

Утверждаю

Директор ООО «Агентство  
оценки «Интеллект»



Шевяков Д.В.

«13» декабря 2018 г.

## Отчет № 062

**Об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости –производственных зданий, расположенных по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7,7б и земельных участков, расположенных по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б.**

**Дата оценки: 10.12.2018 г.**

**Дата составления отчета: 13.12.2018 г.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ИНТЕЛЛЕКТ»**

Самара  
2018г.



443100, г. Самара,  
ул. Галактионовская, д.150, 4  
этаж  
Телефон (846) 337-55-18  
337-55-41  
E-mail: [office@aointellect.ru](mailto:office@aointellect.ru)  
Web: [www.aointellect.ru](http://www.aointellect.ru)

**Об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости – производственных зданий, расположенных по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7, 7б и земельных участков, расположенных по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б.**

**Дата оценки: 10.12.2018 г.**

**Дата составления отчета: 13.12.2018 г.**

В соответствии с заданием на оценку № 1 от 05.12.2018г. к договору №2-ЖН о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.06.2016г. и дополнительным соглашением №1 к заданию на оценку №1 от 11.12.2018, нами произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости права объектов недвижимости- производственных зданий, расположенных по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7, 7б и земельных участков, расположенных по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б.

Объектами оценки являются:

<b>№</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>
1	Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7. Кадастровый номер 73:08:020101:751	1 300,09 кв.м
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275	11 953 кв.м
3	Механические мастерские ангарного типа,	991,70 кв.м

4	<p>назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А, I, II, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б. Кадастровый номер 73:08:020501:412</p> <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272</p>	1 806 кв.м.
---	--	-------------

Вид оцениваемого права: право общей долевой собственности.

Вид объекта оценки: Объекты недвижимости – земельные участки и производственные здания.

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Задача оценки (предполагаемое использование отчета об оценке): Определение стоимости объекта оценки производится для целей определения стоимости чистых активов.

Оценка произведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1-3), утвержденными МЭРТ РФ 20.07.2007 приказами №254-256 и Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным приказом МЭРТ №611 от 25.09.2014 . Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Также обращаем Ваше внимание на то, что при выполнении настоящего отчета учитывались положения Международного стандарта финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», устанавливающего тождественность между рыночной стоимостью, определяемой Федеральными стандартами оценки РФ и справедливой стоимостью, определяемой Международными стандартами оценки.

Дата осмотра объекта: 10.12.2018 г.

Дата оценки объекта: 10.12.2018 г

Дата составления отчета: 13.12.2018 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объектов, мы пришли к заключению, что стоимость оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет:

<i>Местонахождение</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7. Кадастровый номер 73:08:020101:751	1 803 584р.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275	15 452 480р.
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б. Кадастровый номер 73:08:020501:412	568 816р.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272	2 727 674р.
Итоговая величина стоимости, руб	20 552 554р.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор  
ООО «Агентство оценки «Интеллект»

Оценщик



ШЕВЯКОВ Д. В.

ШЕВЯКОВ Д.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	7
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	7
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
1.5. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	9
2.8. Заявление о соответствии .....	12
2.8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	12
1.8. Сведения об оценщике и заказчике оценки .....	14
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	16
1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки .....	18
данных с указанием источников их получения. ....	18
1.11. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	18
1.12. Применяемые при проведении оценки нормативные акты Российской Федерации .....	18
1.13. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	18
1.14. Стандарты Ассоциации Саморегулируемой Организации «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» в части дополняющей и не противоречащей Федеральным стандартам оценки. ....	19
1.15. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	25
2.1. Макроэкономический анализ среды местоположения объекта.....	25
2.1.1. Димитровград .....	25
2.1.2. Географическое положение и климат.....	25
2.1.3. Культура, образование.....	26
2.1.4. Религия.....	26
2.1.5. Промышленность.....	27
2.1.6. Транспорт.....	28
2.2. Определение сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки.....	28
2.3. Анализ местоположения объекта.....	28
2.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	29

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	30
3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	30
3.2. Основные понятия и определения.....	32
2.8. Принципы оценки.....	35
2.8. Источники информации и полнота исследования.....	40
3.5. Процесс оценки.....	40
3.6. Методы оценки стоимости земельных участков.....	42
3.7. Применение подходов и обоснование отказа от применения подходов к оценке.....	44
3.8. Затратный подход оценки к оценке зданий.....	45
3.8.1. Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта оценки.....	46
3.8.2. Оценка износа.....	52
3.8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	54
2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	65
5. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ.....	66
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	68

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и производственные помещения

	Наименование объекта оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1	Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7. Кадастровый номер 73:08:020101:751	1 300,09 кв.м
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275	11 953 кв.м
3	Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б. Кадастровый номер 73:08:020501:412	991,70 кв.м
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272	1 806 кв.м.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит.	1 803 584р.	не определялась	не определялась

А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7. Кадастровый номер 73:08:020101:751			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275	не определялась	не определялась	15 452 480р.
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А, I, II, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б. Кадастровый номер 73:08:020501:412	568 816р.	Не определялась	не определялась
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272	не определялась	не определялась	2 727 674р.
<b>1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>			
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс,	1 803 584р.		



ул. Промзона, д. 7. Кадастровый номер 73:08:020101:751	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275	15 452 480р.
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А, I, II, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б. Кадастровый номер 73:08:020501:412	568 816р.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272	2 727 674р.

#### 1.4. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 1 от 05.12.2018г. к договору №2-ЖН о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.06.2016г. Дополнительное соглашение №1 к заданию на оценку №1 от 11.12.2018
---------------------------------	--

#### 1.5. Задание на оценку

1) Объект оценки	Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и производственные помещения	
<b>Наименование объекта недвижимости</b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Документ, устанавливающий характеристики объекта оценки</b>
Цех СОМ с пристроем, подвалом,	1 300,09 кв.м	Свидетельство о государственной

<p>назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7. Кадастровый номер 73:08:020101:751</p>		<p>регистрации пава от 26.12.2015. Запись о регистрации №73-73/002-73/002/064/2015-84/2 от 26.12.2015 Технический паспорт инв. №224 от 29.11.2006</p>
<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275</p>	11 953 кв.м	<p>Свидетельство о государственной регистрации пава от 26.12.2015. Запись о регистрации №73-73/002-73/002/064/2015-90/2 от 26.12.2015</p>
<p>Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б. Кадастровый номер 73:08:020501:412</p>	991,70 кв.м	<p>Свидетельство о государственной регистрации пава от 26.12.2015. Запись о регистрации №73-73/002-73/002/064/2015-86/2 от 26.12.2015 Технический паспорт инв. №228 от 29.11.2006</p>
<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272</p>	1 806 кв.м.	<p>Свидетельство о государственной регистрации пава от 26.12.2015. Запись о регистрации №73-73/002-73/002/064/2015-88/2 от 26.12.2015</p>
<p>2) Оцениваемые права на объект оценки:</p>	Право общей долевой собственности	
<p>3) Ограничения и обременения права</p>	Изложены в разделе 1.15 настоящего отчета	

4) Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»)
5) Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости объекта оценки производится для целей определения стоимости чистых активов.
6) Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.</p> <p>Настоящий отчет может применяться лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей.</p> <p>Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта</p>
7) Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Величина рыночной стоимости определяется с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости») как справедливая стоимость.
8) Дата оценки	10.12.2018 г.
9) Срок проведения оценки	До 13.12.2018 г.
10) Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в подразделе 1.9 настоящего отчета

## 2.8. **Заявление о соответствии**

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают следующее:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, правильны и основаны на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для Оценщика и Заказчика, Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- отчет не подлежит публикации целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика запрещается без письменного согласия оценщика.

**Оценщик**

**ШЕВЯКОВ Д.В.**

## 2.8. **Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Работа по оценке имущества выполняется в следующей последовательности:

- предварительное ознакомление с объектом оценки;
- составление договора и задания на оценку;

- осмотр объекта, сбор, обработка и анализ информации, необходимой для оценки;
- определение стоимости объекта оценки с применением стандартных подходов и методов оценки;
- оформление результатов оценки.

На этапе предварительного ознакомления с объектом оценки решаются следующие вопросы:

- определение общих характеристик оцениваемой собственности, наличия, состава и достаточности для целей оценки технической, рыночной, финансовой, бухгалтерской и другой документации и информации;
- определение состава оцениваемых прав собственности и согласование окончательной формулировки состава оцениваемых прав с Заказчиком;
- определение класса, категории объекта оценки, цели и вида стоимости;
- выявление возможного конфликта интересов и соответствия квалификации оценщика.

Техническое задание на оценку составляется в соответствии с требованиями ФСО № 1, №7 и включается в договор на выполнение оценки.

Осмотр объекта осуществляется оценщиком с описанием его характеристик, конструктивных элементов и их физического состояния.

В общем случае для обоснованного заключения о стоимости недвижимого имущества необходимо проанализировать:

- местоположение объекта с учетом социально-экономической ситуации в регионе;
- состояние рынка недвижимости;
- характеристики объекта оценки;
- наиболее эффективное использование объекта оценки.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать позиционирование объекта оценки на рынке, определение наиболее вероятного типичного покупателя и его инвестиционную мотивацию.

При анализе местоположения объекта оценки необходимо проанализировать:

- характер окружающего типа землепользования;
- транспортную доступность;

- инженерные сети и коммунальное обслуживание;
- социальную инфраструктуру;
- экономическое местоположение;
- экологическое состояние района;
- социальную репутацию и криминогенную обстановку.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать положительные и отрицательные характеристики местоположения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

При анализе рынка недвижимости необходимо проанализировать:

- структуру и участников рынка недвижимости;
- среднее время на оформление сделок;
- общее количество и динамику изменения предложения отдельных видов недвижимости по данным открытой печати;
- наличие специализированных структур, ведущих анализ, обработку и публикацию рыночной информации;
- позицию органов местной власти по отношению к развитию рыночных отношений в сфере недвижимости;
- наличие местных и федеральных нормативных актов, ограничивающих, либо стимулирующих развитие рынка недвижимости;
- факторы спроса и предложения по отдельным сегментам рынка недвижимости.

Выводы по данному разделу информации должны обосновывать текущее и перспективное позиционирование объекта оценки на рынке с учетом возможного альтернативного использования.

Определение стоимости объекта оценки в общем случае производится в соответствии с целью оценки и видом стоимости с применением стандартных подходов и видов оценки.

Результаты работы по оценке предоставляются в виде отчета об оценке, который оформляется в соответствии с ФСО № 3.

### **1.8. Сведения об оценщике и заказчике оценки**

**Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Оценщик	Шевяков Денис Владимирович
---------	----------------------------

<b>ИНН</b>	631900765602
Диплом о переподготовке по курсу «Оценка действующего предприятия (бизнеса)» Учебное заведение	ПП № 106505, выдан 29.03.2002 г., Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ОД-1218, выдано 10.04.2014г. НОУ ВПО «Самарский институт –высшая школа приватизации и предпринимательства» (г. Самара)
Стаж оценочной деятельности	С 1998 года
Документ, подтверждающий членство в СРО	Свидетельство регистрационный № 000885 от 28.12.2007г. Ассоциации СРО «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Полис страхования ответственности оценщика	№ 46350010-134-08-18 застрахован на сумму 5 600 000 рублей с 13.08.2018 г. по 12.08.2019 г. включительно.
Трудовой договор	№1 от 23.05.2002
Организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Интеллект»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор	1036300897753, дата присвоения 17.05.2002 г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	443100, Самара, Галактионовская, 150, 4 этаж
Юридический адрес	443016, Самара, Ставропольская, 86
Полис страхования	Полис ПАО СК «Росгосстрах» № 12/134-18-07

<p>ответственности юридического лица</p> <p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.</b></p>	<p>застрахован на сумму 5 000 000 рублей с 20.03.2018 г. по 19.03.2019 г., страховые риски – все.</p> <p>Не привлекались</p>
--	--

#### Сведения о заказчике и собственнике

<p><b>Заказчик</b></p> <p><b>Юридический адрес:</b></p> <p><b>ИНН / КПП</b></p> <p><b>ОГРН</b></p> <p><b>Руководитель</b></p> <p><b>Собственник</b></p>	<p><b>ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Жилая недвижимость 01.10»</b></p> <p><b>123001, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.32, стр.1</b></p> <p><b>7728142469/770301001</b></p> <p><b>1027739292283</b></p> <p><b>Антипов Н.Н.</b></p> <p><b>Владельцы инвестиционных паев – Владельцы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Жилая недвижимость 01.10», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</b></p>
---	---

#### 1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.



1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оценщик не обязан проводить экспертизу подлинности прав на оцениваемую собственность.
3. Представленное Заказчиком право оцениваемой собственности считается достоверным.
4. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Оценщик не обязан приводить точные иллюстрированные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все они включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
6. От оценщика 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.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
9. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

### **1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.**

<i>Наименование</i>	<i>Источник получения</i>
Рыночная стоимость воспроизводства объектов недвижимости	УПСС 3.1.-010«Самарский центр ценообразования в строительстве», 3 квартал 2018 года
Расчет рыночной стоимости земельного участка	Интернет-портал <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>

### **1.11. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2015. Запись о регистрации №73-73/002-73/002/064/2015-84/2 от 26.12.2015
2. Технический паспорт инв. №224 от 29.11.2006
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2015. Запись о регистрации №73-73/002-73/002/064/2015-90/2 от 26.12.2015
4. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2015. Запись о регистрации №73-73/002-73/002/064/2015-86/2 от 26.12.2015
5. Технический паспорт инв. №228 от 29.11.2006
6. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2015. Запись о регистрации №73-73/002-73/002/064/2015-88/2 от 26.12.2015

### **1.12. Применяемые при проведении оценки нормативные акты Российской Федерации**

1. Конституция РФ
2. Гражданский кодекс РФ
3. Налоговый кодекс РФ

### **1.13. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также Стандарты и правила оценочной деятельности

саморегулируемой организации оценщиков (СРО РОО), являющиеся обязательными к применению членами саморегулируемой организации.

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.06.1998 (в ред. От 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в РФ»
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254
5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-Р
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-Р
8. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли» (методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года). Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева О. Е.

**1.14. Стандарты Ассоциации Саморегулируемой Организации «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» в части дополняющей и не противоречащей Федеральным стандартам оценки.**

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости»
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке»
4. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости»

### 1.15. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Идентификация объекта оценки заключается в установлении соответствия между объектом оценки и записями в правоустанавливающих документах. При проведении идентификации особое внимание уделяется установлению параметров, необходимых для проведения оценки: год постройки (выпуска), возраст, нормативный срок эксплуатации, отработанный ресурс и техническое состояние объекта оценки на дату оценки.

#### Сведения об объектах оценки

Объектами оценки являются:

№	Объект оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1	Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7. Кадастровый номер 73:08:020101:751	1 300,09 кв.м
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275	11 953 кв.м
3	Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б. Кадастровый номер 73:08:020501:412	991,70 кв.м
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272	1 806 кв.м.

Далее приводится подробное описание объектов недвижимости, составляющих объект оценки.

#### Описание объекта оценки

Адрес объекта	<b>Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7.</b>
Наименование объекта оценки	<b>Цех СОМ с пристроем, подвалом</b>
Площадь объекта	1 300,09 кв. м.
Площадь застройки	1 450,75 кв. м.
Этажность	1-2
Строительный объем, куб.м. (рассчитан на основании данных технического паспорта)	13 666
Год постройки	1992
Текущее использование объекта	По назначению
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения права)	Доверительное управление
Технический паспорт	Инв. 224 по состоянию на 29.11.2006 г.
Нормативный срок жизни, лет	60
Кадастровый номер	73:08:020101:751

Адрес объекта	<b>Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б.</b>
Наименование объекта оценки	<b>Механические мастерские ангарного типа</b>
Площадь объекта	991,70 кв. м.

Площадь застройки	881,08 кв. м.
Этажность	1-2
Строительный объем, куб.м. (рассчитан на основании данных технического паспорта)	4 939
Год постройки	1995
Текущее использование объекта	По назначению
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения права)	Доверительное управление
Технический паспорт	Инв. 228 по состоянию на 29.11.2006 г.
Нормативный срок жизни, лет	50
Кадастровый номер	73:08:020501:412

Адрес объекта	<b>Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б</b>
Площадь объекта	11 953 кв. м.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства завода
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения права)	Доверительное управление
Текущее использование	По назначению

объекта	
Коммуникации	Все
Кадастровый номер земельного участка	73:08:020501:275

Адрес объекта	<b>Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.</b>
Площадь объекта	1 806 кв. м.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства завода
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения права)	Доверительное управление
Текущее использование объекта	По назначению
Коммуникации	Все
Кадастровый номер земельного участка	73:08:020501:272

Стоит отметить, что оценка технического состояния, выполненная Оценщиком по данным визуального осмотра, производилась на основании «Методики определения физического износа гражданских зданий» (Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970№404). В качестве основания использовались следующие критерии:

<b>Физический износ</b>	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных
-------------------------	-------------------------------	---	--

			элементов
<b>0-20</b>	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
<b>21-40</b>	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
<b>41-60</b>	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
<b>61-80</b>	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
<b>81-100</b>	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	



## **2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

### **2.1. Макроэкономический анализ среды местоположения объекта** **2.1.1. Димитровград**

Димитровград (до 1972 года — Мелекёсс) — город в Ульяновской области России. Административный центр Мелекесского района, в который не входит, являясь городом областного значения[2], образует одноимённое муниципальное образование город Димитровград со статусом городского округа[3].

Расположен на берегу Черемшанского залива Куйбышевского водохранилища при впадении в него реки Большой Черемшан.

Город занимает территорию около 4150 га, численность населения — 116 055[1] чел. (2017). Назван в честь Генерального секретаря ЦК БКП Георгия Димитрова (1882—1949).

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» городской округ Димитровград включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) с наиболее сложным социально-экономическим положением»[4].

Димитровград расположен недалеко от областного центра Ульяновска (около 85 км), центра соседней области Самары (около 160 км) и второго по величине города Самарской области Тольятти (100 км).

### **2.1.2. Географическое положение и климат**

Город находится в среднем Поволжье, в низменном левобережном районе (Заволжье) Ульяновской области в месте впадения рек Мелекески и Большого Черемшана в Куйбышевское водохранилище. Высота рельефа колеблется в интервале 50—100 м над уровнем моря. При возведении западной части города в середине XX века строителям удалось сохранить крупные лесные массивы с сосновыми борами и смешанными лесами, так что эту часть города часто называют «городом в лесу». Экологический каркас Димитровграда складывается из трёх основных элементов: доминирующие элементы природного ландшафта (Куйбышевское водохранилище, река Мелекеска, река Большой Черемшан), сохраняемые крупные зелёные массивы в Западном жилом районе и крупные озеленённые территории с культурными посадками[52].

Климат территории, на которой расположен город Димитровград, умеренно-континентальный с отчётливо выраженными сезонами года. Снежный покров устанавливается в середине ноября, самый холодный месяц года — январь. Зима длится до середины марта, летняя погода наступает в середине мая. Средняя температура января –13 °С, июля — + 21 °С, количество осадков — 300 мм в год. Вегетационный период длится около 180 дней.

- Среднегодовая температура воздуха — 4,8 °С
- Относительная влажность воздуха — 68,8 %
- Средняя скорость ветра — 3,8 м/с

### **2.1.3. Культура, образование**

В городе имеется множество образовательных учреждений. Это 17 общеобразовательных школ, из них три лицея и две гимназии, две музыкальные школы, музыкально-хоровая школа «Апрель» им. В. И. Михайлусова и музыкальное училище, три филиала государственных ВУЗов (среди которых Димитровградский инженерно-технологический институт, филиал НИЯУ МИФИ[84]) и два филиала негосударственных высших учебных заведения. Кроме того, имеются 4 средних специальных учебных заведения и 4 профессиональных училища.

В Димитровграде расположены 11 библиотек, драматический театр имени А. Н. Островского, краеведческий музей, кинотеатр, научно-культурный центр им. Е. П. Славского.

- Научно-культурный центр им. Славского.
- Центр культуры и досуга «Восход».
- Культурно-выставочный центр «Радуга».
- Мастерская-галерея живописного рельефа Ольги Юдинских.
- Галерея под открытым небом «Блистательная провинция России».
- Музей семьи.

### **2.1.4. Религия**

26 июля 2012 г. решением Священного Синода Русской Православной Церкви Димитровград становится столицей вновь образованной Мелекесской епархии (журнал Священного Синода № 61). Епархия образована путём выделения из состава Симбирской епархии. Объединяет приходы в административных границах Мелекесского, Новомалыклинского, Сенгилеевского, Старомайнского, Теренгульского, Чердаклинского

районов Ульяновской области. Правящий архиерей — епископ Мелекесский и Чердаклинский Диодор (Исаев).

Храмы:

- Спасо-Преображенский кафедральный собор
- Свято-Никольский храм
- Церковь Святого Георгия Победоносца
- Решением епископа Мелекесского и Чердаклинского Диодора в 2015 году начаты работы по строительству в Димитровграде «Трех-Дмитриевского собора» в честь святых Димитрия Солунского, Димитрия Донского и Димитрия Ростовского. Таким образом местная епархия решила придать новое звучание названию города, выдвинув слоган «Димитровград — город трех Димитриев».

### **2.1.5. Промышленность**

Город Димитровград имеет около сорока крупных и средних промышленных предприятий. Его удельный вес в объёме производства области составляет 18 %. В городе представлены машиностроительная и строительная отрасли промышленности, есть предприятия транспорта, связи, социальной сферы.

Основное градообразующее предприятие — АО ГНЦ НИИ атомных реакторов (НИИАР). Институт был создан в 1956 году по инициативе И. В. Курчатова для инженерных и научных исследований в области атомной энергетики.

На базе железнодорожного цеха, ранее принадлежащего Димитровградскому вентильному заводу, существует Димитровградский филиал НПЦ ИНФОТРАНС, занимающийся оснасткой вагонов вычислительными комплексами при производстве компьютеризированных вагонов-лабораторий для автоматической диагностики железнодорожных путей, контактной сети, устройств железнодорожной автоматики и связи и другой различной испытательной техники для железнодорожного транспорта, а также осуществляющий техническое обслуживание компьютеризированных вагонов лабораторий (КВЛ).

Другое крупное промышленное предприятие города, спутник Волжского автозавода — Димитровградский автоагрегатный завод (ДААЗ), который производит широкий ассортимент продукции для автомобильной индустрии. Ещё два крупных предприятия машиностроительной отрасли — заводы «Димитровградхиммаш», выпускающий оборудование для химической, нефтяной и газовой промышленности.

Город располагает собственным крупным строительным предприятием, фирмой «Димитровградстрой», имеющим большой опыт в возведении крупных промышленных предприятий и жилых комплексов.

### 2.1.6. Транспорт

В городе есть железнодорожная станция с вокзалом Димитровград Волго-Камского региона Куйбышевской железной дороги.

Через Димитровград проходит межрегиональная автотрасса Ульяновск — Димитровград — Самара.

Судоходство по реке Большой Черемшан было прекращено в 1970-е годы из-за обмеления.

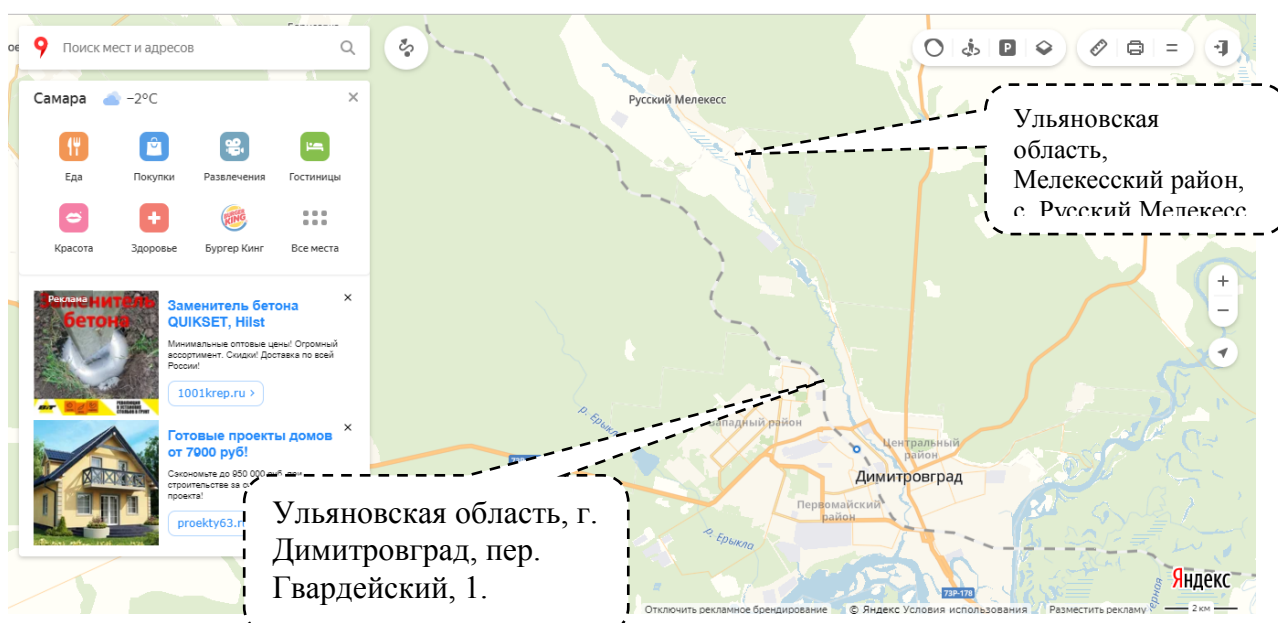
Городской транспорт представлен автобусом (8 маршрутов[85], используются машины малой вместимости ПАЗ-3205).

### 2.2. Определение сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки

Рассмотрев конструктивное и объемно-планировочное решение объектов оценки, нами сделан вывод о том, что объекты оценки относятся к сегменту производственно-складской недвижимости, предназначенных для эксплуатации одной или несколькими организациями. В дальнейшем расчет стоимости объекта оценки и составление отчета об оценке производился на основе данного вывода.

### 2.3. Анализ местоположения объекта

Объекты оценки располагаются: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7 и Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1.



#### **2.4. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, также общественную пользу.

В соответствии с заданием на оценку и требованиями Федеральных стандартов оценки в рамках настоящего отчета оценка производилась исходя из предположения соответствия текущего использования объекта оценки наилучшему и наиболее эффективному использованию.

### **3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

#### **3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
- г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- д) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. 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, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Федеральных стандартах оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

### **3.2. Основные понятия и определения**

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для



аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

**Улучшения земельного участка** — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Метод оценки** — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата проведения оценки** — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Цена** — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов

стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Безрисковая ставка доходности** — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

**Дисконтирование** — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

**Фактор стоимости** — фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

**Рента** – это доход, создаваемый землей.

**Земельная рента** – регулярный доход собственника земли, в котором реализуется собственность на землю.

**Зонирование** – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В пределах каждой зоны устанавливается разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, то есть использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, или ограничения на использование указанных объектов и сервитуты.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

**Подход сравнительного анализа продаж** – способ оценки имущества путем анализа продаж аналогичных объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

**Рыночная стоимость воспроизводства (Восстановительная стоимость)** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

**Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

**Объект сравнения имущества** – аналог, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки, другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Остаточная стоимость имущества** – стоимость имущества с учетом износа.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

## 2.8. Принципы оценки

*Составление отчета базируется на следующих принципах:*

**Принцип существенности** – в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

**Принцип обоснованности** – информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

**Принцип однозначности** – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

**Принцип проверяемости** – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам

**Принцип достаточности** – отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

*Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.*

**Принцип полезности** — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

**Принцип спроса и предложения** — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;

- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущие к разрушению рынка;

- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

**Принцип замещения** — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке

аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

В Самаре, особенно в центральной части города, как и в большинстве других городов с исторически сложившимся архитектурным обликом, найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

**Принцип ожидания** — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

**Принцип внешнего влияния** — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

**Принцип соответствия** — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

**Принцип наиболее эффективного использования** — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории). Их реализация возможна физически и которые, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной, и даже возрасти.

Таким образом, принцип наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов.

Прежде всего, это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. Е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

## **2.8. Источники информации и полнота исследования**

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная у собственника;
- информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка;
- информация о ситуации на рынке недвижимости Ульяновской области, полученная

из официальных источников;

- сведения из риэлтерских фирм Ульяновской области;
- информация, полученная из периодических изданий;
- всемирная сеть Интернет.

## **3.5. Процесс оценки**

Оценка объектов собственности – это упорядоченный процесс, в основу которого положены принципы оценки. Этот процесс предусматривает определение задачи, сбор информации и ее анализ в целях получения обусловленной оценки стоимости. Процесс оценки основывается на научном методе и применим к решению широкого круга оценочных задач. В ходе проведения оценки, ориентированной на решение конкретной задачи, для обоснования используемых допущений и фактов, ведущих к логическому и оправданному заключению, используется рыночная информация.

Классическая теория оценки объектов собственности предполагает использование трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки, с учетом его 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. Практика показывает, что наибольшие проблемы при использовании затратного подхода связаны с оценкой стоимости земельного участка. Одним из наиболее достоверных методов оценки земли с точки зрения западной теории является метод рыночных сравнений, который основан на оценке земельного участка путем сравнения его с аналогичными земельными участками, по которым известна информация о цене продаж. Использование этого метода в Российских условиях практически невозможно из-за отсутствия соответствующей информации. Это связано с двумя основными причинами: с неопределенностью Российского законодательства по земле с точки зрения прав на нее и скрытностью информации о сделках по купле или продаже земельных участков.

Одной из сложных проблем при использовании затратного подхода является проблема оценки функционального износа и внешнего устаревания, которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке рыночной стоимости. В классических работах отмечается, что очень трудно определить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Данная проблема особенно остро стоит при оценке объектов недвижимости России. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сложившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать достаточно долговечные здания и строения особой капитальности с большим физическим сроком жизни (150...200 лет). Исходя из этого, задача оценки совокупного износа таких строений выливается в достаточно сложную проблему.

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

В Российских условиях использование этого подхода вызывает большие сложности. С точки зрения оценки для его применения необходимо использовать объекты близкие по своим характеристикам к объекту оценки, т. Е. объекты, находящиеся в информационном поле рынка оцениваемого объекта. Для России характерно большое разнообразие архитектурных и строительных стилей объектов. В дополнении к этому проблема поиска

информации для подхода сравнительного анализа продаж осложняется закрытостью экономической информации о сделках. В Российских условиях приходится использовать любую имеющуюся информацию о прошедших сделках по объектам, которая порой далека по своим характеристикам от объекта оценки. Для корректного ее использования необходимо развить подходы, основанные на измерении и учете весов аналогов на основе анализа их технических и экономических характеристик.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Анализ рынка нежилой недвижимости большинства Российских городов показывает, что его развитие начинается, в основном, с рынка аренды. Этот рынок, в отличие от рынка продаж, является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения. Доходы от аренды являются основой для применения метода капитализации при оценке рыночной стоимости объектов. Он основан на преобразовании будущих доходов в текущую стоимость с использованием коэффициентов капитализации или дисконтирования.

### **3.6. Методы оценки стоимости земельных участков**

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования (5).

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями или сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями или сооружениями. 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 и предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и основывается на доступной информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

- определение суммы и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение суммы и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех расходов и доходов, связанных с использованием земельного участка.

### **3.7. Применение подходов и обоснование отказа от применения подходов к оценке**

Традиционно для определения рыночной стоимости применяются три подхода к оценке: затратный подход, доходный подход и сравнительный подход.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которого инвестор не заплатит сумму большую, чем приобретение земельного участка и воспроизводства на нем здания идентичного объектам оценки.

Таким образом, применение затратного подхода сводится к определению рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости воспроизводства объекта идентичного объектам оценки и учете в ней всех видов износа.

Сутью доходного подхода является установление соответствия между полезностью объекта оценки, выражаемой в величине потенциального дохода от его использования и стоимостью объекта для потенциального инвестора.

Сравнительный подход позволяет определить рыночную стоимость объекта оценки путем сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, выставленными на продажу на вторичном рынке. Установление соответствия между объектом оценки и объектами

сравнения достигается путем внесения корректировок, компенсирующих отличия между ними.

*Обоснование отказа от использования доходного подхода*

Доходный подход основан на оценке способности объекта оценки приносить доход в будущем и денежной оценке текущей стоимости доходов будущих периодов от использования объекта оценки.

Применение доходного подхода к оценке основано на подборе данных о сдаче в аренду аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным характеристикам: местоположению, общей площади (масштаб), техническому состоянию, правам на земельный участок. Особое внимание уделяется при этом прилегающей площади земельного участка и способности обеспечить свободный подъезд.

В результате произведенного поиска объектов, аналогичных объекту оценки, нами не было выявлено данных о сдаче в аренду аналогичных объектов. Этот факт делает невозможным применение доходного подхода к оценке объектов оценки. Доходный подход обоснованно не применялся.

*Обоснование отказа от применения сравнительного подхода*

Сравнительный подход основан на возможности сравнения объекта оценки с аналогичными объектами реализованными или предлагаемыми к продаже на вторичном рынке.

Применение сравнительного подхода к оценке основано на подборе данных о предложениях к продаже аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным характеристикам: местоположению, общей площади (масштаб), техническому состоянию, правам на земельный участок. Особое внимание уделяется при этом прилегающей площади земельного участка и способности обеспечить свободный подъезд.

В результате произведенного поиска объектов, аналогичных объекту оценки, нами не было выявлено данных о предложениях к продаже аналогичных объектов. Этот факт делает невозможным применение сравнительного подхода к оценке объектов оценки. Сравнительный подход обоснованно не применялся.

В рамках настоящего отчета для оценки объекта оценки был применен затратный подход.

### **3.8. Затратный подход оценки к оценке зданий**

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую

обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

В затратном методе стоимость недвижимости равна сумме стоимости земельного участка и стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчёт затрат на возведение новых аналогичных объектов, определение рыночной стоимости воспроизводства объекта оценки.
2. Определение величины накопленного износа здания.
3. Уменьшение рыночной стоимости воспроизводства объекта оценки на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.

### **3.8.1. Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта оценки**

Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта – аналога в рамках настоящего отчета производится с применением методов затратного подхода к оценке недвижимости

#### **Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости**

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее стоимость как сумму рыночной стоимости зданий (стоимости замещения, стоимости воспроизводства) и рыночной стоимости земельного участка.

**Рыночная стоимость воспроизводства** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

**Рыночная стоимость замещения имущества** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход содержит элементы рыночной оценки, поскольку участники рынка соотносят стоимость приобретаемого объекта с потенциально необходимыми затратами на строительство нового здания. При оценке недвижимости затратным подходом оценщик учитывает влияние варианта оптимальной полезности объекта на итоговую стоимость.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и

создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки.

#### **Этапы оценки недвижимости затратным подходом.**

1. Расчет рыночной стоимости воспроизводства здания (зданий) как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
2. Определение величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка.

#### **Расчет рыночной стоимости воспроизводства строения**

Оценка рыночной стоимости воспроизводства здания на дату оценки может проводиться по стоимости воспроизводства либо по стоимости замещения.

Рыночная стоимость воспроизводства зданий включает прямые и косвенные строительные затраты, а также предпринимательский доход.

#### **Прямые строительные затраты**

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

#### **Косвенные затраты**

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

1. проектно-изыскательские работы;
2. оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
3. расходы на финансирование за счет кредита;
4. страхование всех рисков;

5. налоговые платежи в течение строительства;
6. расходы на освоение;
7. маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
8. административные расходы девелопера и др.

**Предпринимательское вознаграждение** позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Предпринимательская прибыль побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

Методы расчета рыночной стоимости воспроизводства зданий и сооружений. К традиционным методам расчета затрат относятся следующие: метод сравнения удельных затрат, метод разделения себестоимости и метод количественной оценки.

Оценка рыночной стоимости воспроизводства базируется на особенностях ценообразования в строительстве, которые обусловлены особенностями строительной продукции.

В оценочной практике используются следующие методы определения рыночной стоимости воспроизводства:

1. Метод сравнительной единицы;
2. Метод разбивки по компонентам;
3. Метод количественного обследования.

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

**Метод сравнительной единицы** основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.метр, 1куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

Полная рыночная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).



Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости»

Для расчета используется следующая формула:

$$C_n = C_{e.c.} + S_o + (K_1 * C_{e.c.}) + (K_2 * C_{e.c.}) + (K_3 * C_{e.c.}) + (K_4 * C_{e.c.}) + (K_5 * C_{e.c.}), \quad (2)$$

где:  $C_n$  — стоимость оцениваемого объекта;

$C_{e.c.}$  — стоимость 1 кв. или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

$S_o$  — количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

$K_1$  — коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, прочим физическим параметрам;

$K_2$  — коэффициент корректировки на местоположение объекта;

$K_3$  — коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_4$  — коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

$K_5$  — коэффициент, учитывающий НДС (%).

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве.

**Метод разбивки по компонентам** основан на использовании качественно другой информации. Отдельные строительные компоненты здания: фундамент, стены, перекрытия и др. — оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей всех компонентов.

**Метод количественного обследования** предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

### **Определение рыночной стоимости воспроизводства**

Для определения рыночной стоимости воспроизводства объектов оценки использовалась базовая стоимость по данным сборников «Укрупненные показатели стоимости строительства» («Самарский центр ценообразования в строительстве», 3 квартал 2018). Стоит отметить, что величина базовой стоимости, по данным «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» не учитывает затраты, необходимые для выполнения и утверждения проектно-сметной документации (косвенные затраты), затраты на подведение коммуникаций, прибыль предпринимателя.

Таким образом, базовая стоимость производственного корпуса №10 составляет на дату оценки:

<i>№</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Общая площадь, м<sup>2</sup></i>
1	Цех сом с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7.	1 300,09 кв.м
3	Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б.	991,70 кв.м

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Код сборника УПСС</b>	<b>Расчетный показатель</b>	<b>Удельный показатель базовой стоимости, руб.</b>
Цех сом с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7.	3.2.-006	м <sup>3</sup>	4 212р.
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б.	3.3.-033	м <sup>3</sup>	1 607р.

Величина рыночной стоимости воспроизводства объектов недвижимости составляет на дату оценки:

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Строительный объем, м<sup>3</sup>.</b>	<b>Рыночная стоимость воспроизводства, руб.</b>
Цех сом с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7.	1 300,09 кв.м	13 666	57 561 192р.
Механические мастерские	991,70 кв.м	4 939	7 936 973р.

ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б.			
---	--	--	--

### 3.8.2. Оценка износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- ✓ физический износ;
- ✓ функциональный износ;
- ✓ износ внешнего воздействия.

Физический износ — это потеря стоимости за счёт естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, поломке, конструктивных дефектах.

Расчёт физического износа зданий выполнен в табличной форме методом разбивки. Физический износ разбивается на устранимый и неустранимый физический износ.

Неустранимый физический износ определяется путем сопоставления фактического и нормативного срока службы отдельных конструктивных элементов здания, подразделяющихся на коротко- и долгоживущие. Короткоживущие элементы могут неоднократно заменяться и капитально ремонтироваться за срок службы здания. Поэтому их срок службы может не совпадать со сроком службы здания в целом. Долгоживущие элементы не подвергаются замене – их срок службы совпадает со сроком службы здания в целом.

Функциональный износ — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Обычно величина функционального износа рассчитывается как величина капитализированных потерь арендной платы из-за

несоответствия объекта оценки современным нормам и стандартам и определяется по формуле:

$$\text{ФуИ} = 1 - K = 1 - \text{ЧОД} / \text{ЧОД}_{\text{ос}} = 1 - \text{ЧОД} / (\text{ОС} * \text{СК}) = 1 - \text{ЧОД} / (\text{РСВ} - \text{ФИ}) * \text{СК} ,$$

Где: ЧОД – чистый операционный доход (рассчитанный в рамках доходного подхода);

РСВ – рыночная стоимость воспроизводства;

ФИ – величина физического износа;

СК – ставка капитализации.

Внешний износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Величину внешнего износа можно рассчитать как снижение стоимости объекта вследствие длительной экспозиции объекта оценки на рынке, как сумму затрат на предпродажную подготовку объекта недвижимости (оформление соответствующих документов) и снижение покупательской способности окружающего населения. Но в отличие от других видов износа внешний износ начисляется не на величину восстановительной стоимости, а на величину остаточной стоимости, полученной в результате учета в восстановительной стоимости физического и функционального износа. Величина внешнего износа из-за длительной экспозиции на рынке рассчитывается как величина текущей стоимости 1 денежной единицы, которую может получить потенциальный инвестор, инвестирующий денежные средства по ставке рефинансирования ЦБ РФ. Иными словами, определяется величина стоимости на сегодняшний день тех денежных средств, которые могут быть получены через n/12 месяцев с учётом инфляции и других страновых и региональных рисков. Фактически при определении внешнего износа происходит определение величины «скидки на торг», которая широко используется в рамках других подходов к оценке.

Величина рыночной стоимости объектов недвижимости определяется в результате учета в рыночной стоимости воспроизводства всех видов износа. Величина рыночной стоимости воспроизводства с учетом всех видов износа составляет на дату оценки, округленно:

<b>Наименование объекта недвижимости</b>	<b>Рыночная стоимость воспроизводства, руб.</b>	<b>Накопленный износ</b>	<b>Рыночная стоимость воспроизводства с учетом всех видов износа, руб.</b>
--	---	--------------------------	--

<p>Цех сом с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7.</p> <p>Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б.</p>	<p>57 561 192р.</p> <p>7 936 973р.</p>	<p>55 757 608р.</p> <p>7 368 157р.</p>	<p>1 803 584р.</p> <p>568 816р.</p>
--	--	--	-------------------------------------

### 3.8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В рамках сравнительного подхода к определению рыночной стоимости земельных участков, использован метод сравнения продаж. Ниже представлена выборка предложений о продаже земельных участков, расположенных в Самарской области.

Все представленные аналоги отобраны по функциональному назначению и максимальной близости параметров: условия продажи, обеспеченность инженерными коммуникациями, назначение земельного участка, масштаб. Таким образом, сравнение проводится только по факторам, по которым существуют отличия объектов-аналогов от объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов были выяснены из интервью с представителями собственников.

К каждому аналогу приводится его доступная краткая характеристика и источники информации об аналоге, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку. Вместе с тем, важно подчеркнуть, что качество получаемой информации существенно зависит от квалификации и личных связей Оценщика.

Во-первых, подробное разъяснение свойств объекта можно ожидать лишь на этапе, когда сам объект является предложением. Если на дату обращения объект уже продан, то в лучшем случае можно получить ответ о том, что объект продан. Свойства объекта или цена продажи при этом практически не сообщается. Многие респонденты выказывают раздражение по поводу телефонных звонков, ссылаясь на то, что объект, например, уже две недели как продан, а по объявлению всё звонят.

Во-вторых, отдельной проблемой является то, что Агентства недвижимости часто и в достаточно широких пределах меняют называемые цены, в соответствии с требованиями собственников по желаемой скорости продажи. Поэтому больше доверия вызывают предложения цен, зафиксированные в печатных изданиях и сообщаемые собственниками объектов. Однако Агентства далеко не всегда называют телефоны собственников.

Таким образом, по разным причинам информация с рынка не является ни достаточно подробной, ни достаточно надежной, хотя сравнительный подход справедливо считают наиболее информативным.

Учитывая цель определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета, при расчете рыночной стоимости земельного участка учитывалась только площадь под объектами капитального строительства (площадь застройки).

Источники информации: сайт сети Интернет [www.avito.ru](http://www.avito.ru). Копии предложений о продаже земельных участков приложены в Приложении к настоящему Отчету.

**Объекты-аналоги: категория земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – земли промышленности и коммерческого использования**

Расположение	Площадь, сот.	Описание объекта	Источник информации	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 сот., руб.	Коммуникации
Ульяновская обл., г. Димитровград, Гвардейский,	138	<p>Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а                      Площадь двух Участков – 13 759 кв.м.                      Категория земель: Земли населенных пунктов.                      Участок граничит с лесом, рядом озеро, активная жилая застройка.                      Разрешенное использование: для строительства завода</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promznacheniya_971368467">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promznacheniya_971368467</a></p>	19 990 000	144 855	Все
Ульяновская область, Димитровград, улица Берёзовая Роща, 4/15	6	<p>Ульяновская область, город Димитровград, ул. Березовая роща, 4/16                      Земельный участок коммерческого назначения (под СТО, автомойку, склад и т.п.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Площадь – 634 кв.м.</li> <li>• Категория земель: земли населенных пунктов.</li> <li>• Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.</li> <li>• Обременения: отсутствуют.</li> </ul>	<p><a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1400062349">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1400062349</a></p>	1 000 000	166 667	Все



		<ul style="list-style-type: none"><li>• Размеры сторон: указаны на одной из картинок в объявлении.</li><li>• Межевание: проведено.</li><li>• Расстояние до центральной дороги – 130 м до асфальта по ул. Братской.</li><li>• Форма собственности: собственность на физлице.</li></ul>				
--	--	---	--	--	--	--

### **Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:**

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Приведя основные показатели стоимости сравниваемых объектов к одному диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта оценки, были сделаны следующие корректировки:

#### **2. Вид сделки, условия финансирования.**

К такого рода характеристикам относятся:

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, срочность продажи, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Эти ценообразующие факторы оказывают значительное влияние на стоимость объектов – например, при стандартных условиях сделки для продавца самым выгодным будет единомоментное получение денежных средств. То есть для инвестора, готового осуществить единомоментный расчет без отсрочек платежей, в некоторых случаях может быть предусмотрена скидка от цены предложения. Так же в условиях срочной продажи, банкротства, при недостаточном для сегмента рынка времени экспозиции на рынке, можно будет говорить о скидках или иных условиях, повышающих привлекательность объекта для потенциального инвестора.

Однако определить степень влияния этих ценообразующих факторов на стоимость объектов практически невозможно – для каждой из сделок может возникнуть совершенно различное, возможно даже взаимоподавляющий комплекс факторов – например, для покупателя, готового совершить срочную сделку и приобрести имущество, находящееся в залоге, возможно говорить о скидках с заявленной цены, однако если он предлагает бартерную сделку, цена может быть увеличена. Корректировки не производились.

## **2. Время и ситуация на рынке.**

Влияние этого фактора может быть определено на основании анализа рынка. В условиях стабильной рыночной ситуации, при незначительных колебаниях цен, в качестве объектов-аналогов могут быть приняты объекты, по которым известны цены сделок или предложений о продаже/аренды за последние несколько месяцев, до даты оценки (вряд ли можно даже теоретически говорить о больших сроках в условиях российской экономики). Говоря же о ситуации на рынке в последние 2-3 года, когда в докризисных условиях рост стоимости индустриальной недвижимости ежемесячно достигал 1-2%, а в условиях экономического кризиса, наоборот, происходит падение цен, по мнению Оценщика, качестве объектов-аналогов могут быть использованы только цены сделок/публичные оферты за последние 1-2 месяца до даты оценки.

## **2. Поправка на уторговывание.**

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении сделки может уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения стоимости объекта сравнения при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Корректировка произведена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость», («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород.)

## **2. Местоположение.**

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, то есть наличие подъездных путей до объекта, местоположение относительно основных магистралей области;
- Привлекательность района расположения.

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. От

местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Объекты, расположенные в незначительной удаленности от областного центра имеют немногим больший спрос в виду хорошей транспортной доступности, развитой инфраструктуры, который снижается по мере их удаления. Объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки.

## **2. Обеспеченность инженерными коммуникациями.**

Объекты сравнения не отличаются от объекта оценки по обеспеченности инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

## **2. Назначение земельного участка**

Назначение объектов-аналогов не отличается от назначения объекта оценки, введение дополнительной корректировки не требуется.

## **2. Транспортная доступность**

Транспортная доступность оказывает большое влияние на величину рыночной стоимости земельных участков коммерческого назначения. Это вызвано в первую очередь тем, что такие участки в большинстве случаев используются для застройки и наличие хороших подъездных путей облегчает использование большегрузной техники. Корректировка не требуется.

## **2. Масштаб объекта**

Площадь объекта влияет на его ликвидность, на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей.

Для определения размера корректировки нами был определен коэффициент торможения цены и произведен расчет снижения стоимости, вызванного фактором масштаба объекта оценки.

При сопоставлении значений рыночной стоимости объектов сравнения нами был определен коэффициент торможения цены:

$$C_1/C_2=(P_1/P_2)^n$$

Где

$C_1$ - цена предложения 1 объекта сравнения, руб/м<sup>2</sup>

$C_2$ - цена предложения 2 объекта сравнения, руб/м<sup>2</sup>

$P_1$ - общая площадь 1 объекта сравнения, м<sup>2</sup>

$P_2$  – общая площадь 2 объекта сравнения, м<sup>2</sup>

$n$  – коэффициент торможения цены

Для определения итоговой величины стоимости в рамках сравнительного подхода используется метод среднего значения. Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<b>АНАЛОГ № 1</b>	<b>АНАЛОГ № 2</b>
Стоимость 1 сот. Общей площади.	Руб./сот	144 855	166 667
<i>Условия финансирования</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		144 855	166 667
<i>Вид стоимости</i>	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		11,0%	11,0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Условия рынка</i>	<i>дек.18</i>	<i>дек.18</i>	<i>дек.18</i>
Корректировка		0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Местоположение</i>	Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б	Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский	Ульяновская область, Димитровград, улица Берёзовая Роща, 4/15
Корректировка		0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<b>ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>			
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Корректировка		0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Транспортная доступность</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>

Корректировка		0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Назначение</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Масштаб объекта, сот</i>	<i>119,530</i>	<i>138,00</i>	<i>6,0</i>
Корректировка		3%	10%
Скорректированная стоимость, руб.		125 053	133 500
<i>Для выводов:</i>			
Общая чистая коррекция, руб./сот.		-19 802	-33 167
то же в % от цены продажи, %		-13,67%	-19,90%
Скорректированная стоимость		125 053	133 500
Расчетная стоимость 1 сот. Общей площади, руб./сот.			129 277
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.			15 452 480

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>		
		<b>АНАЛОГ № 1</b>	<b>АНАЛОГ № 2</b>
Стоимость 1 сот. Общей площади.	Руб./сот	144 855	166 667
<i>Условия финансирования</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		144 855	166 667
<i>Вид стоимости</i>	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		11,0%	11,0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Условия рынка</i>	<i>дек.18</i>	<i>дек.18</i>	<i>дек.18</i>
Корректировка		0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333

<i>Местоположение</i>	Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а	Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский	Ульяновская область, Димитровград, улица Берёзовая Роща, 4/15
Корректировка		0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<b>ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b>			
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Корректировка		0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Транспортная доступность</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>
Корректировка		0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Назначение</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		128 921	148 333
<i>Масштаб объекта, сот</i>	<i>18,060</i>	<i>138,00</i>	<i>6,0</i>
Корректировка		-25%	5%
Скорректированная стоимость, руб.		161 151	140 917
<i>Для выводов:</i>			
Общая чистая коррекция, руб./сот.		16 296	-25 750
то же в % от цены продажи, %		11,25%	-15,45%
Скорректированная стоимость		161 151	140 917
Расчетная стоимость 1 сот. Общей площади, руб./сот.			151 034
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.			2 727 674

Таким образом, общая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки имущества, определенная сравнительным подходом, составляет:

<i>Местонахождение</i>	<i>Общая площадь, м<sup>2</sup></i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б.</p> <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.</p>	<p>11 953 кв.м</p> <p>1 806 кв.м.</p>	<p>15 452 480</p> <p>2 727 674</p>



## 2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### Описание процедуры согласования

После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования результатов, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- 2) Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- 2) Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, а также прочие реалии спроса/предложения.
- 3) Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая рынки).
- 4) Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, типичных для объекта (местоположение, размер, качество строительства, износ, потенциальная доходность и т.д.).
- 5) Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов оценки.

### Обоснование выбора использованных весов

Учитывая, что в рамках настоящего отчета для каждого объекта оценки применялся лишь один подход к оценке стоимости объекта оценки, дополнительное согласование результатов применения подходов не производилось.

## 5. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- удостоверяем, что использование данного отчета регулируется Требованиями СРО «Национальная Коллегия Специалистов – Оценщиков» в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
- расчетная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки:

<i>Местонахождение</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,09 кв.м., инв. № 224, лит.	1 803 584р.

<p>А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7.</p> <p>Кадастровый номер 73:08:020101:751</p> <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б.</p> <p>Кадастровый номер 73:08:020501:275</p> <p>Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б.</p> <p>Кадастровый номер 73:08:020501:412</p> <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.</p> <p>Кадастровый номер 73:08:020501:272</p> <p>Итоговая величина стоимости, руб</p>	<p>15 452 480р.</p> <p>568 816р.</p> <p>2 727 674р.</p> <p>20 552 554</p>
---	---

**Директор**  
**ООО «Агентство оценки «Интеллект»**  
**Действительный член Ассоциации СРО**  
**«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»**  
**Оценщик, сертифицированный по II уровню компетентности Европейских стандартов оценки**



**ШЕВЯКОВ Д.В.**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ. Расчеты величины рыночной стоимости**

## Участок 1.38 га (промназначения)

19 990 000 ₽

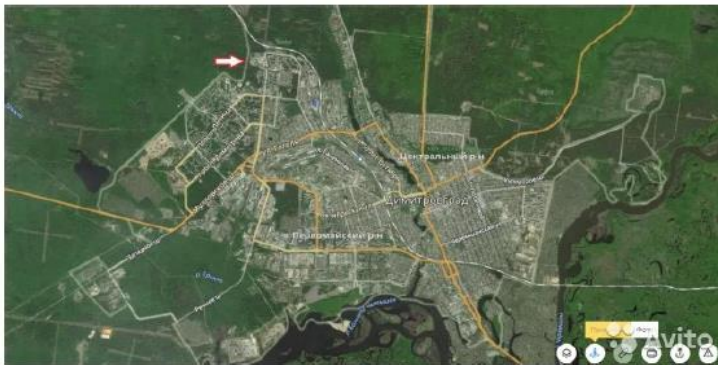
№ 971368467, размещено 14 ноября в 17:56 2076 (+7)

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 996 738-60-59

Написать сообщение



Солидарность-риелт

Агентство

На Авито с января 2017

Контактное лицо

Рафазль

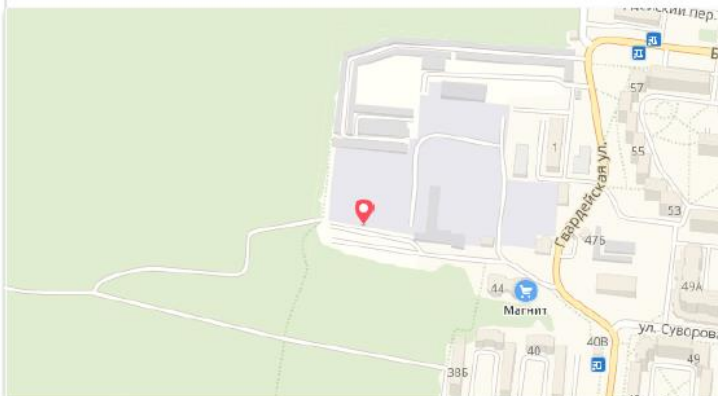
Адрес

Ульяновская обл., г. Димитровград,  
Гвардейский, 1а

Площадь: 138 сот.

Адрес: Ульяновская обл., г. Димитровград, Гвардейский, 1а

Скрыть карту



[https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.38\\_ga\\_promnaznacheniya\\_971368467](https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_971368467)

1/2

Ульяновская обл., г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а

Площадь двух Участков - 13 759 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Участок граничит с лесом , рядом озеро, активная жилая застройка.

Кадастровый номер: 1 уч. 73:08:020501:275 – 11 953 кв.м., 2 уч.  
73:08:020501:272 – 1806 кв.м.

Разрешенное использование: для строительства завода

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Димитровграда. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies](#).

Все объявления в Димитровграде / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

### Участок 6 сот. (промназначения)

1 000 000 ₽

№ 1400062349, размещено 22 ноября в 15:52 199 (+8)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 937 870-35-55

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Квант-Про

Агентство

На Авито с июля 2017

Завершено 120 объявлений

51 объявление пользователя

Контактное лицо

Андрей

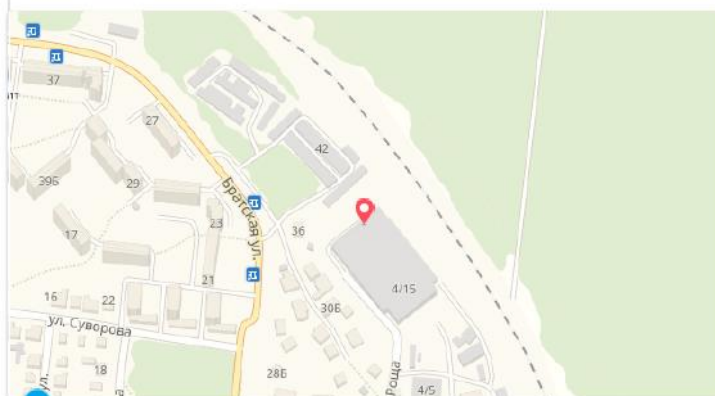
Адрес

Ульяновская область, Димитровград,  
улица Берёзовая Роща, 4/15

Площадь: 6 сот.

Адрес: Ульяновская область, Димитровград, улица Берёзовая Роща, 4/15

Скрыть карту



https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_sot\_promnaznacheniya\_1400062349

1/2



Ульяновская область, город Димитровград,  
ул. Березовая роща, 4/16

Земельный участок коммерческого назначения (под СТО, автомойку, склад и т.п.)

- Площадь – 634 кв.м.
- Категория земель: земли населенных пунктов.
- Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
- Обременения: отсутствуют.
- Размеры сторон: указаны на одной из картинок в объявлении.
- Межевание: проведено.
- Расстояние до центральной дороги – 130 м до асфальта по ул. Братской.
- Форма собственности: собственность на физлице.

Цена: 1.000.000 руб.

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Димитровграда. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).  
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

Код укрупненного показателя	Укрупненные показатели стоимости строительства на расчетную единицу, руб.															
	Удельные показатели стоимости строительства, %															
	А. Строительные работы и конструкции								Б. Внутренние инженерные системы и оборудование							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Подземная часть	Каркас (колонны, перекрытия, перегородки, лестницы)	Стены	Склады арочные с утеплением		Кровля	Заполнение проемов	Полы	Внутренняя отделка (стены, потолки)	Прочие строительные конструкции и объекты работ	Отопление, вентиляция, кондиционирование	Горячее, холодное водоснабжение, внутренняя канализация, газоснабжение	Электроосвещение	Слаботочные устройства	Прочие	Общая стоимость	
<b>УПСС 3.3-033</b>																
	209	375	226	-	162	127	103	34	50	81	59	139	20	22	1 607	
	13,01	23,34	14,06		10,08	7,90	6,41	2,12	3,11	5,04	3,67	8,65	1,24	1,37	100,00	
<b>УНИФИЦИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ ИЗ ЛЕГКИХ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ КОНСТРУКЦИЙ</b>																
<b>УПСС 3.3-040</b>																
	653	2265	512	-	292	49	319	98	162	58	37	77	11	73	4 606	
	14,18	49,17	11,12		6,34	1,06	6,93	2,13	3,52	1,26	0,80	1,67	0,24	1,58	100,00	
<b>УПСС 3.3-041</b>																
	476	1645	372	-	212	36	233	73	117	43	26	56	8	50	3 347	
	14,22	49,15	11,11		6,33	1,08	6,96	2,18	3,50	1,28	0,78	1,67	0,24	1,50	100,00	
<b>УПСС 3.3-042</b>																
	344	1178	269	-	155	26	167	52	84	31	19	41	6	36	2 408	
	14,29	48,92	11,17		6,44	1,08	6,94	2,16	3,49	1,29	0,79	1,70	0,25	1,48	100,00	
<b>УПСС 3.3-043</b>																
	368	1283	289	-	165	29	179	55	92	34	21	44	6	39	2 604	
	14,13	49,27	11,10		6,34	1,11	6,87	2,11	3,53	1,31	0,81	1,69	0,23	1,50	100,00	

Код укрупненного показателя	Укрупненные показатели стоимости строительства на расчетную единицу, руб.															
	Удельные показатели стоимости строительства, %															
	А. Строительные работы и конструкции								Б. Внутренние инженерные системы и оборудование							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Полосная часть	Каркас (колонны, перекрытия, по-крытия, лестницы)	Стены			Крыша	Заполнение проемов	Полы	Внутренняя отделка (стены, потолок)	Прочие строительные конструкции и общестроительные работы	Отделочные, вентиляционные, кондиционирование	Торцевое, кондрное волочение, внутренние водосток, канализация, газоотведение	Электроосвещение	Служебные устройства	Прочие	Общая стоимость	
УПСС 3.2-006	126	2157	395	-	80	285	332	129	117	206	119	159	32	73	4 212	
	2,99	51,21	9,38	-	1,90	6,77	7,88	3,06	2,78	4,94	2,83	3,72	0,76	1,73	100,00	
УПСС 3.2-007	379	2436	808	-	228	269	351	153	126	176	143	227	45	91	5 432	
	6,98	44,85	14,87	-	4,20	4,95	5,46	2,82	2,32	3,24	2,63	4,18	0,83	1,67	100,00	
УПСС 3.2-008	210	2288	777	-	127	283	335	146	126	178	133	181	32	85	4 901	
	4,28	46,68	15,65	-	2,59	5,77	6,84	2,89	2,57	3,63	2,71	3,69	0,65	1,76	100,00	
УПСС 3.2-009	136	2202	719	-	80	293	332	143	126	206	119	159	32	79	4 626	
	2,94	47,60	15,54	-	1,73	6,33	7,18	3,09	2,72	4,45	2,57	3,44	0,69	1,72	100,00	
УПСС 3.2-010	329	2436	798	-	221	296	351	153	129	178	143	227	45	94	5 398	
	6,09	45,13	14,78	-	4,09	5,48	6,50	2,83	2,39	3,25	2,65	4,21	0,83	1,76	100,00	
УПСС 3.2-011	183	2388	787	-	123	312	335	146	129	178	133	181	32	88	4 915	
	3,72	46,95	16,01	-	2,50	6,35	6,82	2,97	2,62	3,62	2,71	3,68	0,65	1,80	100,00	
УПСС 3.2-012	141	2202	767	-	79	323	332	143	132	206	119	159	32	82	4 717	
	2,99	46,68	16,26	-	1,67	6,85	7,04	3,03	2,80	4,37	2,52	3,37	0,68	1,74	100,00	

**ПРИЛОЖЕНИЕ Копии документов объекта оценки**



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 26.12.2015  
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015  
№б/н  
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого  
паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" данные о  
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных  
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных  
паев.  
Вид права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 73:08:020501:275  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв. м , адрес  
(местонахождение) объекта: Ульяновская область, г.Димитровград, пер.Гвардейский, 16  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"  
декабря 2015 года сделана запись регистрации № 73-73/002-73/002/064/2015-90/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Тоигильдин В. В.

73-73/002-73/002/064/2015-90/2

001-Генеральный директор - 07/01/2015 - 10/01/2015



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 26.12.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015 №5/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность  
Кадастровый(условный) номер: 73:08:020501:272

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г.Димитровград, пер.Гвардейский, 1а

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 73-73/002-73/002/064/2015-88/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Тойгильдин В. В.

73-73/002-73/002/064/2015-88/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 26.12.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015  
№б/н

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 73:08:020501:412

Объект права: Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 991,7 кв. м, инв.№ 228, лит. А, I, II, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с.Русский Мелекес, ПРОМЗОНА УЛ, д. 7Б

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 73-73/002-73/002/064/2015-86/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

73-73/002-73/002/064/2015-86/2

Тойгильдин В. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** 26.12.2015  
**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015 №6/н  
**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  
**Вид права:** Общая долевая собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 73:08:020101:751  
**Объект права:** Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1300,09 кв. м, инв.№ 224, лит. А,А1,Г , адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Мелекесский район, с.Русский Мелекес, ПРОМЗОНА УЛ., д. 7  
**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 73-73/002-73/002/064/2015-84/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Тойгильдин В. В.

73-73/002-73/002/064/2015-84/2

Российская Федерация  
Администрация Ульяновской области  
Ульяновское областное государственное унитарное предприятие  
бюро технической инвентаризации

**ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
(с описанием)**

На объект нежилого фонда Здания  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

Область Ульяновская  
Район области Мелекесский  
Село Русский Мелекес  
Улица (пр-т, пер., пр-д, и т.д.) Промышленная зона  
Номер объекта (здания) 7

Инвентарный номер	224
Кадастровый номер	73:08:020501:275:000224 0000

Дата составления технической документации 29 ноября 200 6 г.



*[Handwritten signature]*  
/С.Ю. Крогов/



### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Собственники, Фондодержатели	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля в праве общей долевой собственности
1	2	3	4
1.	ОАО Молочная фирма «БИО-ТОН» (Лит А,А1)	1. Регистрационное удостоверение № 306 от 09.07.1995 г., выдано ДФУГПТИ 2. Свидетельство о государственной регистрации права №73-73-02/015/2005-460 от 06.12.2005г.	

Особые отметки \_\_\_\_\_

### II. Общие сведения

1. Количество корпусов	2
2. Этажность застройки	1-2
3. Объем зданий, куб.м	13 666
4. Общая площадь, кв.м	1 476,47
5. Стоимость восстановительная, руб.	7 493 093
6. Стоимость действительная, руб.	6 516 379

### III. Экспликация земельного участка (в кв.м.)

Дата записи	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА				в том числе		
	по земле-отводным документам	по фактиче-скому ис-пользованию	застроен-ная площадь	незастроен-ная площадь	замошенная	озелененная	прочая
					6	7	8
29.11.05	11953	11 953	1 450,75	10 502,25			

1. Распоряжение комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области №784-р от 11.11.2005г.
2. Договор купли-продажи земельного участка №16-05/ю от 11.11.2005г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права №73-73-02/015/2005-389 от 14.11.2005г.

**IV. Характеристика служебных строений и сооружений**

Лите- ра	Наименование	Чис- ло эта- жей	Описание основных конструктивных элементов				Благо- устрой- ство	Пло- щадь, кв.м	Объем, куб. м	Стоимость, руб	
			фундамент	стены	перекрытия	кровля				восстано- вительная	из- нос, %
Г	Трансформаторная подстанция	1	Бетон. Бл.	Кирпичн.	Ж/бетон.	Мягкая	81,79	333	388 890	1,5	330 557

Инвентаризатор Савинов С.Е. *Савин*

Проверил Волкова Ж.В. *Вол*

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**  
 на Цех СОМ с пристроем, подвалом Лит. А,А1

расположенного по адресу с.Русский Мелекесс , ул. Промышленная зона №7

Кадастровый номер объекта 73:08:020501:275:0002240001

**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Год постройки 1992

Число этажей 1-2

Кроме того имеется Подвал

Объем, куб. м 12 982

Общая площадь, кв. м 1300,09

**II. Классификация помещений (кв.м)**

Горговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	554,46	348,56		19,77	10,58							265,97	100,75	1300,09



Дата записки	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№ помещений, квартиры (торгового, складского и других)	№ комнаты, кухни, прихож., корид. и т.п. по схем. черт. строен.	Назначен. частей помещен.: жилая комната, конторск. помещен., классн. комната, больнич. палата, кухня, прих. коридор, ванная, магазин, склад, помещен. и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)									Высота помеще-ния по внутрен. обмеру (от пола до потолка)	
						общая полезная	в том числе									
							предназнач. под учрежден. канцелярию и т.п.	жилая	культурно-бытового назначения					складочная		
Всего																
Проверил						Техник-инвентаризатор										

УТВЕРЖДЕНА  
приказом заместителя министра  
коммунального хозяйства РСФСР  
от 6 мая 1968 г. N 167

### Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начинная с подвальных и конная мезонином)	N помещений, квартир (торговых, складского и других)	N комнаты, кухни, прихож., корид. и т.п. по схем. черт. строен.	Назначен. частей помещен.: жилая комната, конторск. помещен., классн. комната, больнич. палата, кухня, прих. коридор, ванная, магазин, склад. помещен. и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)								Высота помеще-ния по внутрен. обмеру в метрах (от пола до потолка)
						общая полезная	предназнач. под учрежден. канцелярию и т.п.	жилая	культурно-бытового назначения	складская	производствен. назначения	служебная (подсобная)	прочая	
	I		1	Кух. сушильн.	30.16						30.16		14.58	
			2	Кух. сушильн.	138.44						138.44		8.63	
	А		3	Коридор	29.22						29.22		2.45	
			4	Ж. комната	25.81						25.81		- -	
			5	Спальня	4.20						4.20		- -	
			6	с/у	4.50						4.50		- -	
			7	Мастерская	27.50						27.50		3.06	
	Ж		8	Коридор	6.68						6.68			
			9	Коридор	35.16						35.16			
			10	Многоквартирн.	42.87						42.87		7.40	
			11	Кладовые	10.58	10.58								
			12	Мастерская	15.16						15.16		3.02	
			13	Технич. узел	21.23						21.23			
			14	Коридор	1.84						1.84			
			15	с/у	1.57						1.57			
			16	Душ	2.10						2.10			
			17	Кладовые	13.62						13.62			
			18	Туалет	1.02						1.02			
			19	Туалет	1.13						1.13			
			20	с/у	1.19						1.19			
			21	Душ	2.10						2.10			
			22	Кладовые	14.06						14.06			
			23	коридор	2.21						2.21			
			24	Багровая	3.73						3.73			
			25	коридор	5.73						5.73			
			26	склад	9.0					9.0				
			27	склад	264.84					264.84			7.40	
			28	Ж. комната	19.43						19.43			
			29	Самостоятел.	68.94						68.94			
			30	склад	49.53					49.53				
			31	Тарная	19.77					19.77				
				Всего	444.15	10.58				19.77	323.37	554.46	265.97	

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	N помещ. квартиры (торгового, складочного и других)	N комнаты, кухни, прихож., корид. и т.п. по свем. черт. строен.	Назначен. частей помещен.: жилая комната, конторск. комната, классн. комната, больнич. палата, кухня, прихож., ванная, магазин, склад помещен. и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)								Высот. помещ. ния по внутре обмеру (от пола до потолка)									
						общая полезная	предзнач. под учрежден. канцелярию и т.п.	жилая	культурно-бытового назначения	складочная	производствен. назначения	служебная (подсобная)	прочая		в том числе								

Проверил

Всего

Техник-инвентаризатор

10(9)

УТВЕРЖДЕНА  
 приказом заместителя министра  
 коммунального хозяйства РСФСР  
 от 6 мая 1968 г. N 167

Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	N помещен, квартиры (городского, складского и других)	N комнаты, кухни, прихож., корид. и т.п. по схем. черт. строен.	Назначен. частей помещен.: жилая комната, конторск. помещен., классн. комната, больнич. палата, кухня, прих. коридор, ванная, магазин, склад, помещен. и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Высота помеще-ния по внутрен. обмеру в метрах (от пола до потолка)	
						общая полезная	предназнач. под учрежден. канцелярию и т.п.	жилая	культурно-бытового назначения	в том числе				прочая
складочная	производствен. назначения	служебная (подсобная)	прочая											
1.02	A.	II		1	Веттильяху	48,14						48,14	h - 3,90	
				2	Веттильяху	2,93						2,93		
				3	Склад	25,19				25,19				
					Итого	76,26				25,19		51,07		
					Всего	1.000,09	16,58			19,77	547,56	554,46	265,94	100,75

не удалось





III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов					Благоустройство				Объем, куб. м	Стоимость, руб.		
		фундамент	стены	перекрытия	кровля	отопление	волопровод	канализация	электр.	восстановительная		износ, %	действительная	
A	Цех СОМ с подвалом	Ж/бетон.	Кирпичн.	Ж/бетон, Метал.	Рулон, Метал.	+	+	+	+	+	11880	6 418 935	13	5 584 473
A1	Пристрой	Ж/бетон.	Кирпичн.	Ж/бетон.	Рулон.	+	+	+	+	+	1102	614 229	11	546 664

Инвентаризатор Савинов С.Е.

Проверил Волкова Ж.В.

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**  
 на Здание бытовых помещений Лит. Б

расположенного по адресу с.Русский Мелекес , ул. Промышленная зона №7

Кадастровый номер объекта 73:08:020501:275:0002240002

**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Год постройки 1985

Число этажей 1

Кроме того имеется \_\_\_\_\_

Объем, куб. м 77

Общая площадь, кв. м 14,6

**II. Классификация помещений (кв.м)**

Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Убежище	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
												14,6		14,6

УТВЕРЖДЕНА  
приказом заместителя министра  
коммунального хозяйства РСФСР  
от 6 мая 1968 г. №167

## Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	этажи (начиная с подвального и кончая мезонином)	Местоположение помещений (торгового, складского и др.)	№ комнаты, кухни, прихож., корид. и т. п. по схеме черт. строен.	Назначение частей помещен: жилая, контор, помещ., классн. ком. н., больн. палата, прих., коридор, ванн ая, склад и т. д.	площадь по внутреннему обмеру в кв. м.							Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)	
						общая полезная	в том числе							прочая
							предназнач. под учрежд., канцелярию т. д.	жилая	культурно-бытового назначения	торговая	складочная	производственного назначения		
11.05	Б	1		1	коридор	5,54						5,54	2,94	
				2	бытовка	9,06						9,06	2,49	
					Итого	14,60						14,60		
					ВСЕГО									



### III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов					Благоустройство				Объем, куб. м	Стоимость, руб		
		фундамент	стены	перекрытия	кровля	отопление	водопровод	канализация	электр.	восстановительная		ин-нос, %	действительная	
Б	Здание Бытовых помещений	Бетон. бл.	Кирпич.	Ж/бетон.	Мягкая	+	-	-	+		77	71 019	23	54 685

Инвентаризатор Савинов С.Е.

Проверил Волкова Ж.В.

Ульяновская область (по  
суд. практике Ульяновской  
обл. арбитражного суда  
Индивидуальная

На 15 (пятнадцать) листах  
Исполнитель М.А. 1/100

Российская Федерация  
Администрация Ульяновской области  
Ульяновское областное государственное унитарное предприятие  
бюро технической инвентаризации

## ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием)

На объект нежилого фонда Механические мастерские ангарного типа  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

Область Ульяновская  
Район области Мелекесский  
Село Русский Мелекес  
Улица (пр-т, пер., пр-д, и т.д.) Промышленная зона  
Номер объекта (здания) 7 Б

Инвентарный номер	228
Кадастровый номер	73:08:020501:272:000228 0001

Дата составления технической документации 29 ноября 2006 г.



Зав. ДФ БТИ



/С.Ю. Кротов/



### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Собственники, Фондодержатели	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля в праве общей долевой собственности
1	2	3	4
1.	ОАО Молочная фирма «БИО-ТОН»	1. Акт №4экс приемки законченного строительством объекта от 25.08.2000г. 2. Постановление Главы Мелекесского района №113 от 02.04.2002г. 3. Постановление Главы Мелекесского района №280 от 29.07.2002г. 2. Свидетельство о государственной регистрации права от 16.08.2002г №73:01/01:25/2002:134	

Общие отметки 1. Зарегистрирован залог в силу договора.

2. Ограждения лит II являются принадлежностью объекта, расположенного на землях ООО «АТС» в связи с разделом земельного участка.

### II. Общие сведения

1. Количество корпусов	1
2. Этажность застройки	1-2
3. Объем зданий, куб.м	4939
4. Общая площадь, кв.м	991,70
5. Стоимость восстановительная, руб.	1432528
6. Стоимость действительная, руб.	1146022

### III. Экспликация земельного участка (в кв.м.)

Дата записи	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА						
	по земле-отводным документам	по фактиче-скому ис-пользованию	застроен-ная площадь	незастроен-ная площадь	в том числе		
					замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6	7	8
29.11.05	1806	1806	881,08	924,92			

1. Распоряжение комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области №760-р от 11.11.2005г.

2. Договор купли-продажи земельного участка №12-05/ю от 31.10.2005г.

3. Свидетельство о государственной регистрации права №73-73-02/015/2005-383 от 14.11.2005г.

IV. Характеристика служебных строений и сооружений

Литера	Наименование	Число этажей	Описание основных конструктивных элементов				Благоустройство	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Стоимость, руб	
			фундамент	стены	перекрытия	кровля				восстановительная	действительная
I	Ограждение		Ж/бетонные плиты; l=69,7 м h=2,0 м					139,40		63944	51155

Инвентаризатор Савинов С.Е.

Проверил Волкова Ж.В.

## ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Механические мастерские ангарного типа Лит. А

расположенного по адресу с.Русский Мелекес , ул. Промышленная зона №7Б

Кадастровый номер объекта 73:08:020501:272:0002280001

### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1995 г.

Число этажей 1-2

Кроме того имеется \_\_\_\_\_

Объем, куб. м 4939

Общая площадь, кв. м 991,70

### II. Классификация помещений (кв.м)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-бытовая	Театров и зрелищных предприятий	Творческие мастерские	Службная	Прочая	Итого
	563,85	20,35			72,65				174,68			160,17		991,70

УТВЕРЖЕНА  
 приказом заместителя министра  
 коммунального хозяйства РСФСР  
 от 6 мая 1968 г. №167

## Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвального и кончая мезонином)	Мпомещен. квартиры (торгового, складочного и др.)	№ комнаты, кухни, прихож., корид. и т. п. по схем. черт. строен.	Назначение частей помещен.: жилая, контор. помещ., классн. ком. н., больн. палата, прих., коридор, ванная, склад и т. д.	площадь по внутреннему обмеру в кв. м.								Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)	
						общая полезная	в том числе								прочая
							предназнач. под учрежд., канцелярию т.д.	жилая	культурно-бытового назначения	торговая	складочная	производственного назначения	служебная (подсобная)		
09,05	A	1		1	мастерская	563,85						563,85			7,20
				2	бытовая	15,87							15,87		
				3	бытовая	14,92							14,92		
				4	склад	20,35				20,35					
				5	щитовая	11,54							11,54		
				6	кабинет	35,54	35,54								
				7	тамбур	3,23							3,23		
				8	кабинет	37,11	37,11								
				9	коридор	58,89							58,89		
				10	раздевалка	25,74							25,74		
				11	душевая	3,17							3,17		
				12	сан.узел	3,25							3,25		
				13	сан.узел	3,11							3,11		
				14	душевая	4,43							4,43		
				15	раздевалка	12,91							12,91		
				16	тамбур	3,11							3,11		
					<b>ИТОГО</b>	817,02	72,65			20,35	563,85	160,17			
	A	2		1	зал	174,68		174,68							
					<b>ВСЕГО</b>	991,7	72,65	174,68		20,35	563,85	160,17			



**III. Характеристика основных стросний и пристроек к ним**

Литера	Наименование	Описание основных конструктивных элементов					Благоустройство				Объем, куб. м	Стоимость, руб		
		фундамент	стены	перекрытия	кровля	отопление	водопровод	канализация	электр.	восстановительная		ИЗнос, %	действительная	
A	Механические мастерские ангарного типа	Ж/бетон.	Металл	Ж/бетон. Метал.	Метал.	+	+	+	+	+	4939	1368584	13	1094867

Инвентаризатор Савинов С.Е. *[подпись]*

Проверил Волкова Ж.В. *[подпись]*

\* Ульяновское областное  
государственное унитарное  
предприятие «Бюро  
технической инвентаризации»

Исполнитель *М.В. [подпись]*  
На *1 листе*  
Листах  
Одновременно

**РОСГОССТРАХ**



0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС  
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ  
**www.RGS.ru**

**ДОГОВОР №46350010-134-08-18  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Самара,

«01» августа 2018 г.

Публичное акционерное общество Страховая компания «РОСГОССТРАХ», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области Ахунжанова Ильяза Камильевича, действующего на основании доверенности № 1384-Д от 24.07.2018 г. с одной стороны, и *Шевяков Денис Владимирович*, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 31.07.2018 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).



#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	300 000,00 руб.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 600 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб.
--	-------------------

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

6 015,00 (Шесть тысяч пятнадцать) рублей 00 копеек.

6. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**  
не установлена.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «13» августа 2018 г. по 24.00 часа «12» августа 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончания срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:  
единовременным платежом не позднее 12.08.2018 г.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «31» июля 2018г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- Возобновление договора №304/134-17-07 от 08.08.2017г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.*

*Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.*

*Подпись Страхователя*

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН  
СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»  
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,  
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
Подразделение Страховщика:  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области  
Почтовый адрес: 443099, г. Самара, ул. Алексея Толстого, д.26/28.  
ИНН 7707067683 КПП 631602001  
ОГРН 1027739049689  
Р/счет 40701810900000000187  
К/сч 30101810945250000174  
БИК 044525174  
в ПАО «РГС БАНК» г. Москва  
Тел. (846) 3391062;

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

*Шевяков Денис Владимирович*

Паспортные данные: 3601 № 532940 выдан:  
Отдел внутренних дел №8 Промышленного района  
города Самары 06/10/2001  
ИНН: 631900765602



(Ахунжанов Ильяз Камильевич)

(Шевяков Денис Владимирович)

М.П. \_\_\_\_\_  
Директор Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской  
области, действующий на основании доверенности № 1384-Д  
от 24.07.2018 г.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр  
Росгосстраха:

☎ **8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

*[Large handwritten signature in blue ink]*

*[Small handwritten mark]*



**ДОГОВОР №12/134-18-07  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

г. Самара,

«20» марта 2018 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора Ласкевича Алексея Васильевич, действующего на основании *Доверенности № 6/н от 14.04.2016*, с одной стороны, и ООО «Агентство оценки «Интеллект», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директора Шевякова Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 16 марта 2018 (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

- а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. для вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.16) настоящего договора:	5 000 000,00 руб.

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

13 040 (тринадцать тысяч сорок) руб.

#### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «20» марта 2018 г. по 24.00 часов «19» марта 2019 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 6 520 руб. 00 коп., подлежит уплате до «20» марта 2017г.

- второй платеж в размере 6 520 руб. 00 коп., подлежит уплате до «20» апреля 2017г.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора №37/134-17-07 от 16 февраля 2017.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.  
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

**ПАО СК «Росгосстрах»**  
140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая,  
д. 3.  
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.  
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001,  
ОГРН: 1027739049689  
Расч. счёт: 40701 810 9 0000 0000 187  
в ПАО «РГС Банк» г. Москва  
Корр. счет: 30101 810 9 4525 0000 174  
БИК: 044525174  
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области  
443099, г. Самара, ул. Алексея Толстого 26/28

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

**ООО «Агентство оценки «Интеллект»**

443063, г. Самара, ул. Ставропольская, д. 86  
ИНН 6319086356  
р/с 40702810924910000238

Банк Приволжский филиал ПАО «РОСБАНК» г.  
Нижний Новгород  
к/с № 30101810400000000747  
БИК 042202747



Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

**☎ 8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ШЕВЯКОВ**  
**Денис Владимирович**  
ИНН 631900765602

**является членом**

Ассоциации  
саморегулируемой организации  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО»  
от «17» сентября 2007 года № 04

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 00885    Дата внесения в реестр «28» декабря 2007 года  
Дата выдачи «11» ноября 2016 года





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004808-3

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Шевякову Денису Владимировичу

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

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 2021 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Ф», Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ; ТЭ № 741. Тел.: (495) 796-47-42, www.orion.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004807-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Шевякову Денису Владимировичу**

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

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.orion.ru