



ТРАСТ-АУДИТ

а у д и т о р с к а я ф и р м а

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Суворова, 91, этаж 4, тел. (863)250-68-11, <http://www.trast-rostov.ru/>

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО АФ «Траст-Аудит»

_____ В.В. Карпова

Отчёт № 15/12/01

об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ООО ПСК «Универсалстрой», согласно информации, приведенной в таблице 1.

Дата оценки	07.12.2017г.
Дата составления отчёта	15.12.2017г.

Заказчик:

ООО ПСК «Универсалстрой»

Ростов-на-Дону
2017

Конкурсному управляющему ООО ПСК «Универсалстрой»
Васильеву Д.А., действующему на основании
определения Арбитражного суда Ростовской области
от 26.10.2017г. по делу № А53-19103/2014

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

В соответствии с договором № 07/12/01 от 07.12.2017г. ООО АФ «Траст-Аудит» выполнена работа по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, принадлежащего ООО ПСК «Универсалстрой», согласно информации, приведенной в таблице 1.

В результате обследования объекта оценки, анализа рынка и проведенных расчетов оценщиком определена рыночная стоимость указанного объекта, величина которой по состоянию на 07.12.2017 года с учетом округления составила

1 040 000 (Один миллион сорок тысяч) руб.¹

Обращаю Ваше внимание на то, что настоящее письмо предвещает отчет об оценке, в нём приводятся итоговые результаты. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Настоящий отчет был подготовлен в полном соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО-1 (Приказ МЭР РФ №297 от 20.05.2015г.), ФСО-2 (Приказ МЭР РФ №298 от 20.05.2015г.), ФСО-3 (Приказ МЭР РФ №299 от 20.05.2015г.), ФСО-7 (Приказ МЭР РФ №611 от 25.09.2014г.).

В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор
ООО АФ «Траст-Аудит»

_____ Карпова В. В.

¹ Примечание: Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г №117-ФЗ (с изменениями от 24.11.2014 г. №366-ФЗ), глава 21, ст.146, п.2, п.п.15 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 07/12/01 от 07.12.2017г. на проведение оценки, заключенный между ООО ПСК «Универсалстрой» в лице Конкурсного управляющего Васильева Д.А., действующего на основании определения Арбитражного суда Ростовской области от 26.10.2017г. по делу № А53-19103/2014, именуемого в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и ООО АФ «Траст-Аудит» в лице генерального директора Карповой В.В., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем «Оценщик», с другой стороны.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Объект недвижимого имущества, принадлежащий ООО ПСК «Универсалстрой», согласно информации, приведенной в таблице 1.
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	ООО ПСК «Универсалстрой» Место нахождения (Адрес юридический): 347360, РФ, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское шоссе, 1 ОГРН 1026101935903 от 02.12.2002г., ИНН 6143040563, КПП 614301001
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оцениваемый объект недвижимого имущества по состоянию на дату оценки принадлежит на праве собственности ООО ПСК «Универсалстрой» согласно информации, перечень которой приведен в таблице 2.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в разделе 9.4.

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате обследования объекта оценки, анализа рынка и проведенных расчетов оценщиком определена рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, принадлежащего ООО ПСК «Универсалстрой», согласно информации, приведенной в таблице 1, величина которой по состоянию на 07.12.2017г. с учетом округления составила

1 040 000 (Один миллион сорок тысяч) руб.²

Результаты расчета стоимости объекта оценки приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п.п.	Наименование объекта	Протяженность, м	Местоположение объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Канализация кислых стоков, лит. 8, кад. номер: 61:48:0080104:1245	915,0	РФ, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское шоссе, 1	1040421,37
	Итого			1040421,37
	Итого, с учетом округления			1040000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Понимается, что произведенный Исполнителем анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в договоре и отчете об оценке. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от определенной в данной работе стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

За все управленческие решения относительно оцениваемого имущества, принимаемые на основании сведений данного отчета и несущие прибыли и/или убытки, в полной мере несут ответственность принимающие эти решения стороны.

В процессе формирования цен на рынке действует множество неконтролируемых и непредсказуемых факторов. Случайные продавцы, случайные покупатели, столкновение разных интересов участников рынка – случайный механизм формирования цен сделок. Кроме того, текущая рыночная стоимость связана с ожиданиями рынка, она зависит от того, насколько те или иные прогнозы раздуваются в средствах массовой информации, влияющих на коллективное поведение участников рынка. Все это неизбежно приводит к тому, что оценка рыночной стоимости, какими бы точными и надежными методами ее бы не получили, всегда содержит некоторую неопределенность (размытость, неоднозначность), и не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Ситуация усугубляется тем, что во многих случаях процесс продажи оцениваемого объекта не может быть ассоциирован с рынком, который хотя бы отдаленно напоминал свободный, конкурентный рынок.

² Примечание: Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г №117-ФЗ (с изменениями от 24.11.2014 г. №366-ФЗ), глава 21, ст.146, п.2, п.п.15 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Поэтому, чтобы быть корректным по отношению к пользователю Отчета, Оценщик, представляя Отчет, должен внятно и недвусмысленно заявить, что оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, что она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости.

Цена конкретной сделки – величина случайная и зависит от многих факторов (определенные обстоятельства, умение вести переговоры, степень информированности покупателя, организация торгов и т. п.).

Оценка рыночной стоимости объекта не является самоцелью. Она является элементом в системе принятия управленческого решения. В этой связи важно понять, что решение принимается в условиях неизбежной неопределенности, присущей оценке, и корректная процедура принятия правильного решения должна учитывать уровень этой неопределенности. Известное положение в налоговом кодексе (НК РФ Статья 105.9.) о допустимости снижения цены сделки по отношению к рыночной стоимости (с учетом значений интервала рыночных цен) также является признанием факта, что оценка содержит некоторую неопределенность. Это полностью соответствует методологии принятия решений в условиях неопределенности.

Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно исключительно на дату оценки. Исполнитель не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета осуществлялось при наличии обременения в силу закона (конкурсное производство в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ).

В соответствии с информацией³, предоставленной заказчиком, объект оценки имеет существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона; арест.

При реализации активов банкротства в ходе процедуры реализации имущества все обременения (препятствующие продаже) в соответствующий момент времени будут сняты (погашены).

Оценка проводилась в предположении отсутствия каких-либо ограничений оцениваемого права (оцениваемое имущество на дату оценки собственником не продано, не заложено, не арестовано).

Осмотр и фотофиксация объекта оценки по месту его нахождения (по состоянию на дату оценки) не проводился ввиду специфики рассматриваемого имущества. Объект оценки - подземное сооружение (канализация кислых стоков), основными конструктивными элементами которого являются ж/б трубы, их фактическое состояние невозможно определить визуально (расположены ниже поверхности земли, глубина заложения от 1,5 м, отсутствие ревизионных, смотровых колодцев, траншей).

Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

Результаты расчетов и выводы отчёта могут подлежать разглашению и передаче третьим лицам без согласия исполнителя, однако копии отчета или его части передаваться третьим лицам без согласия исполнителя не разрешается.

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации.

В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке

³ Источник информации: выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5747/2017-5291 от 02.11.2017г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Объект недвижимого имущества, принадлежащий ООО ПСК «Универсалстрой», согласно информации, приведённой в таблице 1.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оцениваемый объект недвижимого имущества по состоянию на дату оценки принадлежит на праве собственности ООО ПСК «Универсалстрой» согласно информации, перечень которой приведен в таблице 2.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предназначены для последующей реализации объекта оценки (В ходе конкурсного производства)
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	07.12.2017г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящий отчёт подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными Стандартами Оценки (ФСО).</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые упоминаются в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная.</p> <p>В своих действиях Исполнитель руководствуется принципом независимости.</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в договоре и отчете об оценке.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от определенной в данной работе стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно исключительно на дату оценки. Исполнитель не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.</p> <p>Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.</p> <p>В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</p> <p>Степень детализации работ по осмотру объекта (осмотр и фотофиксация объекта оценки по месту его нахождения (по состоянию на дату оценки) по объективным причинам не проводился).</p>

Таблица 2

№ п.п.	Наименование объекта	Площадь общая, м ² , протяженность, м	Местоположение объекта	Год постр./ввода в экспл.	Вид права/Обременения	Балансовая стоимость, руб.
1	Канализация кислых стоков, лит. 8, кад. номер: 61:48:0080104:1245	915,0	РФ, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское шоссе, 1	1977	Собственность (выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5747/2017-5291 от 02.11.2017г.)/ Ипотека в силу закона; Арест (выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5747/2017-5291 от 02.11.2017г.)	Нет сведений

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике:

Общество с ограниченной ответственностью производственно-строительная компания «Универсалстрой» (ООО ПСК «Универсалстрой»)

Место нахождения (Адрес юридический): 347360, РФ, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское шоссе, 1
ОГРН 1026101935903 от 02.12.2002г., ИНН 6143040563, КПП 614301001

3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:

Исполнитель работы - оценщик I категории Чурюканов Сергей Юрьевич (диплом о профессиональной переподготовке ПП №148748 Кубанского государственного технологического университета от 10.08.2002г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») является членом ООО РОО (Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) — профессиональная саморегулируемая общественная организация, объединяющая специалистов в области оценочной деятельности) и включён в реестр оценщиков 07.12.2007г. за регистрационным № 001776.

Стаж работы в оценочной деятельности — с 2002г.

Ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис (договор) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-001776 от 07.04.2017г. обязательного страхования ответственности оценщика (до 31.12.2018г.).

Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Траст-Аудит» (ООО АФ «Траст-Аудит»), 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Суворова, 91, этаж 4, тел./факс (863) 250-68-11.

ООО АФ «Траст-Аудит» зарегистрировано Администрацией г. Ростов-на-Дону 22.12.1995г. № 1181-РП за основным государственным регистрационным номером 1026104139566. Дата внесения записи 30.07.2002г. Компания является членом Аудиторской палаты России (№ 874 от 22.04.2004г.)

Профессиональная ответственность оценщиков Компании застрахована ПАО «САК «Энергогарант», подтверждающим страхование гражданской ответственности оценщиков в связи с осуществлением оценочной деятельности в соответствии с действующим законодательством РФ, полис № 170100-035-000016 (до 20.05.2019г.). Лимит ответственности установлен в размере 10 000 000 рублей.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

3.3. Заявление о соответствии

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ;
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Для выполнения данной работы Заказчиком были представлены копии следующих материалов:

- решение Арбитражного суда Ростовской области от 21.10.2015г. по делу № А53-19103/2014;
- определение Арбитражного суда Ростовской области от 26.10.2017г. по делу № А53-19103/2014;
- выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5747/2017-5291 от 02.11.2017г.;
- свидетельство о государственной регистрации права серии 61-АЖ 356474 от 15.06.2011г.;
- технический паспорт на объект оценки. Паспорт, инв. № 60:412:001:606070440:0009, составлен по состоянию на 24.04.2012г.;

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Идентификация объекта оценки была проведена на основании предоставленных заказчиком документов.

На основе проведенного документального обследования (идентификации) объекта было установлено следующее.

Объект оценки расположен по адресу: РФ, Ростовская область, г. Волгодонск, ш. Ростовское шоссе, 1.

Район расположения объекта оценки имеет неудовлетворительно развитую инфраструктуру. Земельный участок, на котором находится объект оценки, относится к территориальной зоне П-2 (Производственно-коммунальная зона второго типа) (Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Волгодонск», приложение к решению Волгодонской городской Думы от 19.12.2008 №190, http://volgodonskgorod.ru/all/public/adm_files/u105/pravila_zemlepolzovaniya_i_zastroyki_municipalnogo_obrazovaniya_gorodskogo_okruga_gorod_volgodonsk_deystvuyushchaya_redakciya_ot_13.07.2017.pdf). Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и основные виды использования земельных участков, градостроительных регламентов, отнесенные действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м, 100 м и 300 м, определяются на основании перечня предприятий, указанных в действующем СанПиН «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и отнесенных к предприятиям V, IV, III классов опасности соответственно.

Земельный участок, на котором находится объект оценки, расположен в зоне промышленно-складской застройки. Продуваемость зоны достаточная. В непосредственной близости от объектов не производятся и не предусматриваются строительные работы. Уровень грунтовых вод в пределах нормы. Освещение в ночное время недостаточное.

Репутация местоположения объекта оценки по экологичности удовлетворительная.

Прилегающие автодороги имеют асфальтобетонное, частично грунтовое, щебеночное покрытие, находящееся в удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии, движение (невысокое по интенсивности) по дорогам осуществляется круглогодично.

Оценка объекта производилась с учетом его фактического (документального) технического состояния, условий эксплуатации и ремонта.

Земельный участок площадью 64491 м², кадастровый номер: 61:48:0080104:306, расположенный по адресу: Россия, Ростовская область, г. Волгодонск, Ростовское шоссе, 1.

Участок относится к категории земель – земли населённых пунктов. Разрешённое использование (назначение) участка - для размещения производственных зданий, по документу - производственные базы и предприятия.

Кадастровая стоимость участка 62 543 371,80⁴ руб.

Рельеф участка спокойный, относительно ровный. Форма участка многоугольная.

Подъезды к участку осуществляются по автодороге с асфальтобетонным покрытием (Ростовское шоссе). Протяженность фасадной части участка ~ 470 м.

Состояние окружения не позволяет свободно проникать на территорию участка посторонним лицам.

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, по состоянию на дату оценки является частично застроенным, огороженным. На участке расположены здания, сооружения, передаточные устройства, преимущественно, производственно-складского назначения.

Окружение (смежества) участка:

- с севера – смежные частично застроенные земельные участки с объектами производственно-складского назначения, незастроенные земельные участки, далее, проезжая часть автодороги с асфальтобетонным, частично, щебеночным покрытием (пер. Северный).;

- с востока – смежные частично застроенные земельные участки с объектами производственно-складского назначения, далее, проезжая часть автодороги с асфальтобетонным, частично, щебеночным покрытием (пер. Ключевой и др.).

⁴ Источник информации: <http://plk5.rosreestr.ru/#x=4462868.888053069&y=6020257.844955161&z=18&text=61%3A55%3A0020903%3A17&type=1&app=search&opened=1>

- с юга – смежные частично застроенные земельные участки с объектами, преимущественно, производственно-складского назначения, далее, на удалении ~40 м – проезжая часть автодороги с асфальтобетонным покрытием (ул. Промышленная);

- с запада – смежный частично застроенный земельный участок, кад. №: 61:48:0080104:935, далее, на удалении ~40 м – проезжая часть автодороги с асфальтобетонным покрытием (Ростовское шоссе).

Транспортная доступность участка. Земельный участок имеет въезд/выезд (основной) на автодорогу с асфальтобетонным покрытием (Ростовское шоссе).

Инженерные сети на участке: энергоснабжение, водоснабжение от центральной сети, водоотведение – в центральную сеть, газоснабжение, отопление (инженерные сети на дату оценки не функционируют, за исключением энергоснабжения), вентиляция естественная.

Охрана участка осуществляется (охранники, круглосуточно).

Участок расположен вне оползневых зон и вне зон подземных выработок, не подвергается подтоплению.

Источников потенциальной опасности по состоянию на дату осмотра не обнаружено, при этом, необходимо иметь в виду, что в Волгодонске и непосредственной близости от него, функционируют: ГЭС, две ТЭЦ и АЭС, являющиеся источниками потенциальной опасности.

Ситуационный план расположения участка приведен на рис. 1.

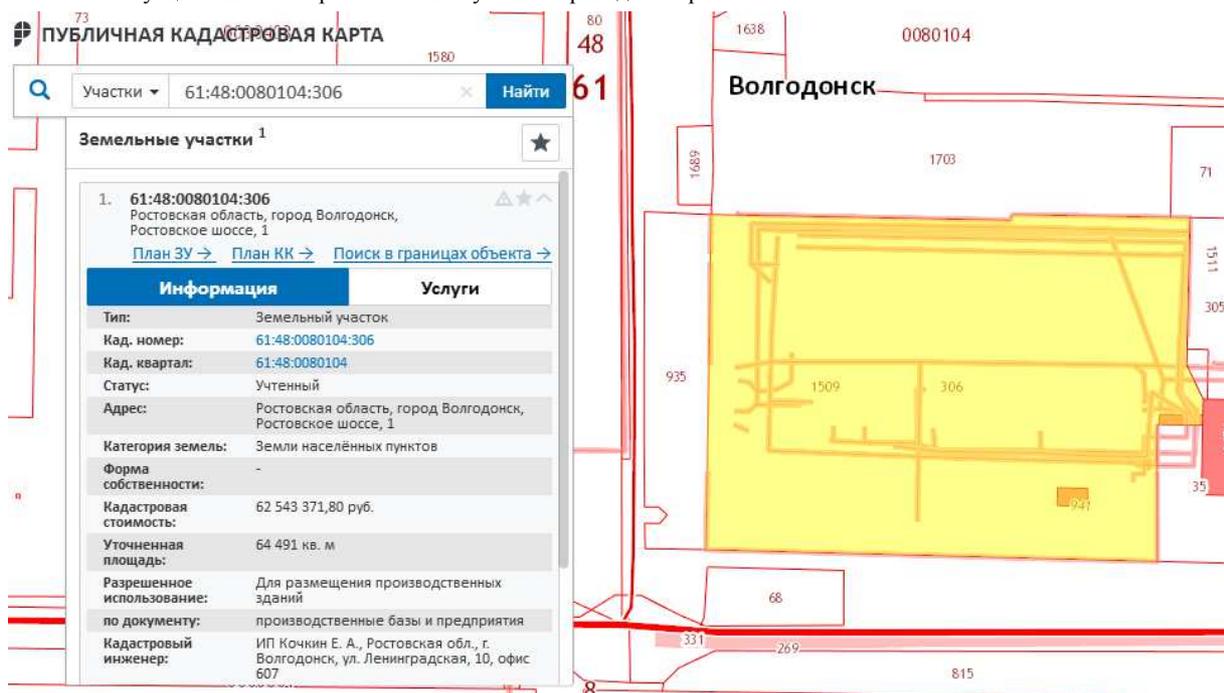


Рис. 1. Ситуационный план земельного участка на фрагменте публичной кадастровой карты РФ⁵

⁵ Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4462868.888053069&y=6020257.844955161&z=18&text=61%3A55%3A0020903%3A17&type=1&app=search&opened=1>



Рис. 2. Ситуационный план размещения объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, г.Волгодонск, Ростовское шоссе, 1

Краткое описание объектов оценки приведено в табл. 3.

Таблица 3

№ п. п.	Наименование объекта	Год постройки кн/ ввода в экспл.	Конструктивные особенности. Инженерное обеспечение. Фактическое использование.	Общая площадь/ площадь застройки, м ²	Объем (строит.), м ³ / Высота, м	Кадастровая стоимость, руб. ⁶
1	Канализация кислых стоков, лит. 8, кад. номер: 61:48:0080104:1245	1977	Подземный трубопровод. Материал конструкций труб – железобетон, диаметр труб – 700 мм., протяжённость - 915 м (согласно выписке из ЕГРН № 00-00-4001/5747/2017-5291 от 02.11.2017г.), при этом по данным технического паспорта, инв. № 60:412:001:606070440:0009, составленного по состоянию на 24.04.2012г., протяжённость объекта - 673,3 м. Изменение протяжённости произошло в результате частичного демонтажа сетей. Для дальнейших расчетов принята величина, указанная в правоподтверждающем документе. Условия прокладки стеснённые, характеристика грунта – суглинок.	L=915,0	-	-

⁶ Источник информации: <http://plk5.rosreestr.ru/#x=4462868.888053069&y=6020257.844955161&z=18&text=61%3A55%3A0020903%3A17&type=1&app=search&opened=1>

9.4. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки есть процесс принятия решения, суждение о рыночной стоимости, модель возможного торга между производителем, покупателем, инвестором.

Применение трех подходов дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции продавца, покупателя и инвестора. В условиях совершенной конкуренции (свободного рынка) мнения всех участников рынка сходятся в одной точке, и поэтому процедура согласования отпадает сама собой. В реальности (в условиях несовершенной конкуренции) каждый участник рынка диктует свои условия, имеет собственное представление о сценарии развития событий, имеет часто нерациональные мотивы поведения и полная сходимость результатов трех подходов, мнений трех сторон рынка скорее исключением, чем правилом. Таким образом, получая стоимость в рамках различных подходов, мы получаем не равновесную цену на идеальном рынке, а возможные цены предложения продавца, покупателя, инвестора в ситуации, когда возможный торг еще не состоялся, когда есть время для установления равновесной цены, когда есть выбор для каждого участника рынка и каждый старается найти для себя максимальную выгоду или построить оптимальную экономическую стратегию для дальнейшего существования.

Открытый рынок предполагает большое число продавцов и покупателей, отсутствие ценовой дискриминации, полную мобильность всех ресурсов и абсолютную информированность производителей и потребителей. Очевидно, что эти условия конкуренции, близкие к идеальным. Однако, свободный рынок – это абстракция, идеальный образ. На практике же получается, что эксперт сталкивается с высоколиквидными активами и с открытым рынком достаточно редко. Гораздо чаще эксперт имеет дело с рынком несовершенной конкуренции (в частности, с рынком олигополии) и объектами оценки с низкой ликвидностью. В условиях несовершенной конкуренции действия участников рынка могут быть непредсказуемы. Большую роль в формировании цены на продукцию начинают играть число конкурентов в отрасли, информированность участников рынка, доступность ресурсов.

Проводя анализ результатов, полученных разными подходами к оценке, исполнитель сделал следующие выводы:

– затратный подход более применим к оценке сравнительно новых или уникальных объектов. В рамках этого подхода определяется стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта, то есть отражается (модулируется) поведение производителя. Поэтому, результат затратного подхода, безусловно, является важным ориентиром стоимости. (удельный вес 1,0 принят для объектов, при расчёте стоимости которых применялся только данный подход);

– сравнительный подход не применялся (мотивированный отказ);

– доходный подход не применялся (мотивированный отказ).

В соответствии с вышесказанным затратному подходу, как единственному из применённых, был придан удельный вес 1,0.

Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 13

№ п.п.	Наименование объекта	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость с учётом удельного веса, руб.	Рыночная стоимость без учёта НДС, руб.
1	Канализация кислых стоков, лит. 8, кад. номер: 61:48:0080104:1245	1040421,37	1,0	1040421,37	1040421,37
	Итого				1040421,37
	Итого, с учетом округления				1040000