



НЕЗАВИСИМОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ ЗАО «ГАКС»

Член Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности
оценочных фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков»,
свидетельство № 096 от 01.08.04 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель Генерального директора
Независимого Агентства Оценки
ЗАО «ГАКС», Член СРО ООО «РОО»,
Е.К. Родителова



Отчет № 552

об оценке рыночной стоимости имущества

Объект оценки: Здания и сооружения (22 ед.) на земельных участках кадастровый номер 65:14:0000013:188, 65:14:0000013:189, 65:14:0000013:190

Местонахождение: РФ, Сахалинская область, Углегорский р-он, с. Ударное

Заказчик: ООО «Сахалинуголь-6»

Местонахождение заказчика: РФ, Сахалинская область, Углегорский район, г. Шахтерск, улица Ленина, 16а

Вид стоимости:

Рыночная стоимость

Дата определения стоимости

(дата проведения оценки, дата оценки):

23 августа 2017 г.

Место составления отчета:

г. Южно-Сахалинск

Дата составления отчета:

11 сентября 2017 г.



Юридическое лицо, с которым у
ОЦЕНЩИКА заключен трудовой договор

Независимое агентство оценки
ЗАО «ГАКС»

693007, Россия, г. Южно-Сахалинск,
ул. Дзержинского 36, оф. 321, 318, 324
тел./факс (4242) 43-66-59, 43-57-55

<http://www.gaks.ru>, e-mail: gaks@gaks.ru

Подготовлено в соответствии с договором № 80 от 23 августа 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	3
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ (ФСО-3 П.8А).....	7
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	13
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
2.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	15
2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	15
2.3 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	16
2.4 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 (ФСО-3 п. 8д).....	16
2.5 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....	16
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ (135-ФЗ СТ.11, ФСО-3 П.8В).....	17
4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	19
6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	20
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	21
<i>Нормативная, методическая и прочая документация.....</i>	23
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	25
8.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.2.1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ.....	28
8.2.2 ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	30
Фотографии Объекта оценки.....	48
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОКРУЖЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	94
10.1. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЙ.....	94
10.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	94
10.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	95
10.3.1. Анализ НЭИ участка как вакантного.....	97
10.3.2. Анализ НЭИ участка с улучшениями.....	97
10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	98
10.4.1. Этапы применения затратного подхода.....	98
10.4.2. Определение восстановительной стоимости зданий.....	98
10.4.3 Расчет накопленного износа.....	136
10.4.4 Определение стоимости земельного участка.....	145
10.4.5. Результат расчета рыночной стоимости затратным подходом.....	156
10.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	158
10.5.1. Параметры и условия.....	159
10.5.2. Определение стоимости объекта с точки зрения доходного подхода.....	164
10.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	165
10.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	171
10.8. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	174
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	
Источники информации	
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ	
Документы о страховании гражданской ответственности оценщиков	
Образовательные и квалификационные документы оценщиков	
Документы о членстве оценщиков в профессиональных общественных организациях	



НЕЗАВИСИМОЕ АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ ЗАО «ГАКС»

693000 г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, 36, оф.321, ☎43-57-55 ☎факс: 43-66-59, www.gaks.ru

Конкурсному управляющему ООО «Сахалинуголь-6»
Громову А.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Александр Алексеевич, в соответствии с договором № 80 от 23 августа 2017 г. нами произведен расчет рыночной стоимости Зданий и сооружений (22 ед.) на земельных участках кадастровый номер 65:14:0000013:188, 65:14:0000013:189, 65:14:0000013:190, расположенных по адресу: РФ, Сахалинская область, Углегорский р-он, с. Ударное.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Сахалинуголь-6»

Местонахождение ЗАКАЗЧИКА РФ, Сахалинская область, Углегорский район, г. Шахтерск, улица Ленина, 16а

Юридическое лицо, с которым у ОЦЕНЩИКА заключен трудовой договор: Независимое агентство оценки ЗАО «ГАКС»
ОГРН 1026500522146 от 27.08.2002 г.

Объект оценки: РФ, 693000, г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, 36, оф.321, 318, тел.43-57-82, тел/факс 43-66-59, 43-57-55
Здания и сооружения (22 ед.) на земельных участках кадастровый номер 65:14:0000013:188, 65:14:0000013:189, 65:14:0000013:190, согласно заданию на оценку

Собственник ООО «Сахалинуголь-6»

Цель проведения оценки: Определение рыночной стоимости

Дата проведения оценки: 23 августа 2017 г.

Дата определения стоимости: 23 августа 2017 г.

Задача проведения оценки: Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта для реализации в ходе конкурсного производства

В работе оценивалось право собственности на объект недвижимости. Оценка выполнена с целью установления рыночной стоимости указанного имущества.

Оценка произведена по состоянию на 23 августа 2017 г., Оценка проведена и полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки и стандартами ССО РОО 2015.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами исходя из нашего опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленных нам технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость (с НДС¹) Зданий и сооружений (22 ед.) на земельных участках кадастровый номер 65:14:0000013:188, 65:14:0000013:189, 65:14:0000013:190, расположенных по адресу: РФ, Сахалинская область, Углегорский р-он, с. Ударное согласно заданию на оценку по состоянию на 23 августа 2017 года составляет:

74 213 000 рублей (округленно)

Сумма прописью: Семьдесят четыре миллиона двести тринадцать тысяч рублей

¹ Для земельных участков- НДС нет



Наименование объекта	Рыночная стоимость округленно, руб.	в т.ч.
		Строения, руб. стоимость прав на земельный участок, руб.
Производственное здание насосной станции 2-го подъема	743 000	184 000
Производственное здание вент. нагнетательной установки	2 251 000	559 000 ²
Производственное здание главного ствола	890 000	1 465 000
Производственное сооружение поверхностного руд двора и ж/пути	2 305 000	786 000 ³
Производственное сооружение водопровода от здания сортировки	132 000	567 000
Производственное сооружение переходной галереи от АБК до вспомогательного ствола	134 000	323 000 ⁴
Нежилое сооружение. Цель: для канализационных сетей, коллектора (в ЕГРН цели нет)	818 000	1 180 000
Производственное сооружение теплосетей на промплощадке	5 025 000	1 125 000
Производственное здание АБК помещения 1 этажа	32 254 000	132 000
Производственное здание АБК помещения 3 этажа	6 613 000	0
Блок зданий вспомогательного ствола	5 166 000	88 000
Производственное здание противопожарного комплекса	120 000	46 000
Производственное здание сортировки	5 778 000	818 000
Производственное здание вакуумно-насосной установки	888 000	0
Производственное здание погрузки угля в ж/д вагоны	259 000	5 025 000
Производственное здание повысительных насосов	955 000	0
Производственное здание хлораторной (очистные сооружения)	95 000	26 233 000
Производственное здание насосной станции 1-го подъема	207 000	6 021 000
Производственное здание транспортировки породы	866 000	5 815 000
Производственное здание котельной	4 380 000	797 000
Производственное здание лесного склада	3 583 000	3 451 000
Производственное здание отдела технического контроля	751 000	1 715 000
	74 213 000	74 213 000

Обращаем Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефонам в городе Южно-Сахалинске (4242) 43-57-55 в удобное для Вас время.

Благодарим за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

**Заместитель Генерального директора
Независимого агентства оценки
ЗАО «ГАКС»**

Член СРО ООО «РОО»
«11 сентября 2017 г.»



Родителева Е.К.

² Земельный участок кадастровый номер 65:14:0000013:188 площадью 3875 кв.м.

³ Земельный участок кадастровый номер 65:14:0000013:189 площадью 5448 кв.м.

⁴ Для этого и остальных объектов - часть земельного участка кадастровый номер 65:14:0000013:190 общей площадью 148186 кв.м. пропорционально общей площади зданий.

