Компания Квант».

3. Информация о правах, учитываемых при оценке объекта оценки:

Право собственности.

4. Информация об ограничении (обременении) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:

По данным предоставленным заказчиком ограничений (обременений) прав оказывающих влияние на рыночную стоимость в рамках данного отчёта не зарегистрировано.

5. Цель оценки: определение стоимости.

6. **Задача оценки:** для информационного обеспечения сделки купли-продажи.

7. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:**

Результат оценки может быть использован для заключения договора купли-продажи. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.

8. **Вид определяемой стоимости:** рыночная.

Итоговая стоимость указывается без приведения суждения о возможных границах интервала, в котором, может находиться эта стоимость.

9. **Дата оценки:** оценка проводится по состоянию на 15.03.2020 г.

10. **Срок проведения оценки:** 10 (десять) рабочих дней с момента получения всех необходимых документов и проведения осмотра.

11. **Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки:**

11.1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

11.2. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объёмы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.

11.3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждены Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 года;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утверждены Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года;
- ФСО № 3 «Требования к отчёту об оценке», утверждены Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утверждены Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г.
- Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении отчёта об оценке.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью данного отчета:

➤ Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

➤ Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

➤ Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

➤ Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

➤ Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

➤ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

➤ Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

➤ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

➤ В рамках настоящего отчета все расчеты проводились Оценщиком при помощи программы Excel.

➤ Все материалы, использованные в отчете, находятся в архиве Оценщика.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике:

Наименование	ООО «Компания Квант»
ИНН/КПП	6163105586/616701001
ОГРН	1106195010240 от 21.12.2010
Руководитель	Конкурсный управляющий Рыльков Александр Петрович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Ростовской области от 28.06.2019 по делу №А53-33017/2016

Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Оценщик	Хачкинаев Армен Андраникович
Место нахождения оценщика	344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Малый, 12
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Саморегулируемая организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», свидетельство о членстве регистрационный № 1207 от 7 июля 2014 года. Выписка из реестра от 04 февраля 2019 г.
Документы о профессиональном образовании в области оценочной деятельности	Диплома о дополнительном (к высшему) образовании № ПП 000447 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 04.04.2014 Ростовским государственным строительным университетом.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010875-1 от 17.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости».
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010876-2 от 17.04.2018 по направлению «Оценка движимого имущества».
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована на страховую сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (период страхования с 03.07.2019 по 02.07.2020, полис № 922/1562976200, выдан Страховщиком – СПАО «РЕСО-Гарантия», адрес: 117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6.).
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Организационно-правовая форма и наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»
Место нахождения	344006, г. Ростов-на-Дону, пр. Соколова 31/118, rostlabex@yandex.ru
ИНН/КПП	6163149505/616301001
ОГРН, дата присвоения	1166100052106 от 24.08.2016
Руководитель	Трушик Антон Анатольевич

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор БР-061/19 от 23.08.2019 г., Задание на оценку №1
Общая информация об объекте оценки	
№	Наименование
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.
2	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.
5	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.
6	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода, руб.	57 911 805
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб.	115 956
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	57 911 805
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки может быть использован для информационного обеспечения сделки купли-продажи. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Итоговая величина стоимости, выраженная в валюте Российской Федерации (в рублях)	<i>58 027 761 (пятьдесят восемь миллионов двадцать семь тысяч семьсот шестьдесят один)</i>
Порядковый номер отчёта	БР-061-01/19
Дата составления отчёта	15.03.2020 г.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Договором №БР-061/19 от 20.06.2018 года и Заданием на оценку №1, специалистами АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз» осуществлена оценка рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего ООО «Компания Квант», а именно:

№	Наименование
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.
2	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.
5	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.
6	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.

6.2 Информация о собственнике объекта оценки

Собственник объекта оценки:

ООО «Компанияч Квант»

ИНН/КПП 6163105586/616701001

ОГРН 1106195010240 от 21.12.2010

6.3 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание объекта проведено на основании данных, полученных в ходе ознакомления с фотоматериалами, а также на основании следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- технический паспорт распределительного газопровода среднего и низкого давления от 09 июля 2014;

- технический паспорт водопровода от 14 января 2014;

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

- разрешение на ввод в эксплуатацию от 17.12.2015 №61-309-180-2015;
- письмо-справка о балансовой стоимости (об отсутствии данных);
- выписка из ЕГРН от 25.12.2017 №61-00-4001/5005/2017-1808;
- лист 1 спецификации проектной документации Наружные сети канализации по переулку Водный в г. Новошахтинске Ростовской области;
- лист 1 спецификации проектной документации Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области;
- лист 1 спецификации проектной документации Наружные сети канализации по улице Библиотечная в г. Новошахтинске Ростовской области;
- лист 1 спецификации проектной документации Наружные сети канализации по улице Привольная в г. Новошахтинске Ростовской области.

В соответствии с данными представленными заказчиком, у конкурсного управляющего отсутствует сведения о балансовой и остаточной стоимости объектов входящих в состав объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости не предполагает юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости оцениваемого объекта Оценщик исходил из следующего:

- документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- оцениваемый объект свободен от запретов и ограничений по их распоряжению.

Описание объекта оценки.

В данном отчёте объектом оценке выступают сооружения, а именно инженерные коммуникации а именно:

	Наименование	Протяженность п.м./ Площадь, кв.м
1	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.	1271
2	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.	764
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.	388
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.	443

5	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п. м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.	1408
6	земельный участок Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.	1001

В соответствии с данными технического паспорта распределительного газопровода среднего и низкого давления от 09 июля 2014 ниже представлено описание объекта оценки.

Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п. м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.	1408
в том числе:	
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=57	0,6
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=63	116
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=90	328,5
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=110	548,05
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=160	142,3
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219	0,8
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=225	264,4
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219	4
Газопровод из стальных труб d=57	1,1
Газопровод из стальных труб d=219	2,25

В соответствии с данными технического паспорта водопровода от 14 января 2014 и листа 1 спецификации проектной документации водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория, ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области.

Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория, ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.	
Протяженность	1271
Марка трубы	Труба напорная из полиэтилена

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

	"питьевая" ПЭ 100 SDR 17- Ø110
Диаметр трубы, мм	110
Материал трубы	полиэтилен
Иные характеристики трубы	
Прочие устройства в том числе:	39
- смотровые колодцы	35
- мокрые колодцы	2
- гидранты	2
Водопроводные колодцы	
- материал	железобетон
- диаметр, мм	1000
- глубина, м	1,5
Гидранты	
- марка	ПЗ100
- глубина	1,3
Год постройки	2013

Позиция	Наименование и техническая характеристика	Тип, марка, обозначение документа, опросного листа	Код оборудования, изделия, материала	Завод-изготовитель	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5	6	7
	Хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод (-В1-)					
1	Труба напорная из полиэтилена "питьевая" ПЭ 100 SDR 17- Ø110	ГОСТ 18599-2001*			м	1260
2	Задвижка AVK клиновая DN100 PN10	ГОСТ 9698-86		AVK	шт.	5
3	Фланец стальной приварной 500-16	ГОСТ 12820-80			шт.	8
4	Пожарный гидрант ПЗ100 Ø125 Н=1250мм	ГОСТ 8220-85Е		AVK	шт.	2
5	Фланец стальной для ГП	ГОСТ 12820-80			шт.	2
6	Втулка под фланец ПЭ100 SDR17 Ø110	ТУ 6-16-359-97			шт.	28
7	Фланец стальной свободный 100-16	ГОСТ 12820-80*			шт.	28
8	Отвод 135° ПЭ100 SDR17 Ø110	ТУ-6-49-14-89			шт.	1
9	Фланец стальной приварной 110-16	ГОСТ 12820-80			шт.	24
10	Труба стальная электросварная прямошовная Ø325x5,0мм.L=0,5м	ГОСТ 10704-91(2001)			шт.	70
11	Труба стальная электросварная прямошовная Ø720x7,0мм.L=0,5м	ГОСТ 10704-91(2001)			шт.	4
12	Труба стальная электросварная прямошовная Ø325x5,0мм.L=1,0м	ГОСТ 10704-91(2001)			шт.	2
13	Труба PRAGMA Ø315мм L=14,0м	ТУ-2248-004-50049230-2008			шт.	1
14	Труба PRAGMA Ø315мм L=10,0м	ТУ-2248-004-50049230-2008			шт.	3
15	Труба PRAGMA Ø315мм L=18,0м	ТУ-2248-004-50049230-2008			шт.	1
16	Труба PRAGMA Ø315мм L=4,0м	ТУ-2248-004-50049230-2008			шт.	2
17	Седелка ПЭ100x3/4"				шт.	26
18	Кран шаровый Ø 20мм Ру0,1МПа	11Б27п			шт.	26
19	Регулятор давления после себя Ø100мм	300PR			шт.	2
20	Тройник сварной Ø 500x100мм				шт.	2

В соответствии с данными листа 1 спецификации проектной документации наружные сети канализации по переулку Водный в г. Новошахтинске Ростовской области ниже представлено описание объекта оценки.

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Позиция	Наименование и техническая характеристика	Тип, марка, обозначение документа, опросного листа	Код оборудования, изделия, материала	Завод-изготовитель	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5	6	7
<u>Хозяйственно-бытовая канализация К1</u>						
1	Труба НПВХ Ø 200x4,9 SN4	ТУ 2248-057-72311668-2007			м	763,85
	Колодцы круглые водопроводные из бетона и кирпича:					
1	Днище					
1.1	ПН10	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-12		шт.	19
1.2	ПН15	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-12		шт.	5
1.3	Бетон В15				м3	9,49
2	Рабочая часть:					
2.1	КС 10.3	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	10
2.2	КС 10.6	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	5
2.3	КС 10.9	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	12
2.4	КС 15.6	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	1
2.5	КС 15.9	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	16
3	Плита перекрытия					
3.1	ПП 10-1	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-9		шт.	19
3.2	1ПП15-1	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-10		шт.	5
4	Горловина:					
4.1	КС 7.3	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-1		шт.	2
4.2	КО6	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-13		шт.	34
4.3	Люк полимерный тип "Л" Ø700мм	ГОСТ 3634-99			шт.	24
5	Стремянка типа С1				шт.	8
6	Обмазочная гидроизоляция				м2	233

В соответствии с данными листа 1 спецификации проектной документации наружные сети канализации по улице Библиотечная в г. Новошахтинске Ростовской области ниже представлено описание объекта оценки.

Позиция	Наименование и техническая характеристика	Тип, марка, обозначение документа, опросного листа	Код оборудования, изделия, материала	Завод-изготовитель	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5	6	7
<u>Хозяйственно-бытовая канализация К1</u>						
1	Труба НПВХ Ø 200x4,9 SN4	ТУ 2248-057-72311668-2007			м	387,85
	Колодцы круглые водопроводные из бетона и кирпича:					
1	Днище					
1.1	ПН10	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-12		шт.	7
1.2	ПН15	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-12		шт.	6
1.3	Бетон В15				м3	5,7
2	Рабочая часть:					
2.1	КС 10.3	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	2
2.2	КС 10.6	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	1
2.3	КС 10.9	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	5
2.4	КС 15.9	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	20
3	Плита перекрытия					
3.1	ПП 10-1	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-9		шт.	7
3.2	1ПП15-1	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-10		шт.	6
4	Горловина:					
4.1	КС 7.3	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-1		шт.	4
4.2	КО6	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-13		шт.	27
4.3	Люк полимерный тип "Л" Ø700мм	ГОСТ 3634-99			шт.	13
5	Стремянка типа С1				шт.	5
6	Обмазочная гидроизоляция				м2	170

В соответствии с данными листа 1 спецификации проектной документации наружные сети канализации по улице Привольная в г. Новошахтинске Ростовской области ниже представлено описание объекта оценки.

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Позиция	Наименование и техническая характеристика	Тип, марка, обозначение документа, опросного листа	Код оборудования, изделия, материала	Завод-изготовитель	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5	6	7
<u>Хозяйственно-бытовая канализация К1</u>						
1	Труба НПВХ Ø 200x4,9 SN4	ТУ 2248-057-72311668-2007			м	443
	Колодцы круглые водопроводные из бетона и кирпича:					
1	Днище					
1.1	ПН10	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-12		шт.	10
1.2	ПН15	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-12		шт.	4
1.3	Бетон В15				м3	5,72
2	Рабочая часть:					
2.1	КС 10.3	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	4
2.2	КС 10.6	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	3
2.3	КС 10.9	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	6
2.4	КС 15.6	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	2
2.5	КС 15.9	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-3		шт.	12
3	Плита перекрытия					
3.1	ПП 10-1	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-9		шт.	10
3.2	1ПП15-1	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-10		шт.	4
4	Горловина:					
4.1	КС 7.3	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-1		шт.	4
4.2	КОБ	ГОСТ 8020-90	т.лр.3.900.1-14.1-13		шт.	20
4.3	Люк полимерный тип "ЛГ" Ø700мм	ГОСТ 3634-99			шт.	14
5	Стремянка типа С1				шт.	6
6	Обмазочная гидроизоляция				м2	120

Ниже представлены данные по всем объектам недвижимости полученные с официального портала Росреестра¹.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	61:56:0000000:5900
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2014
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6569,01
Дата внесения стоимости:	01.01.2018
Дата утверждения стоимости:	01.01.2018
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Ростовская область, г. Новшахтинск, ул. Библиотечная
(ОКС) Тип:	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г.Новшахтинске Ростовской области)
Дата обновления информации:	06.02.2018
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 61-61-32/038/2014-514 от 25.08.2014 (собственность)	№ 61-61/001-61/001/019/2016-8062/5 от 15.09.2016 (запрет на отчуждение)
▼ Особые отметки	
Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Сооружение].	
> Найти объект на публичной кадастровой карте > Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	61:56:0000000:5861
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	26.03.2014
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2086702,38
Дата внесения стоимости:	01.01.2018
Дата утверждения стоимости:	01.01.2018
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная
(ОКС) Тип:	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2)
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2013
Дата обновления информации:	07.02.2018
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 61-61-32/015/2014-525 от 21.04.2014 (собственность)	№ 61-61/001-61/001/019/2016-8062/1 от 15.09.2016 (запрет на отчуждение)
▼ Особые отметки	
Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Водопровод].	
> Найти объект на публичной кадастровой карте > Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	61:56:0000000:5901
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.07.2014
Площадь ОКС'а:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6569,01
Дата внесения стоимости:	01.01.2018
Дата утверждения стоимости:	01.01.2018
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Привольная
(ОКС) Тип:	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г.Новошахтинске Ростовской области.)
Дата обновления информации:	07.02.2018
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 61-61-32/038/2014-561 от 27.08.2014 (собственность)	№ 61-61/001-61/001/019/2016-8062/2 от 15.09.2016 (запрет на отчуждение)
▼ Особые отметки	
Сведения о наименовании сооружения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с наименованием [Сооружение].	
> Найти объект на публичной кадастровой карте > Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	61:56:0000000:5605
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	21.11.2013
Площадь ОКСа:	Не определена
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6569,01
Дата внесения стоимости:	01.01.2018
Дата утверждения стоимости:	01.01.2018
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (JA - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (JA1 - конец объекта, заглушка #50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.
(ОКС) Тип:	Сооружение (Связь, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной)
Дата обновления информации:	15.05.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	61-61-33/017/2006-701
Инвентарный номер:	213
форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 61-61-33/017/2006-701 от 20.11.2006 (общая долевая собственность)	
№ 61-61-33/017/2006-701 от 20.11.2006 (общая долевая собственность)	
№ 61-61-33/017/2006-701 от 20.11.2006 (общая долевая собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	61:56:0050316:91
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.05.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для малоэтажной застройки
Площадь:	1001
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	575324,75
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	29.12.2014
Дата утверждения стоимости:	28.12.2014
Адрес (местоположение):	Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85
Дата обновления информации:	30.05.2016
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 61-61/032-61/032/002/2016-1902/4 от 17.05.2016 (общая долевая собственность)	
№ 61-61/032-61/032/003/2016-685/3 от 21.03.2016 (общая долевая собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Необходимо отметить, что на рассматриваемом в рамках данного отчёта земельном участке расположен малоэтажный жилой дом, не принадлежащий собственнику земельного

участка. Кроме того, имущественные права, в соответствии с данными отражёнными в выписке из ЕГРН, представляют собой общую долевую собственность: доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения: квартира №1, значение: жилое, площадь:139,1 кв.м. этаж 1. Этаж 2. Адрес: пер. Водный, д. 85. На основании разрешения на ввод в эксплуатацию от 17.12.2015 №61-309-180-2015 Оценщиком установлено, что площадь 139,1 кв.м составляет 50% от общей площади дома равной 278,16 кв.м. Таким образом, имущественное право составляет 50% от всего земельного участка с кадастровым номером 61:56:0050316:91.

№ п.п.	Характеристики объекта оценки	
1.	Информация по земельному участку с кадастровым номером: 61:56:0050316:91	
1.1.	Форма участка	Правильная, прямоугольная
1.2.	Улучшения земельного участка	Свободный земельный участок
1.3.	Категория земель	Земли населённых пунктов
1.4.	Площадь земельного участка, кв. м	1001
1.5	Разрешённое использование (назначение) земельного участка	Для малоэтажной застройки
1.6	По документам	Земельный участок для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства
1.7	Кадастровый номер ЗУ	61:56:0050316:91
1.8	Кадастровая стоимость ЗУ	575 324,75 руб.
1.9	Обременения земельного участка	№ 61-61/032-61/032/002/2016-1902/4 от 17.05.2016 (общая долевая собственность) № 61:56:0050316:91-61/001/2020-1 от 28.01.2020 (арест) № 61-61/032-61/032/003/2016-685/3 от 21.03.2016 (общая долевая собственность) № 61:56:0050316:91-61/001/2020-2 от 28.01.2020 (арест)
1.10	Имущественные права	общая долевая собственность: доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру Общей площади помещения: квартира №1, значение: жилое, площадь:139,1 кв.м. этаж 1. Этаж 2. Адрес: пер. Водный, д. 85.
1.11	Адрес	Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85

6.4 Анализ местоположения объекта оценки

Земельный участок



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/47.78242675680816,39.88992380969642/16/@2t2334?text=61%3A56%3A0050316%3A91&type=1&opened=61%3A56%3A50316%3A91> (

Объекты капитального строительства



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/47.78242675680816,39.88992380969642/16/@2t2334?text=61%3A56%3A0050316%3A91&type=1&opened=61%3A56%3A50316%3A91>

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического положения, близостью транспортных магистралей, уровнем деловой активности в нем, законодательными ограничениями на использование.

Характеристика окружения оцениваемого объекта приведена ниже в таблице:

Показатель	Описание или характеристика показателя
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Развитость инженерной инфраструктуры	Удовлетворительное
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Состояние подъездных путей (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Состояние окружающей среды (локальное)	Оценщик не располагает какими-либо официальными данными об экологической обстановке района местоположения объекта оценки.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Анализ социально-экономической ситуации в регионе

Географическое положение региона и его ресурсы

Ростовская область, занимает ведущее место на Северном Кавказе и отличается выгодным экономико-географическим положением. На территории области, по которой протекает одна из крупнейших рек Европы - «Дон», расположено Цимлянское водохранилище, судоходны и основные притоки Дона - реки Северный Донец и Маныч. Озера занимают 0.4% территории области.

Через Ростовскую область проходят важнейшие транспортные пути, связывающие Юг России с Центральным регионом и Поволжьем; южные части России и Украины; Россию и республики Закавказья.

Центр области - город Ростов-на-Дону расположен на правом возвышенном берегу Дона, в 46 километрах от его впадения в Азовское море.

Расстояние от Москвы до Ростова-на-Дону - 1061 км. Область занимает площадь 100,9 тыс. кв. км. (что составляет 0,6% территории России), имеет протяженность 470 км с севера на юг и 455 км с запада на восток.

Климат Ростовской области умеренно - континентальный. Средняя температура: февраля -5,7; июля +23. Количество осадков 360-470 мм в год.

Весьма разнообразна природа Ростовской области - степные просторы перемежаются лесными оазисами, а пойма реки Дон является пристанищем для сотен видов животных и ценных пород промысловых рыб.

Необходимо отметить, что Ростовская область относится к районам с ограниченными водными ресурсами. Возможности безвозвратного водоотбора реки Дон практически исчерпаны. Величина водоотбора в бассейне реки Дон достигает 50% всех водных ресурсов, что превышает экологически допустимый отбор воды.

Почвенные ресурсы являются одним из основных богатств Донского края. В общей структуре земель черноземы занимают 64.2% при толщине слоя в 1.5 метра.

Ростовская область является основной сырьевой угольной базой Северо-Кавказского региона, где сконцентрировано более 6.5 млрд. тонн разведанных балансовых запасов угля и имеется резерв детально разведанных участков с запасами более 1.5 млрд. тонн угля для строительства новых шахт.

Перспективы нефтегазоносности Ростовской области оцениваются достаточно высоко. Прогнозные ресурсы углеводородов оцениваются в 485 млн. тонн условного топлива.

Лесной фонд области незначителен и охватывает 2.8% территории, представленной большей частью лесами, выполняющими водоохранные и защитные функции.

Социально-экономическая справка о регионе

Информация об итогах социально-экономического развития Ростовской области в январе 2020 года

Оборот организаций в январе 2020 года составил 299,4 млрд рублей или 119,7% к уровню января 2019 года. Наибольший рост оборота обеспечен организациями, осуществляющими деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений; оптовой и розничной торговли; операций с недвижимым имуществом; образования; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания и др.

Индекс промышленного производства области по итогам января 2020 года составил 103,9% по сравнению с январем 2019 года (в РФ – 101,1%).

Отмечается увеличение объемов производства по виду деятельности «обрабатывающие производства», при сокращении по видам деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «добыча полезных ископаемых», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

Добыча полезных ископаемых в отчетном периоде по сравнению с январем 2019 года снизилась на 34,5% (в РФ снижение - на 0,4%). Отрицательная динамика сложилась за счет предприятий по добыче угля - снижение на 45,2%. При этом отмечается рост добычи прочих полезных ископаемых на 31,7%, а также добычи сырой нефти и природного газа на 19,5%. Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 1,8 млрд рублей.

Предприятиями обрабатывающих производств в январе 2020 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 49,7 млрд рублей, что составляет 70,6% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем 2019 года увеличен на предприятиях по четырнадцати видам деятельности, в десяти из них темпы роста составили 111% - 290,2%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 18,3% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем 2019 года выросло производство электрического оборудования - на 23,9% (в РФ рост - на 7,9%); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки - в 3 раза (в РФ - рост на 16,7%); производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 12,1% (в РФ снижение - на 12,3%). Больше, чем в январе 2019 года, изготовлено коммуникационной аппаратуры, радио- или телевизионной передающей аппаратуры; телевизионных камер; приборов для контроля прочих физических величин; универсальных электродвигателей переменного и постоянного тока; двигателей гидравлических и пневматических вращательного действия; оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей; прочих тракторов для сельского хозяйства; зерноуборочных комбайнов; генераторов переменного тока; машин для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур; машин для сортировки, грохочения, сепарации или промывки грунта, камня, руды и прочих минеральных веществ. Наряду с этим снижено производство прочих транспортных средств и оборудования - на 90,4% (в РФ рост - на 2,3%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий - на 18,6% (в РФ рост - на 18,6%), производство резиновых и пластмассовых изделий - на 21,6% (в РФ - рост на 7,3%).

Индекс производства кокса, нефтепродуктов в январе 2020 года по сравнению с январем 2019 года составил 107,4% (в РФ - 102,3%).

Выросло производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, на 85,3%, химических веществ и химических продуктов на 36,3% (в РФ - рост на 1,1% и 3% соответственно).

За отчетный период по сравнению с январем 2019 года выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - на 2% (в РФ снижение - на 4,4%) при снижении физических объемов металлургического производства на 0,9% (в РФ рост - на 2,3%). В частности, вырос выпуск стальных труб, профилей и их фитингов; конструкций и деталей конструкций из черных металлов; котлов водогрейных центрального отопления для производства горячей воды или пара низкого давления; частей паровых котлов, пароводогрейных котлов, котлов, работающих с высокотемпературными органическими теплоносителями (ВОТ), водогрейных котлов центрального отопления; оборудования эксплуатационного для ядерных установок. Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 7,4 млрд рублей, что обеспечило 14,8% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе 2020 года по сравнению с январем 2019 года в Ростовской области при росте производства текстильных изделий - на 29,1% (в РФ - рост на 0,7%) снижено производство одежды на 26,1% (в РФ - рост на 3,5%), производство кожи и изделий из кожи - на 12,4% (в РФ - рост на 6,1%). При росте производства бумаги и бумажных изделий на 20,3% (в РФ - рост на 9,7%), выпуска полиграфической продукции и копирования носителей информации на 32,2% (в РФ - на 16,3%), снижены объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и

пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения на 9,9% (в РФ снижение на 3,5%).

В отчетном периоде по сравнению с январем 2019 года объем производства прочей неметаллической минеральной продукции снизился на 0,8% (в РФ – рост на 4,3%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января 2020 года составил 89,4% к уровню января 2019 года (в РФ – 95,3%). Отмечается снижение генерации электроэнергии на 14,9%, газообразного топлива – на 9,5%, при росте производства пара и горячей воды на 24,1%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 17,1 млрд рублей (в действующих ценах на 0,6% больше, чем за 2019 год) и сформировано 24,3% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по итогам января 2020 года составил 98,7% к уровню января 2019 года (в РФ – 101%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 1,8 млрд рублей и сформировано 2,6% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

В 2019 году по полному кругу организаций освоено 283 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 101,7% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года, что соответствует среднероссийскому уровню.

В январе 2020 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 4,3 млрд рублей, что на 0,5% больше, чем за январь 2019 года (по России рост на 2,9%).

По состоянию на 01.02.2020 на поддержку АПК и социальное развитие села за счет средств федерального и областного бюджетов в рамках государственной программы предусмотрено 4,4 млрд рублей.

В январе посеяно около 2,8 млн га или 107,7% к запланированному объему.

По состоянию на 30.01.2020 из посеянных площадей 2,7 млн га возшло 2,6 млн га или 96,3%, из которых в хорошем и удовлетворительном состоянии – 2,5 млн га.

По данным ежемесячного мониторинга средняя закупочная цена пшеницы 3 класса в январе составила 13 486,0 руб./тн с НДС франко – элеватор (2019 г. – 15 043,0 руб./тн), подсолнечника – 21 395,0 руб./тн с НДС франко – элеватор (2019 г. – 20 900,0 руб./тн).

В животноводстве области на 01.02.2020 в хозяйствах всех категорий отмечается рост производства молока на 1,3%, яиц на 2,3%. При этом мяса (реализация на убой скота и птицы в живом весе) произведено меньше на 1,5%, чем за январь 2019 года.

В январе 2020 года введено в эксплуатацию 179,7 тыс. кв. метров жилья или 114,3% к уровню января 2019 года (по России – 114,3%) (без учета жилых домов на участках для ведения садоводства).

Индекс потребительских цен в январе 2020 года к декабрю 2019 года составил 100,3%.

Цены на продовольственные товары выросли на 0,8%, на непродовольственные товары увеличились на 0,2%.

Цены на платные услуги населению снизились на 0,2%.

В январе 2020 года оборот розничной торговли составил 74,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,0% больше, чем в январе 2019 года (по России – рост на 2,7%), оборот общественного питания – 3,1 млрд рублей и увеличился на 6,0%. Объем платных услуг, оказанных населению Ростовской области, составил 18,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,6% больше, чем годом ранее (в России – рост на 1,9%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за 2019 год составила 33 490,2 рублей, что на 7,8% больше, чем в 2018 году (в России – на 7,5%). Рост заработной платы наблюдался по всем основным видам деятельности.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области за 2019 год по сравнению с 2018 годом снизилась на 1,7% и составила 1 053,9 тыс. человек.

По состоянию на 1 февраля 2020 года численность безработных составила 17,3 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,8%, в среднем по России – 0,9%.

В январе 2020 года организовано и проведено 75 ярмарок вакансий и учебных рабочих мест (101,4% к январю 2019 года).

По итогам 2019 года миграционная ситуация характеризуется ростом числа прибывших в Ростовскую область. Их количество превысило число выбывших на 13 318 человек (в 2018 году наблюдалась убыль населения в размере 2 390 человек).

В 2019 году крупными и средними организациями области получено 99,2 млрд рублей прибыли.

Определяющее влияние на формирование прибыли оказали предприятия обрабатывающих производств – 52,3 млрд рублей (52,7% в общем объеме), оптовой и розничной торговли – 13,9 млрд рублей (14%), сельского хозяйства – 9,4 млрд рублей (18%).

Удельный вес убыточных организаций в 2019 году в общем количестве крупных и средних организаций составил 27,8%.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 января 2020 года составила 473,7 млрд рублей, просроченная задолженность - 25,7 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 января 2020 года сложилась в объеме 686,6 млрд рублей, просроченная задолженность – 146,9 млрд рублей².

7.2 Анализ рынка недвижимости

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

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором - более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных

² <https://www.donland.ru/result-report/602/>

доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);

в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);

в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);

в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);

первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, промышленная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость,

придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Рассматриваемый в рамках данного отчёта объект относится к сегменту недвижимости специального назначения, - инженерные коммуникации.

Земельный участок относится к категории условно свободных земельных участков, разрешённое использование: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки.

Данная недвижимость является условно доходной.

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

В ходе анализа рынка коммерческой и производственной недвижимости было установлено следующее:

Вторичный рынок сооружений-коммуникаций развит очень слабо. Как правило инженерные коммуникации приобретаются специализированными компаниями на торгах в процедуре банкротства, такие компании как правило совершают покупку активов позволяющих им увеличить свой «абонентский капитал». За частую, данное имущество передаётся муниципалитетам бесплатно в конце процедуры конкурсного производства. Встречаются также и сделки, когда покупатель приобретает коммуникации для демонтажа трубопроводов и сдачи их в металлолом, либо продажи на вторичном рынке, но это имеет место только с металлическими трубопроводами.

Необходимо отметить, что линейные сооружения (коммуникации) относятся к условно доходной недвижимости, и основная их задача влиять на стоимость жилых домов к которым они непосредственно подведены, для иных объектов они неинтересны.

Ликвидность оцениваемого земельного участка оценивается как низкая, поскольку в данном земельном участке заинтересованы только собственники дома, на котором расположен жилой дом.

- Маркетинговый период при продаже, представленной для оценки техники, составляет 6-8 месяцев, либо потребует формирование предложение ниже рыночной стоимости.

Выводы по результатам анализа рынка:

- вторичный рынок сооружений-коммуникаций развит очень слабо;
- ликвидность объекта оценки низкая,
- срок экспозиции 6-8 месяцев;
- предложение преобладает над спросом;
- рынок на котором оборачиваются аналогичные объекты узкоспециализирован.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 Описание процесса оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы, к оценке, и требования к проведению оценки» проведение оценки включает следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На данном этапе Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчётности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов

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.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. *Затратами на воспроизводство* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. *Затратами на замещение объекта* оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Данный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение сходной собственности, обладающей той же полезностью.

В качестве основного в рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения продаж, основные процедуры оценки при данном методе:

- 1) анализ рыночной ситуации и выявление продаж объектов аналогов;
- 2) проверка информации о сделках;
- 3) выбор подходящих единиц сравнения;
- 4) выявление адекватных элементов сравнения;
- 5) внесение в цены продаж аналогов поправок (корректировок) на различия между ними и оцениваемым объектом по элементам сравнения;

б) сведение ряда откорректированных показателей стоимости аналогов к одному показателю стоимости оцениваемого объекта.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущей информации по доходности объектов данного профиля;

Оценка потери от неполной загрузки на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель – это действительный валовый доход.

Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и типичных издержек на данном рынке. Расчётная величина вычитается из действительного валового дохода.

Из величины действительного валового дохода вычитаются расходы на замещение по оцениваемому объекту.

Полученный таким образом чистый операционный доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта одним из нескольких возможных методов. Выбор метода пересчета зависит от качества исходной информации на рынке

Согласование (обобщение) (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов Расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов Расчёта стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Заключительным этапом оценки является сравнение величин стоимостных оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных значений к единой величине стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения приводит к установлению итоговой величины стоимости объекта оценки, чем и достигается цель проведения оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

■ Составление отчёта об оценке

8.2 Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование - это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта оценки, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике «анализ оптимального использования Объекта оценки» выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим четырем критериям:

Быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу.

Быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных.

Быть финансово состоятельным, то есть использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Критерием финансовой осуществимости, является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для любого вида сооружений, существует оптимальное его использование. Иначе использовать оцениваемые сооружения, кроме как по его функциональному назначению физически невозможно и экономически нецелесообразно.

Для рассматриваемого земельного участка оптимальным его использованием будет его использование в качестве земельного участка под жилым домом, который уже на нём расположен.

8.3 Определение рыночной стоимости затратным подходом

Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства

При определении затрат нового строительства (Знс) нами были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен Московской области (по сборникам «Сооружения городской инфраструктуры 2017», фирмы «КО-ИНВЕСТ», ГСН укрупнённых нормативов цен строительства, издательства Минрегионразвития 2017г.) на единицу объема/площади, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен 2017-2019 г.г.

Основная формула расчет для зданий и сооружений:

$$Z_{нс} = O_{им} \times U_{Сс} \times K_{костр} \times K_{прог} \times K_{пинв} \times K_{ндс}, \text{ где}$$

Zнс - затраты нового строительства оцениваемых улучшений;

Oим - объем оцениваемого помещения (здания), (м³/или кв.м);

UСс - базовый удельный стоимостной показатель

K костр-коэффициент отличий конструктивных элементов;

K прог - прогнозная величина изменения индекса цен на дату проведения оценки;

K Пинв - коэффициент прибыль инвестора (девелопера);

Kндс - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, (Kндс =1,20)

K прог - Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников оценщика (в нашем случае 01.01.2017)

Показатель количества сравнительной единицы. О им определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости, взятых из Технического паспорта.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

«Сооружения городской инфраструктуры 2017» издательства «КО-ИНВЕСТ»;

«ГСН укрупнённых нормативов цен строительства»

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ определяются затраты на замещение.

В качестве базисной стоимости единицы объема принимаются укрупненные показатели стоимости строительства.

Укрупненные показатели стоимости строительства зданий, сооружений и передаточных устройств, сгруппированы в сборнике по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства. Показатели содержат стоимость строительства 1 куб.м строительного объема зданий или других единицах измерения. Это зависит от назначения объекта, его конструкции, капитальности, благоустройства, размера.

В стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др., но не включен НДС.

Подбор ОКСа-аналога производится следующим образом:

производится поиск отрасли и подотрасли, а также поиск здания-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому зданию;

в случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям-представителям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

При оценке зданий и сооружений 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.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-аналогов.

Корректирующие показатели объединяются в две группы:

первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб. м объема здания (+ увеличение, - уменьшение);

вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Результаты учета корректировок справочной стоимости по зданиям-аналогам и расчета полной восстановительной стоимости оцениваемого здания сводятся в таблицу.

Корректировки первой группы, выраженные в абсолютных показателях:

К корректировкам первой группы относятся:

Корректировка на отсутствие какой-либо наружной стены здания
Корректировка на различия в высоте этажа
Корректировка на количество перегородок
Корректировка на наличие подвалов
Корректировка на наличие фонарей
Корректировка на степень учета особо строительных и других видов работ
Корректировки на фундамент
Конструктивные корректировки

В рамках настоящей оценки к объектам оценки относятся сооружения городской инфраструктуры. Различия по первой группе корректировок не выявлены. Корректировка не требуется.

Корректировки второй группы, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания:

Корректировка на разницу между площадью оцениваемого здания (S_0) и объемом здания-аналога (S_a) определяется по таблице, разработанной Промстройпроект. Величина корректировки рассчитывается по таблицам, которые находятся в справочниках издательства КО-ИНВЕСТ.

Строительной единицей измерения для объектов оценки и объектов аналогов является 1 пог. м. Корректировка на разницу в объеме/площади не вводилась.

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

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}, \text{ где}$$

α_j, α_c – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -районе расположения оцениваемого объекта, определяемой по таблице ниже.

Таблица 1 Коэффициенты для определения поправок на различие в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Корректировка на различие в сейсмичности не вводилась.

Регионально-экономические корректировки 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 корректировка 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.

Данные поправочные коэффициенты зависят от класса конструктивных систем здания и приводятся в приложениях к справочникам «Ко-Инвест».

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

$$\text{Ктерр-эк} = \text{Крег-эк} \times \text{Кзон-эк} ,$$

где

Крег-эк – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области.

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

Коэффициент на зональное различие в расчеты не вводился.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после издания справочника для региона Москвы (К смр) представлен в таблице ниже.

Группа относительных поправок (К) для расчета затрат на воспроизводство/замещение зданий

№	Наименование	На различие в площади здания	На сейсмичность	На величину прочих непредвиденных затрат (ПЗ)	Класс КС	На региональное различие в уровне цен	Наименование сборника УПСС	На изменение цен после издания справочника	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок
1	Сооружение (водопровод), Протяженность: 1271 м.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	ИЗ	1,103956229	0,938
2	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 764 м.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	ИЗ	1,103956229	0,938
3	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 388 м.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	ИЗ	1,103956229	0,938
4	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 443 м.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	ИЗ	1,103956229	0,938
5	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления) Протяженность: 1408 м.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	ИЗ	1,103956229	0,938

Ниже приведено описание подобранных аналогов из справочника, расчет затрат нового строительства

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Краткая характеристика оцениваемых сооружений и подобранных объектов-аналогов

Наименование	Местоположение	Общая протяженность, пог. м.	Дата ввода в эксплуатацию	Основная протяженность, пог. м.
Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод «Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства – территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области» Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.	Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.	1271	01.01.2014	1271
Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.	Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.	764	01.01.2014	764
Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.	Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.	388	01.01.2014	388
Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.	Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.	443	01.01.2014	443
Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью – 76 п. м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А – точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии – 4,4 м. (.)А1 – конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии – 8,3 м. в т.ч.:	Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А – точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии – 4,4 м. (.)А1 – конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-	1408	01.01.2014	1408
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=57		0,6	01.01.2014	0,6

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=63	восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии – 8,3 м.	116	01.01.2014	116
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=90		328,5	01.01.2014	328,5
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=110		548,05	01.01.2014	548,05
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=160		142,3	01.01.2014	142,3
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219		0,8	01.01.2014	0,8
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=225		264,4	01.01.2014	264,4
Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219		4	01.01.2014	4
Газопровод из стальных труб d=57		1,1	01.01.2014	1,1
Газопровод из стальных труб d=219	2,25	01.01.2014	2,25	

Расчет затрат на строительство зданий приведен в таблице ниже.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение без учета износа

№	Наименование	Код аналога	СБАЗ, руб/м2	Группа поправ ок (SDC) – I	Группа поправ ок (К) – II	Кдев	Кндс	Строительный объем объекта оценки, пог. м.	С в/з без учета износа, руб.
1	Сооружение (водопровод), Протяженность: 1271 м.	ruИЗ.07.050.0170	20494	0,00	0,938	1,177	1,20	1271	27 169 391
2	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 764 м.	ruИЗ.07.051.0173	20139	0,00	0,938	1,177	1,20	764	16 048 664
3	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 388 м.	ruИЗ.07.051.0173	20139	0,00	0,938	1,177	1,20	388	8 150 369
4	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 443 м.	ruИЗ.07.051.0173	20139	0,00	0,938	1,177	1,20	443	9 305 704

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

5	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=57	ruИЗ.06.009.0029	1834996	0,00	0,938	1,177	1,20	0,6	5 752 729
В том числе									
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=63	ruИЗ.06.009.0029	1834996	0,00	0,938	1,177	1,20	116	282 003
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=90	ruИЗ.06.009.0030	2371545	0,00	0,938	1,177	1,20	328,5	1 032 113
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=110	ruИЗ.06.009.0031	3133444	0,00	0,938	1,177	1,20	548,05	2 275 111
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=160	ruИЗ.06.009.0033	4732359	0,00	0,938	1,177	1,20	142,3	892 161
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219	ruИЗ.06.009.0034	7865803	0,00	0,938	1,177	1,20	0,8	8 337
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=225	ruИЗ.06.009.0034	7865803	0,00	0,938	1,177	1,20	264,4	2 755 276
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219	ruИЗ.06.009.0034	7865803	0,00	0,938	1,177	1,20	4	41 683
	Газопровод из стальных труб труб d=57	ruИЗ.06.010.0015	2218236	0,00	0,916	1,177	1,20	1,1	3 157
	Газопровод из стальных труб труб d=219	ruИЗ.06.010.0018	5323054	0,00	0,916	1,177	1,20	2,25	15 495

Источник: собственные расчеты оценщика

Обоснование прибыли инвестора.

Коэффициент, учитывающий размер предпринимательского дохода – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство. Эта прибыль отражает вклад предпринимателя, берущего на себя риск, связанный со строительством.

Расчет прибыли предпринимателя

Наименование	Прибыль девелопера, %	Источник информации
Таунхаусы	11,2%	«Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера Л.А., 2018 г

6.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, % в год

Таблица 127

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	9,1%	8,0%	10,2%
2. Дома	9,8%	8,7%	10,9%
3. Таунхаусы	11,2%	9,9%	12,4%
4. Коттеджи	11,4%	10,2%	12,6%

Проанализировав влияние этих факторов применительно к оцениваемому объекту, к расчетам принимается величина прибыли предпринимателя на уровне 11,2%.

Определение износов

Определение накопленного износа недвижимого имущества произведено по следующей методике.

Износ — это технико-экономическое понятие, отражающее, с одной стороны, снижение уровня потребительских свойств, а с другой стороны, соответствующее этим процессам снижение стоимости как объекта оценки (обесценение).

В зависимости от причин, вызвавших износ основного средства, различают три его вида: физический износ, функциональный износ (моральный износ), внешний экономический износ.

Расчет физического износа

Физический износ – потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины (объекта оценки), обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Известны следующие методы определения степени физического износа основных средств при их оценке:

- метод экспертизы физического состояния;
- метод эффективного возраста (срока службы);
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

Определения размера накопленного износа произведено с применением метода эффективного возраста.

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

При использовании метода эффективного возраста применяются следующие термины и определения.

Срок службы (срок экономической жизни) (Тсс) — период времени от даты установки до даты изъятия объекта из эксплуатации (или нормативный срок службы).

Остаточный срок службы (Тост) — предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или предполагаемая оставшаяся наработка).

Хронологический (фактический) возраст (Тх) — количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

Эффективный возраст (Тэф) — это возраст, соответствующий физическому состоянию имущества, отражающий фактическую наработку имущества, оборудования за период, соответствующий хронологическому возрасту и учитывающий условия ее эксплуатации.

Обычно для определения Тэф экспертно оценивают остаточный срок службы Тост объекта оценки до его изъятия из эксплуатации и списания.

В этом случае $T_{эф} = T_n - T_{ост}$.

Коэффициент физического износа равен

$$КФИ = ТХ/ТСС$$

Где:

КФИ – коэффициент физического износа;

ТХ – фактический возраст, лет;

ТСС – нормативный срок службы, лет

В случае если фактический возраст больше срока службы объекта использовался метод модифицированного срока службы и Расчет коэффициента износа производится по формуле:

$$I_{xp} = 1 - EXP^{-1,6*(T_{xp}/T_{cc})}$$

где

Тхр – фактический возраст, лет.

Тсс – нормативный срок службы объекта оценки, лет.

При отсутствии данных об остаточном сроке службы допускается принимать значение эффективного возраста, равное хронологическому возрасту, а срок службы (срок экономической жизни) – сроку полезного использования или нормативному сроку жизни.

Нормативный срок службы имущества определялся согласно Постановлению Совета Министров СССР от 22.01.90 №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Физический износ рассчитывался в соответствии с нормативными сроками службы, определенными «Едиными нормами амортизационных отчислений» (определенные Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 года №1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»), и нормами определенными согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», а также экспертным методом.

Для оценки физического износа объектов недвижимости, для которых срок жизни превышает нормативные значения, может также применяться следующая шкала экспертных оценок.

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0	Хорошее	

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

5		Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
10		
15		
20		
25		
30	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
35		
40		
45	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
50		
55		
60		
65	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
70		
75		
80		
85	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
90		
95		
97,5		
100		

Учитывая тот факт, что год постройки зданий в технических паспортах обозначен конкретной датой, и указан как «2014» определение физического износа проводилось с использованием метода нормативного срока службы. Полученным результатам приведен в таблице 7:

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание обычно вызвано несоответствием использованных материалов и конструкции здания современными стандартам. Такие недостатки могут быть устранимыми и неустранимыми. Функциональное устаревание - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается: недостатками, требующими добавления элементов; недостатками, требующими замены или модернизации элементов; «сверхулучшениями».

Учитывая текущее физическое состояние объекта оценки, можно утверждать об отсутствии функционального устаревания.

Расчет внешнего устаревания

Внешнее устаревание определяется как снижение функциональной пригодности имущества, вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), или состояние рынка.

Внешний (экономический) износ – это потеря стоимости в результате изменения внешних по отношению к объекту недвижимости факторов (например, изменение законодательства, экономической ситуации, изменение ландшафта и т.д.). При наличии

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

улучшений на земельном участке перечисленные выше виды износа всегда относятся к улучшениям. Учитывая конкретные особенности местоположения объекта оценки, его окружение, функциональное назначение строений и т.п. - внешний и функциональный износ с точки зрения перечисленных выше определений нами не выявлен и равен 0%.

Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – Инакоп, рассчитываемый по формуле:

$$\text{Инакоп} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) \times (1 - \text{Ифун}) \times (1 - \text{Ивн}), \text{ где:}$$

Инакоп – общий накопленный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональное устаревание;

Ивн – экономическое устаревание.

Таким образом, накопленный износ объекта равен по величине физическому износу.

Определение накопленного износа

№ п/п	Наименование	Срок экономической жизни	Физический срок жизни	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ
1	Сооружение (водопровод), Протяженность: 1271 м.	50	7	14,00%	0,00%	0,00%	14,0%
2	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 764 м.	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
3	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 388 м.	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
4	Сооружение (сооружения канализации) Протяженность: 443 м.	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
5	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=57	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
6	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=63	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
7	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=90	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
8	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=110	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
9	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=160	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
10	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
11	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=225	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
12	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219	50	6	12,00%	0,00%	0,00%	12,0%
13	Газопровод из стальных труб d=57	40	6	15,00%	0,00%	0,00%	15,0%
14	Газопровод из стальных труб d=219	40	6	15,00%	0,00%	0,00%	15,0%

Расчет рыночной стоимости зданий затратным подходом

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

№	Наименование	Св/з без учета износа, руб.	Износ			Рыночная стоимость, руб. без НДС
			ФизИ, %	И фун, %	И вн, %	
1	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод «Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства – территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области» Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.	27 169 391	14	0	0	23 365 676
2	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.	16 048 664	12	0	0	14 122 824
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.	8 150 369	12	0	0	7 172 325
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.	9 305 704	12	0	0	8 189 020
5	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью – 76 п. м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А – точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии – 4,4 м. (.)А1 – конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии – 8,3 м. в т.ч.:					
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=57	1 459	12	0	0	1 010

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=63	282 003	12	0	0	195 381
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=90	1 032 113	12	0	0	715 084
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=110	2 275 111	12	0	0	1 576 276
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=160	892 161	12	0	0	618 120
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219	8 337	12	0	0	5 776
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=225	2 755 276	12	0	0	1 908 951
	Газопровод подземный из полиэтиленовых труб d=219	41 683	12	0	0	28 880
	Газопровод из стальных труб d=57	3 157	15	0	0	2 112
	Газопровод из стальных труб d=219	15 495	15	0	0	10 370

Информация: собственные расчеты оценщика

Таким образом, на основании проведённых расчётов рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки полученная затратным подходом составляет:

57 911 805

(пятьдесят семь миллионов девятьсот одиннадцать тысяч восемьсот пять) рублей, без учёта НДС.

8.4 Определение стоимости сравнительным подходом

Определение рыночной стоимости земельного участка

Оценка стоимости земельного участка представляет собой отдельный и обязательный этап расчета стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода (и только его).

Существует шесть основных методов рыночной оценки земли согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для того чтобы произвести оценку земли, обычно используется метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения – применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условия применения метода - возможность получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условия применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Развитие земельных отношений и земельного рынка сдерживается введением положений Земельного кодекса в части оборота земель, их купли-продажи. Сложившаяся на местах ситуация с земельными участками такова, что если земля имеет инвестиционную привлекательность, то имеется информация о стоимости предложения такой земли. В

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

основном такая ситуация с востребованностью земельных участков наблюдается в крупных городах. Таким образом, для потенциального покупателя сопоставляющего возможности для постройки аналогичного объекта на свободном земельном участке в затратной части такого строительства будет присутствовать стоимость права собственности на земельный участок.

В ситуации становления рынка земельных отношений в Российской Федерации, актуальным становится вопрос оценки земельных участков и существующих имущественных прав на земельные участки.

При оценке стоимости земельного участка основным является рассмотрение оцениваемых прав. Стоимость прав на участок земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка определяется его разрешенным использованием.

Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок является обязательным элементом затратного подхода. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей...»

Расчет рыночной стоимости земельного участка был произведен методом сравнения продаж.

1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Объекты-аналоги

№	Описание	Площадь, кв. м.	Цена, руб.	Ст-ть 1 кв. м., руб.	Источник информации
1	Продаю под строй дома	400	170000	42500	https://ruads.org/novo-shahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_1675669938
2	Земельный участок 1291 кв.м. ул.Библиотечная 69 ,удобное расположение!Рядом с проезжей частью,улица асфальтирована!Все документы в порядке!рядом все коммуникации!возможен обмен на автомобиль!	1200	500000	41667	https://ruads.org/novo-shahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1782857823
3	Продаётся земельный участок 7,5соток, торг уместен	750	200000	26667	https://ruads.org/novo-shahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_ga_izhs_1815153497
4	Свет, вода, газ по меже. Продажа или обмен.	700	150000	21429	https://ruads.org/novo-shahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_993705643
5	Продаётся участок по ул. Сквозная 36 посёлок Тельмана. Участок угловой, ограждён металлическим забором. По документам 6 "соток" по факту 10. Электричество подведено,газ по меже,вода по меже. Молодой сад,виноградник.	600	280000	46667	https://ruads.org/novo-shahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1764139335
6	ПРОДАЮ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 11 СОТОК, ЗЕМЛЯ ОТМЕЖОВАНА, ДОКУМЕНТЫ	1100	200000	18182	https://ruads.org/novo-shahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

	В ПОРЯДКЕ, СВЕТ И ВОДА ЗАВЕДЕНЫ НА УЧАСТОК, ГАЗ ПО МЕЖЕ.				_sot._izhs_15815666 45
7	Продаю срочно земельный участок в пос. Стройбюро. Газ по меже. Хороший район, хорошие соседи. Торг уместен.	670	380000	56716	https://ruads.org/novo-shahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.7_sot._izhs_1788573592
8	Собственник продает земельный участок в г. Новошахтинск, пос. Михайловка, ул. 1-я Поперечная 21 (пересечение с ул. Станционной). Асфальт, все коммуникации рядом с участком - вода, газ, эл-во 380.	1150	335000	29130	https://ruads.org/novo-shahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11.5_sot._izhs_386850402

Передаваемые имущественные права: Все выявленные аналоги являются предложениями о продаже участков находящийся в собственности, в этом случае продаются/передаются права собственности. Для объекта оценки, на данном этапе, определяется право собственности. Данная корректировка не применялась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Данная корректировка не применялась, так как продавцами не уточнялись возможные условия финансирования.

Условия продажи: предполагается что объекты аналоги продаются собственниками. Предложения выявлены на открытом рынке. Предложения отвечают обычным для рынка земель условиям. Данный вид корректировок не требуется.

Условия рынка: к условиям относят скидку на торг. В результате анализа рынка, было выявлено что большинство продавцов готовы предоставлять скидку при осмотре земельного участка. В результате устной консультации с продавцами выяснить точный размер дисконта не удалось, в следствии чего Оценщик принял статистические данные имеющие в открытом доступе.

Вид использования и (или) зонирования. Все объекты аналоги соответствуют объектам оценки по назначению. Данный вид корректировок не требуется.

Местоположение объекта: выявленные объекты аналоги, расположенные в районе объекта оценки. Корректировка на соответствующее условие не требуется.

Физические характеристики объекта (свойства земельного участка). Так как определения стоимости земельного участка в данном случае является частью затратного подхода по определению стоимости комплекса недвижимого имущества, и требуется определить стоимость земельного участка свободного от застройки, при анализе рынка были подобраны аналоги, свободные от застройки. Все аналоги находятся в едином диапазоне площади с объектом оценки Корректировка на соответствующее условие не требуется.

Экономические характеристики. Информация о операционных расходах и возможных арендаторах для объектов аналогов и объектов - оценки отсутствует. Данная корректировка не применялась.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Информация о движимом имуществе, не связанном с недвижимостью для объектов аналогов и объектов - оценки, отсутствует. Данная корректировка не применялась.

Описание применяемых корректировок

Скидка на торг

«Корректировка на уторгование применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Указанные в объявлениях цены предложения должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг и наоборот.

Как известно, эксперт в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка, которую обычно называют «скидка на торг», или «скидка на уторгование».

В оценочном сообществе большее распространение получил подход, в соответствии с которым в процессе обсуждения цена предложения является некоторой стартовой ценой, начиная с которой осуществляется торг на понижение. Среднее снижение цены предложения (в процентах от начальной цены) в процессе переговоров и является величиной скидки на торг (уторгование), которое эксперт должен учесть, используя цены предложений в качестве исходных данных при определении рыночной стоимости.»³

Такой подход получил наибольшее практическое применение в оценочной деятельности, а значит и проблема определения корректных поправок, характеризующих среднее снижение цен предложений в процессе переговоров, остается актуальной.

Скидка на торг в данном справочнике представлена точечной оценкой (средним значением) с указанием доверительного интервала, расширенным интервалом, гистограммой и коробчатой диаграммой. Выбор этой величины следует начинать с анализа рынка объекта оценки на предмет отнесения его к активному (развитому) или неактивному (неразвитому) рынку.

Далее выбор конкретного значения внутри интервала неопределенности осуществляется на основе анализа объекта оценки по другим факторам, косвенно влияющим на величину ожидаемых в процессе торга скидок. К таким факторам относятся:

- степень активности/пассивности рынка земель, к которому принадлежит объект оценки;
- наличие конкурирующих предложений на продажу подобных земельных участков;
- состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа;
- общие тренды на рынке земель (рост/падение цен в обозримом прошлом);
- ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

³ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Автор: Лайфер Л.А.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под ИЖС	-9,3%	-8,8%	-9,9%

Необходимо отметить, что в соответствии с правоустанавливающими документами, представленными заказчиком, земельный участок является обще долевой собственностью: доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения: квартира №1, значение: жилое, площадь:139,1 кв.м. этаж 1. Этаж 2. Адрес: пер. Водный, д. 85, а следовательно после определения рыночной стоимости целого участка необходимо определить стоимость в соответствии с долей которая приходится на ООО «Компания Квант».

Заказчиком был представлен Разрешение на ввод эксплуатацию №61-309-180-2015 от 17.12.2015. В данном документе указано, что на оцениваемом земельном участке расположен жилой дом общей жилой площадью 278,16 кв, состоящего из двух равных секций. В соответствии с правоустанавливающими документами доля должна соответствовать жилой площади 139,1, что составляет 50% от общей площади.

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 8	ул Трудящихся 20/32	Ростовская область, Новошахтинск, Молодёжная ул., 40	ул.Красноармейская 142а	ул. Заречная, 26
Локальное местоположение	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Общая площадь, кв. м.	1001	890	600	1500	1100
Общая площадь, сотка	10,01	8,90	6,00	15,00	11,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для малоэтажной застройки				
Подъездные пути	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие коммуникаций					
Электричество	Условно по границе	по меже	по меже	по меже	есть
Газ	Условно по границе	по меже	по меже	по меже	по меже
Водоснабжение	Условно по границе	по меже	по меже	по меже	по меже
Наличие Ж/ветки	Нет	нет	нет		

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Цена продажи, руб.		220 000	150 000	400 000	280 000
Цена продажи 1 сотки/руб.		24 719	25 000	26 667	25 455
Дата предложения		15.02.2020	22.02.2020	26.02.2020	26.02.2020
Источник информации		https://www.avito.ru/novoshah-tinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.9_sot._izhs_1001315811	https://www.avito.ru/novoshah-tinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1845562829	https://www.avito.ru/novoshah-tinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_957390353	https://www.avito.ru/novoshah-tinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1522376767

Расчёт рыночной стоимости

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи 1 сотки/руб.		24 719	25 000	26 667	25 455
Корректировка на торг, %		-9,3	-9,3	-9,3	-9,3
Скорректированная цена, руб./сотка		22 420,13	22 675,00	24 186,97	23 087,69
Дата предложения		15.02.2020	22.02.2020	26.02.2020	26.02.2020
Корректировка на дату предложения, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		22 420	22 675	24 187	23 088
Условия финансирования продажи	Рыночные. Прямая продажа				
Корректировка на условия продажи, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		22 420	22 675	24 187	23 088
Качество передаваемых прав	Право собственности				
Корректировка на качество передаваемых прав, %		0	0	0	0

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Скорректированная цена, руб./сотка		22 420	22 675	24 187	23 088
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для малоэтажной застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка на разрешенное использование, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка		22 420	22 675	24 187	23 088
Местоположение	Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 8	ул Трудящихся 20/32	Ростовская область, Новошахтинск, Молодёжная ул., 40	ул.Красноармейская 142а	ул. Заречная, 26
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./сотка		22 420	22 675	24 187	23 088
Локальное местоположение	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Корректировка локальное расположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./сотка		22 420	22 675	24 187	23 088
Общая площадь, сотка	10,01	8,90	6,00	15,00	11,00
Корректировка на площадь, %		1,00	1,00	1,00	1,00

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Скорректированная цена, руб./сотка		22 644	22 902	24 429	23 319
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие подъездных путей,%		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 644	22 902	24 429	23 319
Наличие коммуникаций	Коммуникации и по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации частично на границе, частично на участке
Корректировка на коммуникации земельного участка,%		0	0	0	-10
Скорректированная цена, руб./кв.м.		22 644	22 902	24 429	20 987
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		1	1	1	11
Промежуточный показатель		0,929	0,929	0,929	0,214
Весовые коэффициенты		30,97%	30,97%	30,97%	7,13%
Цена с учетом удельного веса, руб.		7 013	7 093	7 566	1 496
Рыночная стоимость ЗУ на дату оценки, руб./сотка	23 168				
Рыночная стоимость всего ЗУ на дату оценки, руб.	231 912				
Рыночная стоимость ЗУ в соответствии с долей 50%, на дату оценки, руб.	115 956				

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Таким образом, на основании проведённых расчётов рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки полученная сравнительным подходом составляет:

115 956

*(сто пятнадцать тысяч девятьсот пятьдесят шесть)
рублей, без учёта НДС.*

8.5 Определение рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости оцениваемого объекта по совокупности будущих доходов от его использования. Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо применением метода дисконтирования денежных потоков, либо с помощью метода прямой капитализации.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;
- доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Основу доходного подхода составляет расчет прогнозируемого дохода (в частности, чистый операционный доход), который может быть получен от эксплуатации объекта как самостоятельной единицы путем сдачи его в аренду, при этом, как правило, используется рыночная арендная ставка.

На основании анализа рынка было установлено, что рассматриваемые объекты носят условно доходный характер. Данные о возможной доходности данных инженерных сетей у Оценщика отсутствуют, для самостоятельного расчёта информации не представлено.

Таким образом, в связи с невозможностью достоверно определить размер дохода от коммерческой эксплуатации оцениваемого имущества, Оценщик пришел к выводу о необходимости обоснованного отказа от расчета рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Как указывалось, выше в разделе 8 настоящего Отчёта, для определения рыночной стоимости объекта оценки использовались затратный подход для определения стоимости сооружений и сравнительный для определения стоимости земельного человека, а от использования доходного Оценка обоснованно отказался.

Таким образом согласованная рыночная стоимость будет равна

Наименование подхода	Затратный подход	Вес	Сравнительный подход	Вес	Стоимость согласованная, руб.
Сооружения	57 911 805	1	-	0	57 911 805
Земельный участок	-	0	115 956	1	115 956
Доходный подход	-	0	-	0	-
ИТОГО:					58 027 761

Оценка по затратам. Этот подход заключен в расчете новой стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по восстановительным затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно в данном сегменте рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные и другие затраты по восстановлению стоимости оцениваемых объектов.

Оценка сравнением продаж. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленишь и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Оценка по доходности. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта в течение срока предполагаемого владения. К тому же, доходный подход выявляет совокупность факторов и условий, влияющих на формирование величины стоимости. Они могут иметь организационный, экономический и правовой характер. Поэтому покупатель заинтересован в отражении результатов доходности данного объекта оценки и возможности возврата вложенных средств. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно когда продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования.

Оцениваемое транспортное средство посчитано только затратным подходом и для него процедура согласования не требуется. Т.е. согласованная рыночная стоимость равна стоимости полученной в рамках затратного подхода.

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки составляет:

58 027 761

(пятьдесят восемь миллионов двадцать семь тысяч семьсот шестьдесят один) рубль без учёта НДС.

в том числе

№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.	115 956
2	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.	23 365 676
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.	14 122 824
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.	7 172 325
5	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.	8 189 020
6	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.	5 061 960
7	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.	115 956

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Договором №БР-061/19 от 20.06.2018 года и Задаaniem на оценку №1, специалистами АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз» осуществлена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Компания Квант», а именно:

№	Наименование
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.
2	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.
5	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г.Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.
6	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.

Оценка произведена в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки, утверждёнными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 (ФСО № 1), № 298 (ФСО № 2), № 299 (ФСО № 3) и № 328 (ФСО №10) от 01.06.2014 г. и иными действующими нормативными актами.

Дата проведения оценки: 15.03.2019 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки: для информационного обеспечения сделки купли-продажи.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчёте об оценке, мы пришли к следующему заключению:

- **рыночная стоимость** имущества принадлежащего ООО «Компания Квант» по состоянию на дату оценки составляет:

58 027 761

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

**(пятьдесят восемь миллионов двадцать семь тысяч семьсот шестьдесят один) рубль
без учёта НДС.**

в том числе

№	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.	115 956
2	Сооружение (иное сооружение (водопровод), водопровод "Водоснабжение квартала малоэтажного жилищного строительства - территория ограниченная улицами Привольной, Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области" Этап-1,2). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5861. Протяженность: 1271 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, улица Привольная, Библиотечная.	23 365 676
3	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по переулку Водному в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5899. Протяженность: 764 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, пер. Водный.	14 122 824
4	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Библиотечной в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5900. Протяженность: 388 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Библиотечная.	7 172 325
5	Сооружение (сооружения канализации, Наружные сети канализации по улице Привольная в г. Новошахтинске Ростовской области). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5901. Протяженность: 443 м. Адрес (местоположение): Ростовская область, г Новошахтинск, ул. Привольная.	8 189 020
6	Сооружение (Связи, Распределительный газопровод низкого давления общей протяженностью - 76 п.м проходит надземно на металлических опорах по приусадебным участкам жилых домов №32-36 по улице Центральной). Кадастровый номер: 61:56:0000000:5605. Протяженность: 1408 м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, (.)А - точка врезки в существующий газопровод низкого давления расположена в северной части жилого дома №38 по улице Центральной на расстоянии - 4,4 м. (.)А1 - конец объекта, заглушка d50 расположена в северо-восточной части жилого дома №32 по улице Центральной на расстоянии - 8,3 м.	5 061 960
7	Земельный участок. Кадастровый номер: 61:56:0050316:91. Категория земель: Земли населённых пунктов – для малоэтажной застройки. Площадь: 1001 кв. м. Адрес (местоположение): Ростовская обл., г. Новошахтинск, пер. Водный, д. 85.	115 956

Оценщик

А.А. Хачкинаев

**Генеральный директор
АНО «Ростовская лаборатория
независимых судебных экспертиз»**

А.А. Трушик

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

11.1 Список использованной литературы

Нормативные акты

- Гражданский кодекс Российской Федерации. - М.: Норма - Инфра, 1998 г.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ
- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20 мая 2015 г.
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20 мая 2015 г.
- ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20 мая 2015 г.
- ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №328 от 01 июня 2014 г.

Монографии, учебные пособия и периодические издания

- Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98, Минтранс РФ, Департамент автомобильного транспорта, Москва 1999г.
- Вейг Н.В. Оценка машин и оборудования: Учебное пособие. - СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2009. – 124 с.
- Андрианов Ю.В. Оценка автотранспортных средств. -3-е изд., исправленное. - М. 2006. - 488с
- Основы оценки стоимости машин и оборудования. Учебник/ А.П. Ковалев и др. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с
- Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/ Под ред. Федотовой М.А. - М.: 2007. - 288 с.
- Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Теория и практика оценки машин и оборудования. М.: Феникс.2009. – 592 с
- Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г., Ерофеев П.Ю. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств», Учебное пособие ГОУ ВПО Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета, Изд-во «Гуманистика», СПб. – 2007. - 296 с.

11.2 Терминология, используемая в оценке

Автотранспортное средство - механическое транспортное средство, имеющее массу в снаряженном состоянии более 400 кг. Подразделяются на пассажирские, грузовые и специальные. В состав пассажирских автотранспортных средств входят легковые автомобили и автобусы. К грузовым автотранспортным средствам относятся грузовые автомобили, в том числе специализированные. К специальным автотранспортным средствам относятся автомобили со специальным оборудованием, предназначенным для выполнения различных, преимущественно нетранспортных, работ.

Дата оценки — дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта.

Доходный подход – способ оценки недвижимости, основанный на допущении, что стоимость равна текущей стоимости прав на будущий доход.

Затратный подход – способ оценки, основанный на предположении о том, что покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства нового объекта той же полезности.

Заказчики (потребители услуг) - Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические и физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке транспортных средств.

Износ - в оценочной деятельности относительная потеря стоимости транспортного средства в процессе эксплуатации из-за физического и морального износа.

Легковой автомобиль - автотранспортное средство предназначенное для перевозки пассажиров и имеющее не более 8 мест для сидения, не считая места водителя.

Место оценки - точное географическое наименование места, находящегося в границах конкретных товарных рынков транспортных средств, запасных частей к транспортным средствам, материалов для ремонта и услуг по ремонту транспортных средств на территории Российской Федерации, для условий которых проводится оценка остаточной стоимости транспортного средства. Определяется заказчиком проведения оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Механическое транспортное средство - транспортное средство, кроме мопеда, приводимое в движение двигателем. В состав механических транспортных средств входят автотранспортные средства, мототранспортные средства, троллейбусы, трамваи, любые тракторы, самоходные машины.

Моральный износ - относительная потеря стоимости транспортного средства из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно - технического прогресса в автомобилестроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, импорт, товарные рынки и эксплуатацию транспортных средств, окончание производства транспортных средств, прекращение производства запасных частей к ним и т.д.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Оценочная деятельность - деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости в отношении транспортного средства.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Право собственности — право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право передачи права собственности, то есть продажи, обмена, дарения, завешания и т.д.

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой транспортное средство может быть отчуждено 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 транспортное средство, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о транспортном средстве как предмете сделки и действуют в своих интересах;

- транспортное средство представлено на открытый рынок в форме публичной оферты. Публичной офертой признается содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за транспортное средство и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за транспортное средство выражен в денежной форме

Транспортное средство - устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или оборудования, установленного на нем. В состав транспортных средств входят механические транспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем, мокики и другие транспортные средства с аналогичными характеристиками.

Физический износ – относительная потеря стоимости транспортного средства из-за изменения его технического состояния в процессе эксплуатации, приводящего к ухудшению функциональных и эксплуатационных характеристик транспортного средства. Основными причинами физического износа транспортных средств являются изнашивание, пластические деформации, усталостные разрушения, коррозия, изменение физико - химических свойств конструктивных материалов.

Экономический срок службы – период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

Оценщик (исполнитель услуг) - юридическое лицо (предприятие, организация, учреждение и т.д.) или гражданин - предприниматель (зарегистрированный в установленном порядке и осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица), оказывающие услуги по оценке движимого и недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учётом износа объекта оценки

11.3 Документы оценщика



МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации некоммерческой организации

Автономная некоммерческая организация
«Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»
(полное наименование некоммерческой организации)

346006, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Соколова, дом 31/118
(адрес (место нахождения) некоммерческой организации)

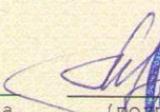
Решение о государственной регистрации некоммерческой организации при создании принято "16" августа 2016 г.

Главное управление Министерства юстиции Российской Федерации
по Ростовской области
(наименование уполномоченного органа, принявшего решение о государственной регистрации)

Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц "24" августа 2016 г. за основным государственным регистрационным номером:

1	1	6	6	1	0	0	0	5	2	1	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник Главного управления
Министерства юстиции
Российской Федерации
по Ростовской области
(должность уполномоченного лица органа, принявшего решение о государственной регистрации)


Г. У. Морозова
(подпись)
Министр юстиции, генерал-майор



Учетный N

6	1	1	4	0	5	0	4	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Дата выдачи "30" августа 2016 г.

© 2006-2011. Минюст России. Все права защищены. № 02-13/2011-01. Сайт: www.mjust.ru



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РОСТОВСКАЯ
ЛАБОРАТОРИЯ НЕЗАВИСИМЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	6	6	1	0	0	0	5	2	1	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 24.08.2016
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция
Федеральной налоговой службы № 25 по Ростовской области (6163

6	1	9	5
---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Ростовской
области территориальный участок 6163 по Кировскому району
г.Ростова-на-Дону)

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

6	1	6	3	1	4	9	5	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

6	1	6	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела регистрации и учета
налогоплательщиков Управления Федеральной
налоговой службы по Ростовской области



О. Н. Епифанов



серия 61 №007552838



Форма № 51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "РОСТОВСКАЯ
ЛАБОРАТОРИЯ НЕЗАВИСИМЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ"**

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"24" августа 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 6 6 1 0 0 0 5 2 1 0 6

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Управление Федеральной налоговой
службы по Ростовской области
наименование регистрирующего органа

"24" августа 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Начальник отдела



Епифанов Олег Николаевич
Подпись, Фамилия, инициалы



серия 61 №007552837



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«07» июля 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1207
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Хачкинаев
Армен Андраникович

ИНН 612201839603

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2019 года.



Президент Ассоциации «МСО»

T. V. Godenko
Т.В. Годенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Хачкинаева Армена Андраниковича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

О том, что

Хачкинаев Армен Андраникович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 07.07.2014 года, за регистрационным № 1207.

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04.02.2019 года.

Дата составления выписки 04.02.2019 года.

Вице-Президент Ассоциации «МСО» _____ И. В. Есина



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
Г А Р А Н Т И Я Г А Р А Н Т И Я

**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1692269600**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «03» марта 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Автономная некоммерческая организация «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз» Юридический адрес: 344006, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр Соколова 31/118 Индекс область, город, улица, дом ОГРН. 1166100052106 ИНН: 6163149505 р/с 40703810300000000129 БИАО КБ «Сельмашбанк» Отделение Ростов-на-Дону г. Ростов-на-Дону БИК 046015860
1. Срок действия полиса:	Один год, с 00 часов 00 минут 03.03.2020 г. по 24 часа 00 минут 02.03.2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 21.02.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1692269600 от 03.03.2020 г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Бурковский Роман Анатольевич Код 26389889

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись) 2899633
По Доверенности № ДП-1917-20 от 03.03.2020 г.
ИНН 770042413



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Ростовский государственный строительный университет»



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП 000447

Настоящий диплом выдан Хачкинаеву
(фамилия, имя, отчество)
Армену Андраниковичу
на основании того, что за время обучения в Ростовском государственном
строительном университете в период с « 21 » октября 20 13 г. по
« 4 » апреля 20 14 г. он (она) прошел (а) профессиональную
переподготовку в (на) Институте надзатовки и
заказового надзора
переподготовки специалистов
дополнительного профессионального образования
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
направлению (структуре)
оценщик
дополнительного профессионального образования

Аттестационная комиссия решением от « 4 » апреля 20 14 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Хачкинаева Армена Андраниковича
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости
предприятия (бизнеса)
(направление)

Председатель
аттестационной комиссии
Ректор

Город Ростов-на-Дону « 4 » апреля 20 14 г.
(дата выдачи)

Диплом .
является документом установленного образца
о профессиональной переподготовке



Диплом

дает право ведения нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 16542

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010876-2 « 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Хачкинаеву Армену Андраниковичу**

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

23.08.2019

№ ЮЭ9965-19-77048958

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМПАНИЯ КВАНТ"

полное наименование юридического лица

ОГРН 11106195010240

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 23 » августа 20 19 г.

число месяц год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМПАНИЯ КВАНТ"
2	Сокращенное наименование	ООО "КОМПАНИЯ КВАНТ"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1106195010240 21.12.2010
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	344019
5	Субъект Российской Федерации	ОБЛАСТЬ РОСТОВСКАЯ
6	Город (волость и т.п.)	ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ
7	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА 19-Я ЛИНИЯ
8	Дом (владение и т.п.)	5
9	Офис (квартира и т.п.)	3-4
10	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2156196602538 12.11.2015
Сведения о регистрации		
11	Способ образования	Создание юридического лица
12	ОГРН	1106195010240
13	Дата регистрации	21.12.2010
14	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1106195010240 21.12.2010
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
15	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
16	Адрес регистрирующего органа	344019, Ростов-на-Дону г., Мясникова ул. д.52/32,

Выписка из ЕГРЮЛ
23/08/2019 14:52:19

ОГРН 1106195010240

Страница 1 из 8

17	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2146195098080 23.07.2014
Сведения об учете в налоговом органе		
18	ИНН	6163105586
19	КПП	616701001
20	Дата постановки на учет	21.12.2010
21	Наименование налогового органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Ростовской области
22	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2126195127860 12.11.2012
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
23	Регистрационный номер	071056032929
24	Дата регистрации	08.02.2011
25	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Управление Пенсионного фонда РФ в Пролетарском районе г.Ростова-на-Дону
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6166196516800 31.10.2016
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
27	Регистрационный номер	610330471161031
28	Дата регистрации	27.12.2010
29	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Фигиал №3 Государственного учреждения - Ростовского Регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6166196284150 15.09.2016
Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)		
31	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
32	Размер (в рублях)	10000
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1106195010240 21.12.2010
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2196196622500 22.07.2019
35	Фамилия	РЫЛЬКОВ
36	Имя	АЛЕКСАНДР
37	Отчество	ПЕТРОВИЧ
38	ИНН	616300377308
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2196196622500 22.07.2019
40	Должность	КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
41	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2196196622500 22.07.2019

Выписка из ЕГРЮЛ
23/08/2019 14:52:19

ОГРН 1106195010240

Страница 2 из 8

Сведения об учредителях (участниках) юридического лица	
1	
42	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице 1106195010240 21.12.2010
43	Фамилия СОЛОВЬЕВ
44	Имя ПАВЕЛ
45	Отчество ВАСИЛЬЕВИЧ
46	ИНН 615103992302
47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010
48	Номинальная стоимость доли (в рублях) 5000
49	Размер доли (в процентах) 50
50	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице 1106195010240 21.12.2010
52	Фамилия ЛОТНИКОВ
53	Имя ВИТАЛИЙ
54	Отчество СЕРГЕЕВИЧ
55	ИНН 615101921169
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010
57	Номинальная стоимость доли (в рублях) 2500
58	Размер доли (в процентах) 25
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице 1106195010240 21.12.2010
61	Фамилия ЛОТНИКОВ
62	Имя ДМИТРИЙ
63	Отчество СЕРГЕЕВИЧ
64	ИНН 615146193103
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010
66	Номинальная стоимость доли (в рублях) 2500
67	Размер доли (в процентах) 25
68	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010

Выписка из ЕГРЮЛ
23.08.2019 14:52:19

ОГРН 1106195010240

Страница 3 из 8

Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)	
Сведения об основном виде деятельности	
69	Код и наименование вида деятельности 71.11.1 Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 2136195062375 24.06.2013
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>	
71	Код и наименование вида деятельности 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
72	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 2136195062375 24.06.2013
73	Код и наименование вида деятельности 43.12 Подготовка строительной площадки
74	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010
75	Код и наименование вида деятельности 43.2 Производство электроустановочных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ
76	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010
77	Код и наименование вида деятельности 43.3 Работы строительные отделочные
78	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 1106195010240 21.12.2010
79	Код и наименование вида деятельности 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
80	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения 2136195062375 24.06.2013
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц	
1	
81	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ 1106195010240 21.12.2010
82	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ Создание юридического лица
83	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Ростовской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
84	Наименование документа ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СОЗДАНИИ
85	Номер документа 6380
86	Дата документа 14.12.2010

Выписка из ЕГРЮЛ
23.08.2019 14:52:19

ОГРН 1106195010240

Страница 4 из 8

АНО «Ростовская лаборатория независимых судебных экспертиз»

87	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБ УЧРЕЖДЕНИИ ЮЛ
88	Дата документа	14.12.2010
89	Наименование документа	УСТАВ
90	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
91	Дата документа	14.12.2010
92	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	Серия, номер и дата выдачи свидетельства 61 007252183 21.12.2010
93	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2106195195566 22.12.2010
94	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
95	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Ростовской области
96	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	21116195008994 08.02.2011
97	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
98	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Ростовской области
99	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
100	Номер документа	316
101	Дата документа	01.02.2011
102	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
103	Дата документа	01.02.2011
104	Наименование документа	УСТАВ

Выписка из ЕГРЮЛ
23.08.2019 14:52:19

ОГРН 1106195010240

Страница 5 из 8

105	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
106	Дата документа	26.01.2011
107	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	Серия, номер и дата выдачи свидетельства 61 007252908 08.02.2011
108	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2126195127860 12.11.2012
109	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
110	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Ростовской области
111	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2136195062375 24.06.2013
112	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
113	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Ростовской области
114	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
115	Номер документа	2574
116	Дата документа	17.06.2013
117	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	Серия, номер и дата выдачи свидетельства 61 006570977 24.06.2013
118	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2156196127019 23.03.2015
119	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц

Выписка из ЕГРЮЛ
23.08.2019 14:52:19

ОГРН 1106195010240

Страница 6 из 8

120	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
121	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИИ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
122	Дата документа	16.03.2015
123	Наименование документа	ПРОТОКОЛ №2
124	Дата документа	09.02.2015
125	Наименование документа	ПРИКАЗ №1
126	Дата документа	09.02.2015
7		
127	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2156196602538 12.11.2015
128	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с переименованием (переподчинением) адресных объектов
129	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
8		
130	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6166196284150 15.09.2016
131	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
132	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
9		
133	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6166196516800 31.10.2016
134	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
135	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
10		
136	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2196196622500 22.07.2019

Выписка из ЕГРЮЛ
23.08.2019 14:52:19

ОГРН 1106195010240

Страница 7 из 8

137	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
138	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
139	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИИ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
140	Наименование документа	РЕШЕНИЕ АС РО
11		
141	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2196196648624 01.08.2019
142	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство
143	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
144	Наименование документа	РЕШЕНИЕ СУДА О БАНКРОТСТВЕ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА
145	Номер документа	А53-33017/2016
146	Дата документа	28.06.2019

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в электронной форме, подписанная успешной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

Выписка из ЕГРЮЛ
23.08.2019 14:52:19

ОГРН 1106195010240

Страница 8 из 8