

*Общество с ограниченной ответственностью
«Республиканское агентство независимой экспертизы и оценки»*



УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «РАНЗО»

И.Н. Пронина

«22» августа 2017 года

ОТЧЕТ № 101/07/2017

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости –
зданий и сооружений, принадлежащих
ОАО «Ульяновский механический завод №2»**

Дата оценки:

16 июня 2017 года

Дата составления отчета:

22 августа 2017 года

Заказчик:

**ОАО «Ульяновский механический завод №2» в
лице конкурсного управляющего Минабутдинова
Рамила Ирфановича**

Юридический адрес: 109029, г. Москва, ул.
Нижегородская, д.32, стр. 15, офис 217/1.

Оценщик:

Пронина Ирина Николаевна

Член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»,
регистрационный номер 005415

Саранск, 2017г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1 ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА И ДАТА ЕГО СОСТАВЛЕНИЯ	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
6 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	8
8 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
12 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
14 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
15 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	32
16 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	34
17 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	47
18 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	47
19 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	49
20 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	49
21 ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	51
22 ПРИЛОЖЕНИЕ 2.	65
23 ПРИЛОЖЕНИЕ 3	72
24 ПРИЛОЖЕНИЕ 4	75

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему
ОАО «Ульяновский механический завод №2»
Р. И. Минабудинову

Уважаемый Рамил Ирфанович!

В соответствии с договором об оказании услуг по оценке № 57/2017 от 16 июня 2017 года была произведена оценка объектов недвижимости – зданий и сооружений, принадлежащих ОАО «Ульяновский механический завод №2».

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов недвижимости – зданий и сооружений, принадлежащих ОАО «Ульяновский механический завод №2» по состоянию на 16 июня 2017 года с учетом округлений составляет

209 413 000,00 (Двести девять миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей с учетом НДС,

или

177 468 644,00 (Сто семьдесят семь миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч шестьсот сорок четыре) рубля без учета НДС,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость округленно, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Гараж	683,8	9 601 103,00	9 601 000,00	8 136 441,00
2	Главный корпус	7 887,1	56 198 928,00	56 199 000,00	47 626 271,00
3	Компрессорная станция	3 175,8	15 898 176,00	15 898 000,00	13 472 881,00
4	Пристрой к сталелитейному цеху	850,6	11 152 887,00	11 153 000,00	9 451 695,00
5	Сталелитейный цех	6 512,3	90 962 630,00	90 963 000,00	77 087 288,00
6	Производственный корпус ЭПУ	424,0	5 534 465,00	5 534 000,00	4 689 831,00
7	Склад металла МСЦ (площадка)	6 759,0	3 795 368,00	3 795 000,00	3 216 102,00
8	Ангар металлический одноэтажный	807,2	5 524 670,00	5 525 000,00	4 682 203,00
9	Ангар металлический одноэтажный	840,2	6 036 578,00	6 037 000,00	5 116 102,00
10	Здание нежилое	138,9	187 412,00	187 000,00	158 475,00
11	Здание нежилое	32,2	1 116 897,00	1 117 000,00	946 610,00
12	Гараж металлический	169,0	605 623,00	606 000,00	513 559,00
13	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	протяженность - 1 022,00 м.	2 798 351,00	2 798 000,00	2 371 186,00
	Итого			209 413 000,00	177 468 644,00

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Сводами Стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, правилами деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

С уважением,
Директор ООО «РАНЭО»



И.Н. Пронина

1 ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА И ДАТА ЕГО СОСТАВЛЕНИЯ

Порядковый номер отчета: 101/07/2017

Дата составления отчета: 22 августа 2017 года

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки: объекты недвижимости.

Характеристики объектов оценки:

Объекты недвижимости:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Гараж	73:24:030701:834	683,8
2	Главный корпус	73:24:030701:836	7 887,1
3	Компрессорная станция	73:24:030701:835	3 175,8
4	Пристрой к сталелитейному цеху	73:24:030701:856	850,6
5	Сталелитейный цех	73:24:030701:833	6 512,3
6	Производственный корпус ЭПУ	Нет данных	424,0
7	Склад металла МСЦ (площадка)	Нет данных	6 759,0
8	Ангар металлический одноэтажный	Нет данных	807,2
9	Ангар металлический одноэтажный	Нет данных	840,2
10	Здание нежилое	Нет данных	138,9
11	Здание нежилое	Нет данных	32,2
12	Гараж металлический	Нет данных	169,0
13	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	73:24:030701:141	протяженность – 1 022,00 м.

Адрес: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Засвияжский район, ш. Московское, 16

Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:

Вид права: право собственности.

Собственник: ОАО «Ульяновский механический завод №2»

Правоудостоверяющие документы: не предоставлены, описание права приведено на основании данных заказчика.

Ограничения (обременения) права: сведения отсутствуют.

Цель оценки: определение стоимости объектов оценки

Предполагаемое использование объектов оценки: реализация имущества в рамках конкурсного производства.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Дата оценки: 16 июня 2017 года.

Дата проведения осмотра: 16 июня 2017 года.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: оценщику на дату заключения договора на оценку предоставлена вся имеющаяся в распоряжении заказчика оценки информация и материалы.

Допущения, на которых должна основываться оценка:

Оценка была проведена только для целей, указанных в задании на оценку. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчете.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно оценочной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. 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 оценочную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Оценщик не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Рыночная стоимость имущества, рассчитанная в настоящем отчете, может быть использована исключительно в целях, указанных в задании на оценку

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки): отсутствует.

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 2

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ	
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.	Обусловлено обязательностью применения в соответствии с законодательством Российской Федерации
Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015; Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».	Обусловлено обязательностью применения в соответствии с нормативными документами Российского общества оценщиков, членом которого является оценщик

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. В настоящем отчете все расчеты выполнены исходя из того, что обременения права на объекты оценки (ипотека, аренда) отсутствуют, т.е. объекты не заложены, в спорах и под арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц.

2. На момент проведения работ по оценке правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, а также техническая документация на объект оценки отсутствует, поэтому в настоящем отчете расчеты проведены на основании сведений, предоставленных заказчиком оценки. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, которая была получена от заказчика. Все результаты и выводы, полученные в настоящем отчете, достоверны лишь при условии достоверности информации, полученной от заказчика.

В рамках настоящего отчета оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии предоставленных документов являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (данные заказчика, страницы интернет и т.п.) является достоверной.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

3. Согласно заданию на оценку оценке подлежат здания и сооружения, без учета стоимости прав на земельный участок, поэтому права на земельный участок в настоящем отчете не оцениваются.

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3

Наименование	ОАО «Ульяновский механический завод №2» в лице конкурсного управляющего Минабутдинова Рамила Ирфановича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-133759/16-36-201Б от 14.03.2017г.
Реквизиты	Юридический адрес: 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д.32, стр. 15, офис 217/1 ОГРН 1027301492525, ИНН/КПП 7327000844/770901001 Расчетный счет №40702810803000020471 в Приволжский филиал ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Нижний Новгород К/с 30101810700000000803 БИК 042202803

5.2. Сведения об оценщике

Таблица 4

Фамилия, имя, отчество оценщика	Пронина Ирина Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» Включена в реестр членов РОО 17 февраля 2009г., регистрационный номер 005415. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков 0018912 от 13 января 2015г.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Тел.: 31 -28 -48 Почтовый адрес: Республика Мордовия, г. Саранск, проспект Ленина, д. 1, пом. 9 e-mail: ooo.raneo@mail.ru

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	<p>Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование», Полис страхования оценочной деятельности №9091R/776/00003/6 от 05.02.2016г. Страховая сумма: 3000000,00 (три миллиона) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. Срок страхования: с 07 февраля 2016 года по 06 февраля 2017 года.</p> <p>Полис страхования оценочной деятельности №9091R/776/00003/7 от 06.02.2017г. Страховая сумма: 3000000,00 (три миллиона) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. Срок страхования: с 07 февраля 2017 года по 06 февраля 2018 года включительно.</p>
Полное наименование юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Республиканское агентство независимой экспертизы и оценки»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1141326004049, 06 ноября 2014 года
Место нахождения юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор	Республика Мордовия, г. Саранск, проспект Ленина, д.1, пом.9

6 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Сторонние организации и специалисты к проведению работ по оценке не привлекались.

7 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристики объектов определялись оценщиком на основании документов (копий), предоставленных заказчиком оценки:

- 1.Технический план здания, составленный по состоянию на 14 октября 2014 года (гараж),
- 2.Технический план здания, составленный по состоянию на 14 октября 2014 года (главный корпус),
- 3.Технический план здания, составленный по состоянию на 14 октября 2014 года (компрессорная станция),
- 4.Технический план здания, составленный по состоянию на 14 октября 2014 года (пристрой к сталелитейному цеху),
- 5.Технический план здания, составленный по состоянию на 14 октября 2014 года (сталелитейный цех),
6. Данные заказчика оценки о технических характеристиках объектов.

8 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

8.1. Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки:

Договор оказания услуг по оценке имущества № 57/2017 от 16 июня 2017 года.

8.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
1	Гараж	73:24:030701:834	683,8
2	Главный корпус	73:24:030701:836	7 887,1
3	Компрессорная станция	73:24:030701:835	3 175,8
4	Пристрой к сталелитейному цеху	73:24:030701:856	850,6
5	Сталелитейный цех	73:24:030701:833	6 512,3
6	Производственный корпус ЭПУ	Нет данных	424,0
7	Склад металла МСЦ (площадка)	Нет данных	6 759,0
8	Ангар металлический одноэтажный	Нет данных	807,2
9	Ангар металлический одноэтажный	Нет данных	840,2
10	Здание нежилое	Нет данных	138,9
11	Здание нежилое	Нет данных	32,2
12	Гараж металлический	Нет данных	169,0
13	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	73:24:030701:141	протяженность – 1 022,00 м.

Адрес: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Засвияжский район, ш. Московское, 16

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

В рамках настоящего отчета расчет рыночной стоимости проводился затратным подходом. Сравнительный и доходный подходы не применялись.

Ввиду того, что расчет рыночной стоимости проводился одним подходом, согласование результатов не проводится, в качестве рыночной стоимости принята стоимость, полученная затратным подходом.

Рыночная стоимость объекта оценки, составляет с учетом округления:

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость округленно, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Гараж	683,8	9 601 103,00	9 601 000,00	8 136 441,00
2	Главный корпус	7 887,1	56 198 928,00	56 199 000,00	47 626 271,00
3	Компрессорная станция	3 175,8	15 898 176,00	15 898 000,00	13 472 881,00
4	Пристрой к сталелитейному цеху	850,6	11 152 887,00	11 153 000,00	9 451 695,00
5	Сталелитейный цех	6 512,3	90 962 630,00	90 963 000,00	77 087 288,00
6	Производственный корпус ЭПУ	424,0	5 534 465,00	5 534 000,00	4 689 831,00
7	Склад металла МСЦ (площадка)	6 759,0	3 795 368,00	3 795 000,00	3 216 102,00
8	Ангар металлический одноэтажный	807,2	5 524 670,00	5 525 000,00	4 682 203,00
9	Ангар металлический одноэтажный	840,2	6 036 578,00	6 037 000,00	5 116 102,00
10	Здание нежилое	138,9	187 412,00	187 000,00	158 475,00
11	Здание нежилое	32,2	1 116 897,00	1 117 000,00	946 610,00
12	Гараж металлический	169,0	605 623,00	606 000,00	513 559,00
13	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	протяженность - 1 022,00 м.	2 798 351,00	2 798 000,00	2 371 186,00

8.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость объектов недвижимости – зданий и сооружений, принадлежащих ОАО «Ульяновский механический завод №2» по состоянию на 16 июня 2017 года с учетом округлений составляет

209 413 000,00 (Двести девять миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей с учетом НДС,
или
177 468 644,00 (Сто семьдесят семь миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч шестьсот сорок четыре) рубля без учета НДС.

8.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

Таблица 7

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику отчета об оценке	Проведено

10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим заявляет, что:

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются 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;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



И.Н. Пронина

11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Таблица 8

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,

реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

12 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

12.1. Описание местоположения объектов оценки

Ульяновская область расположена на юго-востоке Европейской части России, в Среднем Поволжье. Образована 19 января 1943 года. По территории (более 37 тыс. км кв.) занимает 62 место в России и последнее среди 8 регионов Поволжья. По населению (1350,7 тыс. чел.) (2005) занимает 37 место по России и 6 среди регионов Поволжья. По плотности населения (36, 2 чел./км кв.) — 29 место по России и 3 среди регионов Поволжья, уступая лишь Самарской области и Республике Татарстан, а по удельному весу городского населения (уровню урбанизации) — 72,8 % — 35 место по России и 5 среди регионов Поволжья.

Административный центр области: город Ульяновск. В состав области входят 21 район, 6 городов, в том числе 4 регионального значения, 30 посёлков городского типа.

Основной отраслью специализации является машиностроение, на долю которого приходится 56 % объема промышленного производства. Представленно авиастроением, приборостроением, станкостроением, автомобилестроением. Важное место в отрасли занимает группа заводов автомобильной промышленности, которые производят около 60 % российских автобусов и немногим более 10 % грузовых автомобилей. Ульяновский автозавод возник в 1941 г. на базе эвакуированного московского ЗИЛа. Здесь создана серия автомобилей УАЗ высокой проходимости грузоподъемностью 0,8т. Почти 30 % продукции завода идет на экспорт. В области производят также самолеты, станки, оборудование для химической промышленности и сельского хозяйства. В Ульяновске находится один из крупнейших в Европе авиационных заводов — «Авиастр-СП». Предприятие способно выпускать более 50 самолетов в год. Оно производит грузоподъемные самолеты — АН-124 «Руслан», ставшие гордостью российской авиации, а также среднемагистральные пассажирские самолеты ТУ-204. Область занимает первое место в России по производству гражданских самолётов и пятое — по производству автомобилей. Коэффициент специализации (душевого производства) по выпуску легковых автомобилей — 4,2.

На втором месте по доле промышленного производства области находится пищевая промышленность — 13,7 %. Значительное развитие получило производство сахара, которое сосредоточено на единственном предприятии — ОАО «Ульяновсксахар». Объем производства сахара составляет около 190 % областной потребности, таким образом почти половина производимой продукции может быть реализована за пределы области. Коэффициент

специализации (душевого производства) по производству сахара — 2,7. Также выделяют традиционные, получившие развитие еще в дореволюционное время и значительно выросшие с тех пор отрасли: мукомольная, крахмалопаточная, маслосыродельная, спиртоводочная.

Значительное развитие получила электроэнергетика — 12,5 %. Мощность электростанций составляет 955,6 тыс.кВт. Количество предприятий в отрасли увеличилось за последние 5 лет в 3 раза и составляет 18.

На базе собственных ресурсов получил развитие производство строительных материалов (6 % от общего объема промышленного производства). ОАО «Ульяновскцемент» имеет производственные мощности для выпуска портланд-цемента марки «400» в количестве 1800 тыс. тонн. Подготовлено для эксплуатации Широковское-II месторождение мела с запасами 20,8 млн. тонн. В перспективе освоение крупнейшего в Поволжье месторождения мела «Солдатская Ташла» с промышленными запасами высококачественного сырья 273,5 млн. тонн. На базе Инзенского месторождения ООО «Диатомит-Инвест» выпускает различные теплоизоляционные материалы (диатомовый порошок и керамические изделия из него — кирпич, скорлупы, сегменты). Проектная мощность предприятия — 400 тыс.м³ в год. Коэффициент душевого производства по цементу — 2,9, по выпуску кирпича — 1,8. Ташлинское месторождение является крупнейшей в стране централизованной сырьевой базой стекольной промышленности. Высококачественные стекольные пески Ташлинского горнообогатительного комбината (ныне ОАО «Кварц») поставляются крупнейшим стекольным заводом России. С 1985 года действует обогатительная фабрика проектной мощностью 300 тысяч тонн обогащенных песков в год.

Источник:

http://ru.science.wikia.com/wiki/%D0%A3%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

Объекты оценки расположены в г. Ульяновск.

Ульяновск — город (с 1796) в России, административный центр Ульяновской области. Основан в 1648 году Богданом Хитрово.

Население 623,1 тыс. чел. (2005).

Город расположен на Приволжской возвышенности, на берегах Волги (Куйбышевское водохранилище) и Свияги. Город-побратим Крефельда (Германия).

Город официально разделён на 4 городских района: Железнодорожный, Заволжский, Засвияжский, Ленинский. Ленинский район — старейший в городе, находится в северной части междуречья Волги и Свияги (правый берег обеих рек), традиционно делится на так называемые Центр и Север. В южной части междуречья находится Железнодорожный район, южные окраины которого традиционно называют Киндяковка. На левом берегу Свияги — Засвияжье, здесь расположен УАЗ. На левом берегу Волги расположен Заволжский район, который состоит из трех отдаленных друг от друга частей: Нижней Террасы, Верхней Террасы и Нового Города (района авиастроительного завода). Заволжский и Ленинский районы соединяют железнодорожный и автомобильный мосты через Волгу.

В Ульяновске расположены следующие промышленные предприятия:

- Ульяновский автомобильный завод
- Авиастроительный завод «Авиастар-СП»
- Ульяновский механический завод
- Завод «Волжские моторы»
- Завод «Контактор» (производство электрооборудования для энергетики и металлургии)
- Приборостроительный завод «Утёс»
- Кондитерская фабрика «Волжанка»
- Ульяновский завод тяжелых и уникальных станков (УЗТС)

- комбинат строительных материалов

Кроме того в Ульяновске базируются авиакомпании «Волга-Днепр» и «Полёт».

Ульяновск — важный узел Куйбышевской железной дороги, имеет один главный и 3 второстепенных вокзала. Рядом с городом расположены два аэропорта — Ульяновск-Центральный и Ульяновск-Восточный. На правом берегу Волги в Железнодорожном районе находится ульяновский речной порт.

Два берега Волги связаны между собой автодорожным мостом; ведётся (2007 год) строительство второго моста (ввод в эксплуатацию его первой очереди намечен на 2009 год).

Городской транспорт представлен трамваем, троллейбусом, автобусом и маршрутным такси. Особенностью города является то, что трамвайные линии находятся исключительно в правобережной части города (старый Симбирск), а троллейбусные - в левобережной (Новый Город).

В последние годы существования СССР было запланировано сооружение в Ульяновске метрополитена. Ныне, согласно новому генеральному плану города, также с использованием нижнего яруса достраиваемогося автометромоста, предусмотрено создание лёгкого метро (метротрама) из левобережной части города в правобережную с подземными станциями в центре.

Источник:

<http://ru.science.wikia.com/wiki/%D0%A3%D0%BB%D1%8C%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA>

12.2. Сведения о физических свойствах объектов оценки

1. Гараж

Здание представляет из себя 1-2 этажное нежилое здание, назначение: гараж со смотровыми ямами и помещениями для складирования инвентаря, административно-бытовой комплекс.

Наружные и внутренние стены АБК выполнены из силикатного кирпича на цементно-песчанном растворе. Высота стен до потолка 2,8 м. Площадь застройки Административно-бытового комплекса 80,8 кв.м. Толщина несущих стен 640 мм, внутренние перегородки 250 мм., фундамент – ленточные из сборного железобетона.

Несущие конструкции железобетонный рамный каркас, балки железобетонные. Высота до подстропильной конструкции 5,9 м, площадь 1 этажа -643,4 кв.м. В качестве перекрытия применяются ребристые плиты.

Перекрытие в АБК – бетонная плита, слой утеплителя. Крыша плоская, кровля – рулонный рубероид. Общая площадь здания – 683,8 кв.м. Площадь застройки – 753,9 кв.м.

2. Главный корпус

Здание представляет собой 1-2 этажное нежилое здание, с частью АБК в 2 этажа, без подвала, назначение: промышленно-производственное.

Наружные и внутренние стены выполнены из силикатного кирпича на цементно-песчанном растворе. Высота стен в части АБК, от пола до потолка 3,5 м. Площадь административно-бытового комплекса – 1076 кв.м. Толщина несущих стен здания 640 мм, внутренние перегородки 250 мм., фундамент- ленточный из сборного железобетона. Несущие конструкции железобетонный рамный каркас, фермы подстропильные железобетонные. Высота до подстропильной конструкции – 7 м., общая площадь 1 этажа здания – 7349 кв.м. В качестве перекрытия применяются ребристые плиты.

Перекрытие в АБК – бетонная плита, слой утеплителя. Крыша односкатная, кровля – рулонный рубероид. Общая площадь здания – 7887,1 кв.м. Площадь застройки здания- 79116 кв.м.

3. Компрессорная.

Объект представляет из себя 1-2 этажное нежилое здание, с частью АБК, в 2 этажа, без подвала. По назначению промышленно-производственное. Наружные и внутренние стены выполнены из силикатного кирпича на цементно-песчанном растворе. Высота стен в части АБК, от пола до потолка 2,8 м. Площадь административно- бытового комплекса – 400,16 кв.м. Толщина несущих стен здания 400 мм, внутренние перегородки 250 мм, фундамент- ленточные из сборного железобетона. Несущие конструкции железобетонный рамный каркас, фермы подстропильные железобетонные. Высота до подстропильной конструкции – 5,3 м, площадь производственной части здания – 1747,6 кв.м. В качестве перекрытия применяются ребристые плиты .

Перекрытия в АБК – бетонная плита, слой утеплителя. Крыша плоская, кровля – рулонный рубероид. Общая площадь здания – 2149,2 кв.м. Площадь застройки здания – 1960,9 кв.м.

4. Сталелитейный цех

Здание представляет из себя одноэтажное нежилое здание, с пристроем в комплекса АБК в 3 этажа, без подвала. Назначение – промышленно-производственное. Наружные и внутренние стены АБК выполнены из силикатного кирпича на цементно-песчанном растворе. Высота стен потолка 2,8 м. Площадь застройки Административно-бытового комплекса 951 кв.м. Наружные стены производственного корпуса выполнены из ж/б панелей. Толщина несущих стен 640 мм, внутренние перегородки 250 мм, фундамент – ленточные из сборного железобетона. Несущие конструкции железобетонный рамный каркас, фермы подстропильные железобетонные. Высота до подстропильной конструкции 8,8 м., площадь застройки первого этажа 5994 кв.м. В качестве перекрытия применяются ребристые плиты.

Перекрытие в АБК – бетонная плита, слой утеплителя. Крыша плоская, кровля – рулонный рубероид. Общая площадь здания 6512,3 кв.м.

Сведения о физических свойствах объектов недвижимости приведены в таблице 9.

Таблица 9

Наименование	Гараж	Главный корпус	Компрессорная станция	Пристрой к сталелитейному цеху	Сталелитейный цех	Производственный корпус ЭПУ	Ангар металлический №1	Ангар металлический №2	Здание одноэтажное рядом с ангарами	Здание одноэтажное (тепловой узел)	Гараж металлический
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Год постройки	1971	1961	1980	1990	1978	1989	1989	1989	1989	1989	сведения отсутствуют
Этажность	1-2	1-2	1-2	1	1-3	1+антресоль	1		1	1	1
Общая площадь, кв.м.	683,8	7887,1	2149,2	850,6	6512,3	424	807,2	840,2	32,2	138,9	169
Площадь застройки, кв.м.	753,9	7916	1960,9	Нет данных	5 994,00	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Высота , м	5,9	7	5,3	Нет данных	8,8	7,26	7,24	7,16	2,8	3,2	3
Объем, куб.м.	4 448,00	55 412,00	10 393,00	5 954,00	52 747,00	3 078,00	5 844,00	6 385,50	90,20	445,00	507,00
		Часть АБК	Часть АБК		Часть АБК						
		7 532,00	2 243,00		7 988,40						
		Часть производственная	Часть производственная		Часть производственная						
		47 880,00	8 150,00		44 758,60						
Фундамент	Ленточные из сборного железобетона	Ленточный из сборного железобетона	Ленточный из сборного железобетона	Нет данных	Ленточный из сборного железобетона	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон	нет данных
Стены и перегородки	Кирпичные, железобетонный рамный каркас, балки железобетонные	Кирпичные. Несущие конструкции железобетонный рамный каркас, фермы подстропильные железобетонные	Кирпичные. Несущие конструкции железобетонный рамный каркас, фермы подстропильные железобетонные	Бетонные	Силикатный кирпич, ж/б панели.	Кирпич	Металл	Металл	Кирпич	Кирпич	Металл
Перекрытия и покрытия	Ребристые плиты	Ребристые плиты	Ребристые плиты	Нет данных	Ребристые плиты	Ж/б плиты	Металл	Металл	Ж/б плиты	Ж/б плиты	Деревянное
Кровля	Крыша плоская, кровля - рулонный рубероид	Крыша односкатная, кровля - рулонный рубероид	Крыша плоская, кровля - рулонный рубероид	Нет данных	Крыша плоская, кровля - рулонный рубероид	Мягкая	Металл	Металл	Мягкая	Мягкая	Металл
Полы	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетонные	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон	нет данных
Проемы	Металлические ворота	АБК: окна ПВХ, даери - алюминиевые, производственная часть - металлические ворота	АБК: окна ПВХ, даери - алюминиевые, производственная часть - металлические ворота	Металлические ворота	Металлические ворота	Нет данных	Ворота металл	Ворота металл	Нет данных	Нет данных	Ворота металл
Отделочные работы	-	АБК: потолок - подвесной типа "armstrong",	АБК: потолок - подвесной типа "armstrong", полы -	-	АБК: потолок - подвесной типа "armstrong",	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	отделка отсутствует

		полы - плитка, стены - пластиковая панель, плитка. Производственная часть - покраска, побелка	плитка, дощатые окрашенные, стены - пластиковая панель, покраска, плитка. Производственная часть - покраска, побелка		полы - плитка, стены - пластиковая панель, плитка. Производственная часть - отделка отсутствует						
Внутренние сантехнические и электротехнические и слаботочные устройства	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электричество, отопление, канализация, вода	Электричество	Электричество	Электричество, отопление, электрическое	Электричество, отопление, канализация, вода	электричество
Документ, на основании которого приведено описание	Технический план здания, составленный по состоянию на 14 октября 2014 года	Технический план здания, составленный по состоянию на 14 октября 2014 года	Технический план здания, составленный по состоянию на 14 октября 2014 года	Кадастровый паспорт, составлен по состоянию на 28 декабря 2015 года	Технический план здания, составленный по состоянию на 03 октября 2014 года	данные заказчика	данные заказчика	данные заказчика	данные заказчика	данные заказчика	данные заказчика

12. Железнодорожные пути нормальной колеи

Год ввода сооружения в эксплуатацию: 1978,

Протяженность: 1022 м.

13. Склад металла МСЦ (площадка)

Общая площадь: 6 759,0 кв.м.,

Покрытие: бетонное.

Описание состояния объектов оценки:

На дату оценки объекты не эксплуатируются в связи с остановкой производственной деятельности. Состояние объектов оценивается как удовлетворительное.

12.3. Описание земельного участка

Описание не приводится, поскольку на дату оценки оценщик не располагает сведениями о земельном участке.

12.4. Реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объектов оценки

ОАО «Ульяновский механический завод №2»

Адрес: Ульяновская обл., г. Ульяновск, Засвияжский район, ш. Московское, 16

ОГРН 1027301492525, ИНН/КПП 7327000844/770901001

Расчетный счет №40702810803000020471

в Приволжский филиал ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Нижний Новгород

К/с 30101810700000000803

БИК 042202803

Сведения о балансовой стоимости:

Таблица 10

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Гараж	683,8	87 477,47
2	Главный корпус	7 887,1	458 536,29
3	Компрессорная станция	3 175,8	167 682,35
4	Пристрой к сталелитейному цеху	850,6	1 062 532,68
5	Сталелитейный цех	6 512,3	2 521 080,72
6	Производственный корпус ЭПУ	424,0	674 608,28
7	Склад металла МСЦ (площадка)	6 759,0	88 082,22
8	Ангар металлический одноэтажный	807,2	0,00
9	Ангар металлический одноэтажный	840,2	0,00
10	Здание нежилое	138,9	0,00
11	Здание нежилое	32,2	0,00
12	Гараж металлический	169,0	0,00
13	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	протяженность – 1 022,00 м.	0,00

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно,

допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

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

13.1.1. Социально-экономическое положение г. Ульяновска.

Крупными и средними предприятиями и организациями за январь-июнь 2017 года отгружено товаров собственного производства по обрабатывающим производствам, производству и распределению электроэнергии, газа и воды на 90,6 млрд. рублей. Темп роста отгруженных товаров по итогам первого полугодия 2017 года составил 99,9 % к аналогичному периоду прошлого года. Оборот организаций по всем видам экономической деятельности за январь-июнь 2017 года составил 142,1 млрд. рублей. В целом по городу темп роста оборота организаций выше значения аналогичного периода прошлого года, о чем свидетельствует динамика – 102,5 %

В январе-мае 2017 года по оперативным данным в действующих ценах (без организаций с численностью менее 15 человек, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) сложился положительный сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций, который составил 1,1 млрд. руб., что ниже, чем в 2016 году в 3 раза (на 2,2 млрд. руб.).

Доля убыточных организаций по итогам пяти месяцев 2017 года сократилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,1 п.п. и составила 34,6 % (64 организации). □ Строительство В январе-июне 2017 года крупными и средними предприятиями и организация-ми города выполнено работ и услуг по виду деятельности «строительство» на 3,0 млрд. руб. Темп роста выполненных работ по виду деятельности «строительство» по итогам первого полугодия текущего года составил 50,4 % к аналогичному периоду прошлого года. С марта месяца наблюдается ежемесячное увеличение тем-па роста объема строительных работ. Прирост в январе-июне составил 2,4 %, однако по-прежнему наблюдается существенное отставание от показателя аналогичного периода прошлого года практически вдвое (на 45 %). За анализируемый период на территории города предприятиями и организациями всех форм собственности введено жилья общей площадью 157,2 тыс. кв. м. Темп роста жилищного строительства в анализируемом периоде 2017 года составил 84,9 % к уровню января-июня прошлого года.

Населением за счет собственных и заемных средств в январе-июне 2017 года построено 559 единиц жилья общей площадью 100,6 тыс. кв. м, что практически в 2 раза больше показателя аналогичного периода прошлого года.

Доля индивидуального жилья в общем объеме введенного жилья в городе в от-четном периоде составила 64,0 %, по итогам первого полугодия 2016 года доля составляла – 38,4 %.

Перевозка грузов автотранспортом предприятий и организаций в январе-июне 2017 года составила 819,3 тыс. тонн или 91,6 % к январю-июню 2016 года. Грузооборот автотранспорта предприятий всех видов деятельности по итогам первого полугодия текущего года составил 47,4 млн. т-км, или 86,1 % от уровня 2016 года. Перевозка пассажиров автомобильным транспортом общего пользования (включая малые предприятия, физические лица, привлеченные для перевозки пассажиров) составила 24,6 млн. человек или 94,4 % к январю-июню 2016 года. Пассажирооборот предприятий автотранспорта составил 308,1 млн. пасс-км, или 91,6 % к уровню января-июня прошлого года.

В январе-мае 2017 года оборот розничной торговли составил 22,2 млрд. руб., в т.ч.: - продовольственными товарами – 11,7 млрд. руб.; - непродовольственными товарами – 10,5 млрд. руб. В отчетном периоде отмечен прирост индекса оборота розничной торговли, в январе-июне 2017 года он составил 111,5 % к аналогичному периоду прошлого года, т.е. наблюдается рост потребления товаров населением по сравнению с прошлым годом на 11,5 %. В январе-мае 2017 года крупными и средними предприятиями общественного питания по городу реализовано продукции на 836,8 млн. руб. Индекс физического объема при этом составил 135,9 % к уровню предыдущего года.

Индекс потребительских цен (по Ульяновской области) сохранился на уровне января-мая 2017 года, и составил - 104,8 %, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 1,5 п.п. Индекс потребительских цен складывается из трех составляющих: рост цен на продовольственные, непродовольственные товары и услуги. Наибольший индекс потребительских цен за январь-июнь 2017 года сложился на продовольственные товары – 105,2 %, на непродовольственные товары он составил 104,7 %, на услуги – 104,1 %. Стоит отметить, что с января-мая 2017 года цены на продовольственные товары растут более высокими темпами, чем на непродовольственные товары или услуги.

Уровень официальной зарегистрированной безработицы по состоянию на 01.07.2017 в целом по городу сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,2 п.п. и составил 0,48 %.

По данным ОГКУ ЦЗН на конец июня текущего года по городу Ульяновску состояло на регистрационном учете 2 051 человек, из них 1 674 человек – безработные.

Потребность в работниках по состоянию на конец июня 2017 года составила 6,6 тыс. человек. В январе-июне 2017 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного ОГКУ ЦЗН, на 100 заявленных вакансий увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем, и составила 30,9 человек.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий города в январе-мае 2017 года составила 30 237,5 руб., что на 6,0% выше аналогичного периода прошлого года.

За период январь-май 2017 года в городе родилось 2 837 человек. В анализируемом периоде отмечено значительное снижение рождаемости - на 345 человек. Число умерших в городе сократилось по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года на 168 человек, и составило 3 239 человек. В результате по итогам пяти месяцев 2017 года отмечена естественная убыль 402 человека, что ощутимо выше, чем в аналогичном периоде прошлого года (на 177 человек).

Источник: <http://ulmeria.ru/sites/default/files/documents/2017/08/03/062017.pdf>

13.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки

недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

Источник: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

Вывод: Сегмент рынка, к которому принадлежат объекты оценки: коммерческая недвижимость (производственно-промышленные объекты).

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

Складская недвижимость в I квартале 2017 года

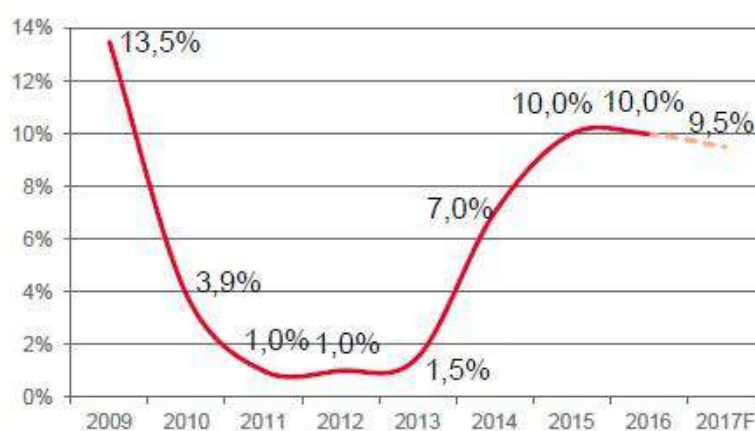
Первый квартал года на рынке складской недвижимости не принес неожиданностей. Активность арендаторов и девелоперов была низкой, что характерно для начала года. Ставки аренды и доля вакантных площадей не изменились. Потенциал роста будет реализован не раньше 2018 года. Сокращающиеся объемы ввода новых складских площадей частично компенсируют ограниченный спрос.

Прогнозируемый объем строительства складов до конца 2017 года составит в России 525 000 кв.м, в московском регионе – 481 000 кв.м. Объем заключенных сделок на складском рынке в I квартале 2017 года составил в России 193 000 кв. м, а в московском регионе 159 000 кв.м. Доля вакантных складских площадей в московском регионе около 10%.

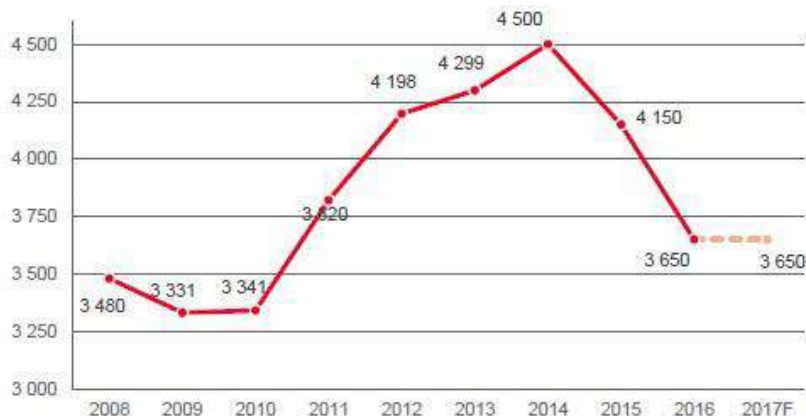
Низкий уровень спроса на складские площади в московском регионе частично компенсируется снижающимися темпами строительства новых складов. Ставки аренды и доля

вакантных складских помещений стабильны. Спрос на складские площади в регионах России находится на высоком уровне, темпы строительства растут. Улучшение ситуации в сегменте ритейла пока не повлияло на складской рынок. При этом стоит отметить рост интереса к складским площадям со стороны производственных компаний, продавцов и производителей товаров для дома. Не снижается спрос и со стороны розничных сетей. После высоких темпов нового строительства в 2014-2015 годах, в 2017 году темпы строительства заметно снизятся. В этом году в Московском регионе будет введено в эксплуатацию 460 000 кв. м качественных складских площадей, что на 40% меньше, чем в 2016 году. В 2017 году будет построено в два раза меньше, чем арендовано и куплено. Из-за традиционно слабой активности на складском рынке в первой половине года и низкого спроса ситуация на рынке в ближайшие полгода будет оставаться стабильной. Доля вакантных площадей на складском рынке и ставки аренды не изменятся. Однако, в конце года дисбаланс между низкими темпами строительства и восстанавливающимся спросом приведет к небольшому сокращению доли вакантных площадей и предпосылок к росту ставки аренды.

Доля вакантных складов класса «А» (Москва и область)



Рублевые ставки аренды складов класса «А» (кв.м в год)

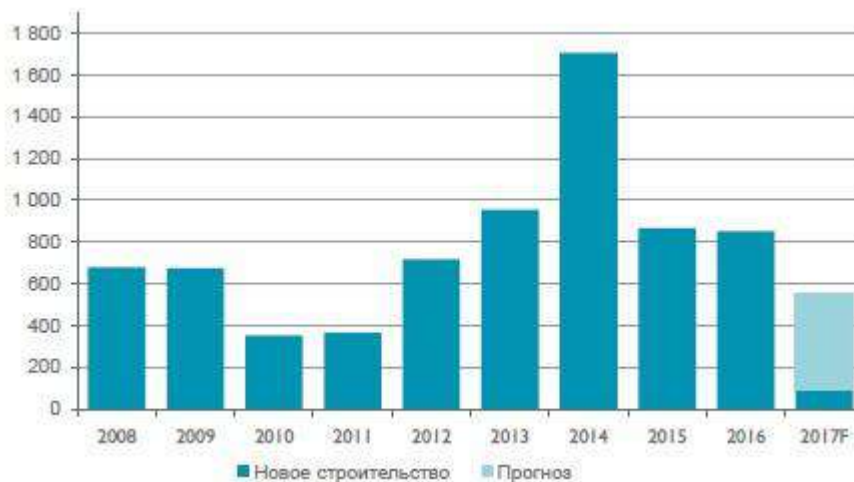


* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

В московском регионе наблюдается снижение темпов строительства складов и объема заключенных с ними сделок. Темпы строительства в 2017 году будут на 40% ниже показателей 2016 года. Будет построено около 500 000 качественных складских площадей. При этом за первый квартал года предложение увеличилось на 101 000 кв.м, что в два раза больше аналогичного показателя 2016 года. Объем заключенных со складами сделок аренды и покупки

составил 171 000 кв.м, что ниже аналогичного показателя прошлого года почти в два раза. Размер средней сделки составил 9 000 кв.м. Большинство сделок со складами заключено с компаниями, занимающимися производством и продажей товаров для дома.

Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в московском регионе (тыс. кв.м)



На складском рынке регионов России темпы строительства и объем заключенных сделок выросли. По прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield за год предложение увеличится на 541 000 кв.м, что на 30% больше аналогичного показателя прошлого года. В I квартале 2017 года в регионах РФ было построено 69 000 кв.м складских площадей, что на 10% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Новые складские площади появились в Ленинградской области и Приморском крае. В I квартале 2017 года в регионах России было арендовано и куплено 196 000 кв.м складов, что в 2,5 раза больше аналогичного показателя прошлого года. Средний размер сделки составил около 10 000 кв.м. Большинство сделок, как и в московском регионе, заключено с компаниями сегмента розничной торговли.

Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в регионах России (тыс. кв.м)



Ключевые складские проекты 2017 года

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города	Общая площадь	Ввод в эксплуатацию
--------	-------	--------	----------------------	---------------	---------------------

			(км)	(тыс. кв.м)	
FM Logisite Электроугли	Горьковское	Москва	29	50	I квартал
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,97	II-III квартал
Технопарк Успенский	Горьковское	Москва	44	48,23	II квартал
ЛК Внуково-II	Киевское	Москва	17	49,18	IV квартал
Логопарк Сыньково	Симферопольское	Москва	28	28,91	II-III квартал
СК Октавиан	Токсовское	Санкт-Петербург	18	18,11	I квартал
Авиаполис Янковский	Владивосток-порт Восточный	Владивосток	48	46,82	I, III квартал
А Плюс Парк Казань	Мамадышский тракт	Казань	3	58,31	III-IV квартал
А Плюс Парк Пермь	Краснокамская объездная дорога	Пермь	19	26,37	II квартал

Источник: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10291>

На дату оценки оценщик располагает следующими данными о предложениях продажи производственно-складских объектов в г. Ульяновске:

Источник: http://www.73.bn.ru/ulyanovsk/prodazha-skladov/?sort=&sortorder=&area_id%5B%5D=0&city_id%5B%5D=1&place_id%5B%5D=0&star_id%5B%5D=&price%5Bfrom%5D=&price%5Bto%5D=&date_create=0&firm_name=&description=&text=

https://www.beboss.ru/ru/objekty/realty/page-5 LLC Strategiya nord [RU] УПЭС Электронная Версия производственные здания Страница 5 - Продать ...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Google Поиск Поделиться Дополнительно Войти Добавить объявление

БИБОСС

Коммерческая недвижимость

- Франшизы
- Готовый бизнес
- Отдельные предложения
- Инвесторство
- Как начать бизнес
- Бизнес-идеи
- Бизнес-планы

МИР МЕНЯ УВИДИТ
Забудьте на расстоянии SMART-камеры и видеорежим

Бизнес-идеи
Описание легкого, уникального, востребованного бизнеса. Собственное производство! Раскройте свои

Продажа производственных помещений в Ульяновске

Категория: Производственные пом. Цена руб. за м²: 0 - до: 0 - до: Площадь м²: 0 - до: [Сохранить поиск](#) [Найти](#)

Найдено объектов: 75 [Ссылка](#) [Фото](#) [Карта](#) [Публичные заявки](#) [Добавить заявку](#)

г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, производственное помещение 2724 м²
 Цена: 33 040 руб./м²
 Общая площадь: 2724 м²
 г. Ульяновск, ул.Урицкого, 35
 1, 2-х эт. Административное здание управление 1 эт. 247м2, 2 эт. 287 м2. 2. Здание главного инженера : производственный цех 643 м2 , в т. ч. кран-балка, токарный участок, сварочный участок, гараж.

Инженерный девятый проезд, 8/8, производственное помещение 650 м²
 Цена: 15 385 руб./м²
 Общая площадь: 650 м²
 Инженерный девятый проезд, 8/8
 Производственная база общей площадью 2372 кв.м, 3-х этажное производственное помещение-650 кв.м, высота помещения - 3,5 м, офисные кабинеты -27 кв.м, 10 кв.м, собственная котельная.

Инженерный 40-й проезд, производственное помещение 800 м²
 Цена: 5 625 руб./м²
 Общая площадь: 800 м²
 Инженерный 40-й проезд
 Продан производственное помещение. Электричество 380вт, собственная котельная, вода, туалет, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, отличный ремонт. Помещение очень теплое, новое

https://www.beboss.ru/ru/objekty/realty/page-5 LLC Strategiya nord [RU] УПЭС Электронная Версия производственные здания Страница 5 - Продать ...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Google Поиск Поделиться Дополнительно Войти Добавить объявление

БИБОСС

Созидателей пр-кт 31, производственное помещение 300 м²
 Цена: 7 800 руб./м²
 Общая площадь: 300 м²
 Созидателей пр-кт, 31
 Продан Капитальный Гараж из бетона и кирпича. Общая площадью 300 кв.м. Под любые цели. Имеется смотровая яма. Проведено отопление. В систему заливта специальная

ул. Урицкого 37, производственное помещение 5077 м²
 Цена: 1 412 руб./м²
 Общая площадь: 5077 м²
 ул.Урицкого, 37
 Производственная база, пятиэтажное, кирпичное, 5-этажное, общая площадь 5 077,5 кв. м, инв. №0483771, лит. А-43, В-82, В-83, Ж-Ж3, Ж, Г, 1.Лит №001113 Цепный момент снимается, т.к. объект

34 проезд инженерный 5, производственное помещение 2000 м²
 Цена: 6 500 руб./м²
 Общая площадь: 2000 м²
 34 проезд инженерный, 5
 Продается производственная база общей площадью 2000 кв.м, земельный участок выделен в аренду на 49 лет. (Ранее развивалась небольшое производство)

40 проезд инженерный, производственное помещение 1000 м²
 Цена: 5 700 руб./м²
 Общая площадь: 1000 м²
 40 проезд инженерный
 продается производственное помещение в ЖК ОКОЛИЦА, 12х40 свет. вход. до вост. здания сделана электропроводка, отопление, пожарная

Это **BOSSCAMP** из СВЯЖСКИХ ВОЛКОВ

https://www.biboss.ru/ulb/industry/26/ Page=5 LLC Strategiya restz [RU] УГПС Электронная Версия Производственные здания Страница 5 - Продать ...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Google Поиск Поделиться Дополнительно Войти

Добавить объявление

Инженерный девятый проезд, производственное помещение 10000 м² [Подробнее](#)
 Цена: 5 980 руб./м²
 Общая площадь: 10000 м²
 Инженерный девятый проезд.
 Двухэтажное здание 2005 года постройки с готовым действующим бизнесом. С торгово-офисными помещениями. 3-грузовых лифта (1-уличный, 2-внутренних на 3 тонны) большой парковочный двор.

30-пр./Инженерный, производственное помещение 18000 м² [Подробнее](#)
 Цена: 1 000 руб./м²
 Общая площадь: 18000 м²
 30-пр./Инженерный
 Предлагается на продажу незавершенное строительство. Отличные подъездные пути, территория огорожена и находится под охраной, все коммуникации в наличии. При желании можно

30-пр./Инженерный, производственное помещение 2900 м² [Подробнее](#)
 Цена: 6 897 руб./м²
 Общая площадь: 2900 м²
 30-пр./Инженерный
 Предлагается на продажу двухэтажное помещение свободного назначения. Отличные подъездные пути, территория огорожена и находится под охраной, все коммуникации в наличии. На

ул Автомобилистов, производственное помещение 870 м² [Подробнее](#)
 Цена: 15 518 руб./м²
 Общая площадь: 870 м²
 ул Автомобилистов
 База производственная. Площадь земельного участка -265м2. Площадь помещений 870 м2 из них производственных -750м2, административных.

Ульяновск, с/Луговое, ул.Школьная, Б 1, производственное помещение 5400 м² [Подробнее](#)

https://www.biboss.ru/ulb/industry/26/ Page=5 LLC Strategiya restz [RU] УГПС Электронная Версия Производственные здания Страница 5 - Продать ...

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Google Поиск Поделиться Дополнительно Войти

Добавить объявление

Ульяновск, с/Луговое, ул.Школьная, Б 1, производственное помещение 5400 м² [Подробнее](#)
 Цена: 7 223 руб./м²
 Общая площадь: 5400 м²
 Ульяновск, с/Луговое, ул.Школьная, Б 1
 Предан полностью функционирующую производственную базу – (офис, автостоянка, открытая площадка, автосервис, автомойка, шинный центр, магазин автозапчастей, склад, склад) расположенную

Завод им. Володарского, производственное помещение 4758 м² [Подробнее](#)
 Цена: 2 417 руб./м²
 Общая площадь: 4758 м²
 Завод им. Володарского
 ХОРОШИЙ ТОРМ!!! Находится на Новой террасе на заводе им. Володарского, цех имеет площадь 4758 кв. м. Строение цеха – кирпич, перекрытие – накатная кровля. Цех полностью освещен краем

Завод им. Володарского, производственное помещение 1810 м² [Подробнее](#)
 Цена: 3 868 руб./м²
 Общая площадь: 1810 м²
 Завод им. Володарского
 ХОРОШИЙ ТОРМ!!! Находится на Новой террасе на заводе им. Володарского, цех имеет площадь 1810 кв. м. Строение цеха – кирпич, перекрытие – накатная кровля. Цех полностью освещен краем

Ульяновская область, производственное помещение 600 м² [Подробнее](#)
 Цена: 1 500 руб./м²
 Общая площадь: 600 м²
 Ульяновская область
 Проспект металлургический около 300 квадратных метров, две выезда, свет на дорожках плитка 100 штук. Место находится в Ульяновской области, около 50 км от города в сторону

← Предыдущая 1 ... 3 4 5

Созидателей пр-кт 15, производственное помещение 340 м²
 Цена: 5 736 руб./м²
 Общая площадь: 340 м²
 Созидателей пр-кт, 15
 Продам производственное помещение, 2 этажа. Напряжение 380 Вг. Тип: Удобное расположение - район завода, кафе, пекарня, город. Автомобильные подъездные пути на оба этажа. Вышка, печь.

14 проезд Инженерный 23 строение 1, производственное помещение 400 м²
 Цена: 22 500 руб./м²
 Общая площадь: 400 м²
 14 проезд Инженерный 23 строение, 1
 Действующая восточная на 4 поста с кафе-баром. Можно использовать как помещение свободного назначения, как производственное помещение.

ул Шаферов 1, производственное помещение 582 м²
 Цена: 5 155 руб./м²
 Общая площадь: 582 м²
 ул Шаферов, 1
 Продам производственное помещение, около 600м², монолит-блок, крыша в хорошем состоянии, элемент территории. Возможно частичная продажа.

BOSS CAMP Узнать подробнее...

г. Ульяновск, пр-т Наринанова № 75, производственное помещение 155 м²
 Цена: 18 519 руб./м²
 Общая площадь: 155 м²
 г. Ульяновск, пр-т Наринанова № 75
 Продам производственную базу, строение кирпичное, крыша бетонная пологая, газ, свет (220/380), вода по подвалу, туалет, окна, хорошая транспортная развязка с возможностью выезда.

проезд инженерный 9 8, производственное помещение 1360 м²

проезд инженерный 9 8, производственное помещение 1360 м²
 Цена: 3 436 руб./м²
 Общая площадь: 1360 м²
 проезд инженерный 9, 8
 Бетонная площадь площадью 1360 кв.м., на ней производственный корпус 340 кв.м. Земля в собственности, инженерные сети подведены, удобные подъезды.

Гая пр-кт 100, производственное помещение 39 м²
 Цена: 25 642 руб./м²
 Общая площадь: 39 м²
 Гая пр-кт, 100
 Продаются два помещения (газовые котельные), действующие. Отпускают два торговых павильона на Гая д. 100 в предложение включаются 8 котлов газовых, 2 насоса центробежные, а также

Реплика, земля промышленного назначения 600 м²
 Цена: 5 000 руб./м²
 Общая площадь: 600 м²
 Реплика
 Под строительство объекта по обслуживанию автомобилей (мойка, шиномонтаж, магазин запч. и т.д.). Капитальное строение 25 кв.м. Все инженерии подведены, 750 кв.м. асфальта восточнее на 300.

Ульяновская обл., р.п. Николаевка, производственное помещение 6327 м²
 Цена: 7 993 руб./м²
 Общая площадь: 6327 м²
 Ульяновская обл., р.п. Николаевка
 Продаются насаждение Николаевской в Ульяновской области (Николаевский район). Местонахождение: Ульяновская обл., Николаевский район, р.п. Николаевка, ул. Коммунальная, д.20.

Ленина 2, производственный комплекс 120000 м²
 Цена: 217 руб./м²
 Общая площадь: 120000 м²
 Ленина, 2
 Продам завод по производству ж/б изделий, 1,2 га земельного

Скохозная, производственное помещение 500 м²
 Цена: 7 400 руб./м²
 Общая площадь: 500 м²
 Скохозная.
 Основные характеристики: - первая линия, - незавершенное строительство здания с фундаментом, - общая площадь - есть запасной выход, - высота потолков - 5,2м, - коммуникации не

Инженерный 40-й проезд, 18 1Б, производственное помещение 2350 м²
 Цена: 5 938 руб./м²
 Общая площадь: 2350 м²
 Инженерный 40-й проезд, 18 1Б
 Производственно-складское здание площадью 2350 кв.м состоит: производственное, складское помещения-1930 кв.м, высота помещений-4,25 м, 1-х этажом административное здание-420

ул. Локомотивная, производственное помещение 10000 м²
 Цена: 11 500 руб./м²
 Общая площадь: 10000 м²
 ул. Локомотивная
 Продается производственно-складской корпус с ЖД путями. Общая площадь - 10 000 кв.м. Производственно-складские помещения: 7 500 кв.м. Складские помещения: 2 400 кв.м.

Новый Уренч, производственное помещение 1000 м²
 Цена: 9 000 руб./м²
 Общая площадь: 1000 м²
 Новый Уренч
 Продан складское помещение и производственное помещение с оборудованием под производство газобетонных блоков и др., все оборудование новое, практически готовый бизнес, отличные

маслозавод Верхняя Маза, Радвищевский район, производственное помещение 1832 м²
 Цена: 5 459 руб./м²
 Общая площадь: 1832 м²

маслозавод Верхняя Маза, Радвищевский район, производственное помещение 1832 м²
 Цена: 5 459 руб./м²
 Общая площадь: 1832 м²
 маслозавод Верхняя Маза, Радвищевский район
 Продается незавершенный маслозавод в Верхней Мазе, площадь средней 1832 кв.м (административное здание 125 кв.м, здание производной 55 кв.м, производственное здание 1200 кв.м, здание

Шоферос, производственное помещение 1810 м²
 Цена: 3 592 руб./м²
 Общая площадь: 1810 м²
 Шоферос.
 Здание расположено на заводской территории АО "Синбирский лесокомбинат завода" на расстоянии 700 м от центральных въездов: ворот охраняемого терминала заводской территории. К зданию

Проезд Нефтяников 10, производственное помещение 1400 м²
 Цена: 6 572 руб./м²
 Общая площадь: 1400 м²
 Проезд Нефтяников, 10
 Производственная база состоящая из 4-х цехов. Складские помещения в здании с общей площадью производственных помещений 1400 кв.м.

3-й Светлый переулок 2, производственное помещение 2900 м²
 Цена: 5 173 руб./м²
 Общая площадь: 2900 м²
 3-й Светлый переулок, 2
 Трёхэтажное производственное помещение с арсеналом. Имеются все коммуникации, электроэнергия по льготной тарификации, грузовые лифты, 2 котла на отходах и на газе. Выход

Инженерный 9-й проезд, 18 1Б, производственное помещение 467 м²
 Цена: 11 778 руб./м²
 Общая площадь: 467 м²

Источник: <https://www.beboss.ru/kn/ulsk/industry/sell?page=4>

На дату оценки оценщик располагает следующими данными о предложениях аренды производственно- складских объектов в г. Ульяновске:

БИБОСС

Инженерный проезд, 9 40-й, производственное помещение 600 м²
 Цена: 110 руб./м²/мес
 Общая площадь: 600 м²
 Инженерный проезд, 9, 40-й
 Производственное помещение 600кв.м. в аренду высоте 8,5м. Прямая аренда от собственника. — система отопления централизованная, но в настоящее время подтоплено.

Бюджет: 150 000 руб.
 Аренда: 11 Мая, 01:17
 Ареную конкретную недвижимость.
 Бюджет: 40 руб.
 Дина, 10 Мая, 11:04
 Добавить заявку

Инженерный проезд, 9 40-й, производственное помещение 100 м²
 Цена: 9 руб./м²/мес
 Общая площадь: 100 м²
 Инженерный проезд, 9, 40-й
 Сдается производственно-складские площади. Минимальная площадь 10кв.м. Площади открытого ограждением. — здание находится в черте города, в 4 км. от центра микрорайона Новый

Академика Сахарова 5, производственное помещение 120 м²
 Цена: 180 руб./м²/мес
 Общая площадь: 120 м²
 Академика Сахарова, 5
 Предлагается в аренду помещение под склад, производство, общей площадью 120кв.м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: — первая линия; — парадь

7-й Инженерный проезд, 1 1, производственное помещение 6000 м²
 Цена: 120 руб./м²/мес
 Общая площадь: 6000 м²
 7-й Инженерный проезд, 1, 1
 Предлагается в аренду теплая производственно-складские помещения общей площадью 6000кв.м., расположенные по адресу 7-й проезд Инженерный, 1 от собственника. Без комиссии.

пр-кт Антонова 31/1, производственное помещение 53778 м²
 Цена: 100 руб./м²/мес
 Общая площадь: 53778 м²

БИБОСС

помещение 53778 м²
 Цена: 100 руб./м²/мес
 Общая площадь: 53778 м²
 пр-кт Антонова, 31/1
 Сдан в аренду производственно-складской комплекс, общей площадью 53778кв.м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: — отдельный вход; — свой санузел.

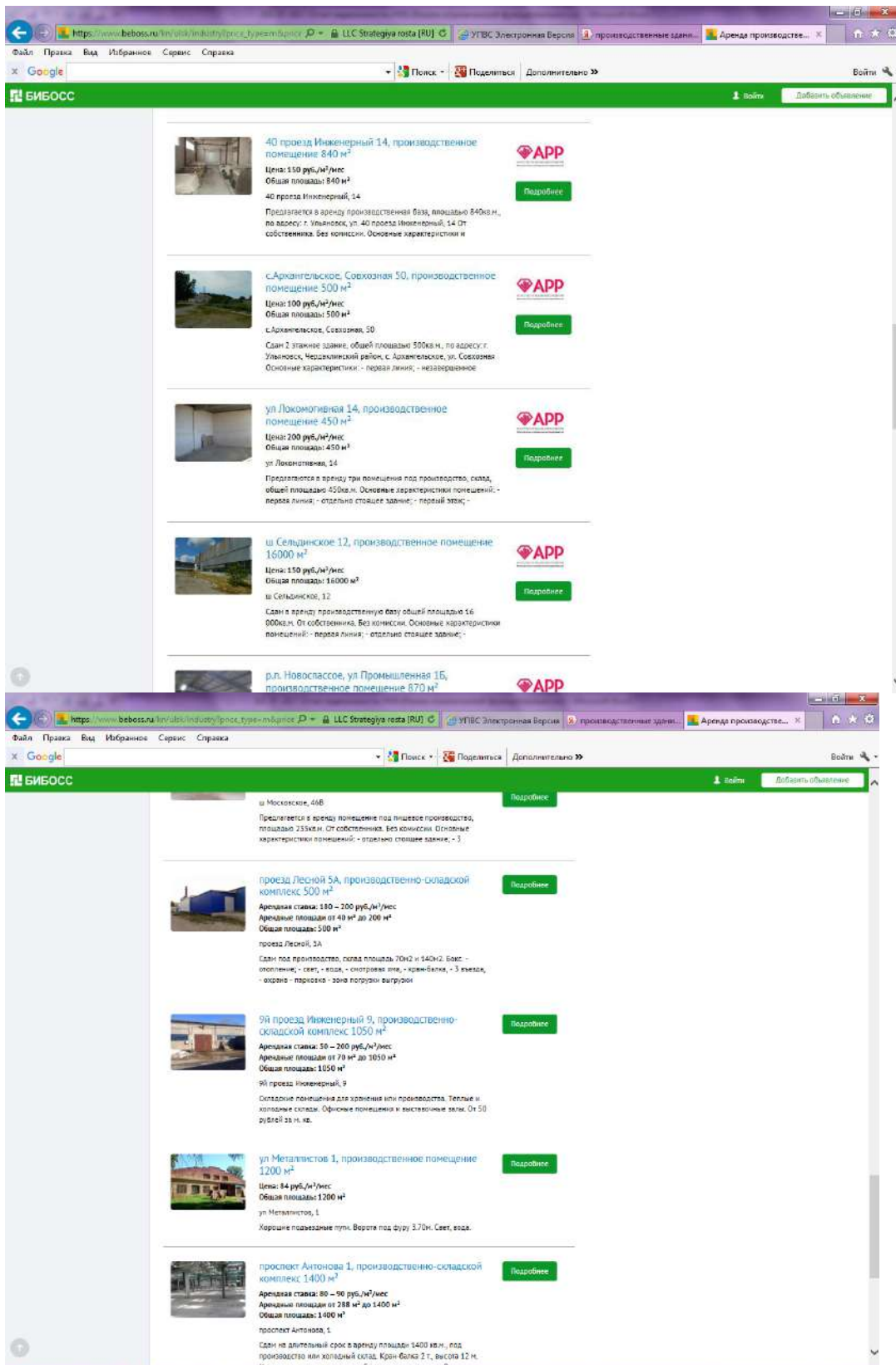
BOSS CAMP Узнать подробнее...

ш. Московское 40, производственное помещение 100 м²
 Цена: 330 руб./м²/мес
 Общая площадь: 100 м²
 ш. Московское, 40
 Предлагается в аренду помещение под склад, производство, общей площадью 100кв.м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: — помещение в отдельном

7-й Инженерный 1, производственное помещение 3500 м²
 Цена: 120 руб./м²/мес
 Общая площадь: 3500 м²
 7-й Инженерный, 1
 Предлагается в аренду производственно-складской комплекс общей площадью 3500кв.м., расположенные по адресу 7-й проезд Инженерный, 1 от собственника. Без комиссии. Основные

Азовская 68, производственное помещение 150 м²
 Цена: 130 руб./м²/мес
 Общая площадь: 150 м²
 Азовская, 68
 Предлагается в аренду теплый склад, площадью 150кв.м. От собственника. Без комиссии. Основные характеристики и преимущества помещений: — первая этаж; — отопленное

40 проезд Инженерный 14, производственное помещение 840 м²
 Цена: 130 руб./м²/мес



Источник:

https://www.beboss.ru/kn/ulsk/industry?price_type=m&price_period=m&price_min=0&price_max=&area_min=0&area_max=

13.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

В результате проведенного анализа рынка оценщик пришел к заключению, что цена предложения купли-продажи 1 кв.м. производственно-складских зданий составляет от 2500,00 до 20 000,00 руб. с НДС, что цена предложения аренды 1 кв.м. производственно-складских зданий составляет от 90,00 до 200,00 руб. с НДС.

13.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.

Производственные здания

- транспортная доступность;
- условия подъезда грузового транспорта;
- площадь помещения;
- архитектурное и конструктивное решение (капитальное, металлическое, высота ворот, наличие кран-балки);
- наличие бытовых и административных помещений;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания.

14 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

В общем случае определение НЭИ должно отвечать следующим критериям:

- юридическая разрешенность;
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная доходность.

Каждый из потенциально возможных способов использования имущества должен быть рассмотрен с точки зрения приведенных критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальный способ использования не отвечает какому-либо из них, такой способ отбрасывается.

14.1. Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемых объектов были учтены четыре основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В настоящем отчете в качестве наиболее эффективного использования в настоящем отчете принимается их назначение и текущее использование.

15 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

15.1. Описание процесса оценки объектов недвижимости.

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода:

- затратный
- сравнительный
- доходный.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Согласно этому принципу разумный покупатель не будет платить за объект недвижимости больше той суммы затрат, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью и функциональностью без неоправданной задержки. Старые объекты недвижимости также могут быть заменены на оцениваемый объект, при этом их стоимость определяется относительно стоимости нового оптимального объекта недвижимости.

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.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- 1) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- 2) определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- 3) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- 4) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки.

К недостаткам затратного подхода следует отнести следующее:

- 1) Не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход;
- 2) Большие трудности и неопределенности с расчетом износа, особенно если зданию более 10 лет;

3) Не учитывает возможности применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка;

4) Трудно реализуем для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом.

Затратный подход будет применен.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Основой доходного подхода является принцип ожидания, согласно которому стоимость создается в результате ожидания выгод, которые должны быть получены в будущем.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Отказ от применения доходного подхода.

Заданием на оценку необходимо определить стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке без учета стоимости земли. Однако, денежные потоки, полученные от сдачи в аренду недвижимости, приходятся не только на объект недвижимости, но и на земельный участок. Поскольку оценщик на дату оценки не располагает данными о земельном участке (площадь, категория земель, разрешенное использование, вид права), рассчитать стоимость земельного участка и создаваемый им доход под каждым оцениваемым объектом невозможно, соответственно, произвести достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода не представляется возможным.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основопологающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В методе сравнения продаж рыночная стоимость определяется посредством сравнения объектов, схожих с оцениваемым объектом, которые были недавно проданы, предлагаются на продажу, или есть предложения на покупку, и деньги уже переведены на счет владельца. В основе метода сравнения продаж лежит то, что рыночная стоимость объекта непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты.

Заданием на оценку необходимо определить стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке без учета стоимости земли. Однако, цены предложений аналогов на открытом рынке включают в себя в том числе и стоимость земельного участка. Поскольку оценщик на дату оценки не располагает данными о земельном участке (площадь, категория земель, разрешенное использование, вид права), рассчитать стоимость земельного участка под каждым оцениваемым объектом невозможно, соответственно, произвести достоверный расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода не представляется возможным.

Вывод: учитывая все вышеизложенное, в настоящем отчете расчет рыночной стоимости объектов недвижимости будет проведен затратным подходом.

16 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Метод базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этапы затратного подхода:

1. Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования.
2. Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости.
3. Расчет совокупного износа.
4. Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа (остаточной стоимости).
5. Определение итоговой стоимости.

16.1. Анализ методов расчета восстановительной стоимости объектов недвижимости

Метод сравнительной единицы. Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 куб.м, то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_{км} * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс},$$

где

C_o - стоимость оцениваемого объекта;

$C_{км}$ - стоимость 1 куб.м. типичного здания на базовую дату;

S_o - количество единиц сравнения (объем);

K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по протяженности объекта и строительной площади;

K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Метод разбивки по компонентам. Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_n$$

где

$C_{зд}$ – стоимость строительства объекта в целом;

V_j – единица измерения j-го компонента;

C_j – стоимость единицы измерения;

n – количество выделенных компонентов объекта;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Метод количественного обследования. Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных

расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета восстановления оцениваемого объекта.

В настоящем отчете восстановительная стоимость объекта оценки определялась методом сравнительной единицы.

16.2. Расчет восстановительной стоимости объектов оценки

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки будет произведен путем расчета стоимости нового строительства по укрупненным показателям восстановительной стоимости.

При использовании сборников УПВС полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ПВС} = \text{УС}_{69} \times V \times \text{И}_{69-84} \times \text{И}_{84-эдо} \times \text{ПпхКндс},$$

где:

УС_{69} - стоимость строительства на единицу измерения в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

V – количество единиц измерения;

И_{69-84} - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (индекс изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства (Ульяновская область) - 1,16, территориальный коэффициент – 1,04.

$\text{И}_{84-эдо}$ - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1984г. в цены на дату оценки принимается согласно данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», 2017, выпуск 98, п. 2.2. 1. «Индексы цен на строительномонтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации».

Кндс – налог на добавленную стоимость (18%).

Пп – **прибыль предпринимателя** представляет собой сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в свой проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и зависит от конкретной ситуации. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$$\text{ПП} = \Sigma(\text{R}) + \text{R безриск},$$

где:

- ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;
- $\Sigma(\text{R})$ - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;
- R безрисковая – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице:

Таблица 11. Расчет рисков.

№ п/п	Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Экономические и политические факторы											
1	Общеэкономические тенденции	x									
2	Внешнеэкономическая деятельность		x								
3	Инфляция			x							
4	Инвестиции	x									
5	Доходы и сбережения населения	x									
6	Система налогообложения			x							
7	Угроза передела собственности				x						
8	Внутриполитическая стабильность		x								
9	Внешнеполитическая деятельность	x									
10	Угроза террористических актов				x						
<i>Количество наблюдений</i>		4	2	2	2	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>		4	4	6	8	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>		32									
<i>Количество факторов</i>		10									
<i>Взвешенное значение</i>		3,2%									
Социальные и региональные факторы											
1	Социальная стабильность в стране			x							
2	Социальная обеспеченность граждан			x							
3	Тенденции развития экономики в регионе	x									
4	Социальная стабильность в регионе		x								
<i>Количество наблюдений</i>		1	1	2	0	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>		1	2	6	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>		9									
<i>Количество факторов</i>		4									
<i>Взвешенное значение</i>		2,25%									
Предпринимательский фактор											
1	Ликвидность актива		x								
2	Уровень конкуренции в отрасли					x					
3	Инвестиционная привлекательность района			x							
4	Тенденции развития отрасли		x								
<i>Количество наблюдений</i>		0	2	1	0	1	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>		0	4	3	0	5	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>		12									
<i>Количество факторов</i>		4									
<i>Взвешенное значение</i>		3,00%									
Фактор условий строительства											
1	Сейсмичность района		x								
2	Затопляемость, смерчи и прочие			x							
3	Климатические условия района строительства	x									
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства	x									
5	Уровень развития отрасли строительных материалов		x								
6	Наличие трудовых ресурсов	x									
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе			x							
8	Геологические особенности строительной площадки		x								
<i>Количество наблюдений</i>		3	3	2	0	0	0	0	0	0	0
<i>Количество наблюдений * ранг фактора</i>		3	6	6	0	0	0	0	0	0	0
<i>Сумма произведений</i>		15									
<i>Количество факторов</i>		8									
<i>Взвешенное значение</i>		1,88%									
Суммарный уровень риска		10,33%									

В условиях России при определении безрисковой ставки может быть принята ставка по вложениям, характеризующимся наименьшим уровнем риска. На сегодняшний день в России в качестве возможных безрисковых коэффициентов имеются следующие финансовые инструменты:

- 1) валютные депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;
- 2) рублевые депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков

3) западные финансовые инструменты (государственные облигации различных развитых стран, валютные депозиты надежных банков, LIBOR (Лондонская межбанковская ставка предложения) с добавлением странового риска:

4) государственные облигации РФ (ГКО, ОФЗ, ОВФЗ, еврооблигации).

В качестве безрисковой ставки берем эффективную доходность ОФЗ к погашению, которая на дату оценки составляет 8,04% http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr).

Таким образом, прибыль предпринимателя, принимаемая в расчетах, составляет: $10,33+8,04=18,37\%$.

Расчет восстановительной стоимости объектов оценки приведен в таблицах 12-15:

Таблица 12

Наименование	Гараж	Главный корпус	Компрессорная станция	Пристрой к сталелитейному цеху	Сталелитейный цех	Производственный корпус ЭПУ	Ангар металлический №1
	1	2	3	4	5	6	7
Описание аналога	ГАРАЖИ ДЛЯ ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ Характеристика зданий Здания одноэтажные, огнестойкие. Отопление центральное, вентиляция приточно-вытяжная, водопровод и канализация с присоединением к местным сетям, электроснабжение от местных сетей. Фундаменты сборные железобетонные, стены кирпичные или панельные, покрытия сборные железобетонные, перегородки кирпичные, сетчатые металлические и др. Полы бетонные, асфальтобетонные из керамических плиток и др., кровля рулонная, отделка простая.	Здания одноэтажные I и II групп капитальности, строительным объемом до 50 тыс. м3, при средней высоте до 8,5 м Восстановительная стоимость 1 м3 здания в руб.	Здания одноэтажные I и II групп капитальности, строительным объемом до 35 тыс. м3, при средней высоте до 8,5 м Восстановительная стоимость 1 м3 здания в руб.	Отдел I./Здания, одинаковые в различных отраслях промышленности/. Раздел 2./Здания литейных цехов. Здания одно- и двухэтажные I и II групп капитальности, оборудованные мостовыми кранами и подвесными кран-балками	Отдел I./Здания, одинаковые в различных отраслях промышленности/. Раздел 2./Здания литейных цехов. Здания одно- и двухэтажные I и II групп капитальности, оборудованные мостовыми кранами и подвесными кран-балками	Здания одноэтажные I и II групп капитальности, строительным объемом до 50 тыс. м3, при средней высоте до 8,5 м Восстановительная стоимость 1 м3 здания в руб.	МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП Характеристика зданий Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы электроосвещением. Группа капитальности III.
№ сборника и таблицы УПВС	Сборник № 23, отдел II, таб.19	Сборник №7, отдел I, таб.4	Сборник №7, отдел I, таб.1	Сборник №7, отдел I, раздел 2, таб.37	Сборник №7, отдел I, раздел 2, таб.37	Сборник №7, отдел I, таб.4	Сборник №18, отдел I, таб.25
Восстановительная стоимость 1 куб. м. в ценах 1969г., руб.	21,5	10,30	13,90	15,4	15,4	13,90	9,30
Ценностной коэффициент	1	1	1	1	1	1	0,81
Объем, куб.м.	4 448,00	55 412,00	10 393,00	5 954,00	52 747,00	3 078,00	5 844,00
Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 г., руб.	95 632,00	570 744,00	144 463,00	91 692,00	812 304,00	42 784,00	44 023,00
Восстановительная стоимость объекта в ценах 1984 г., руб.	115 370,00	688 546,00	174 280,00	110 617,00	979 964,00	51 615,00	53 109,00
Индекс пересчета стоимости строительства из цен 1984г. в цены на дату оценки	114,578	114,578	114,578	114,578	114,578	114,578	114,578
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	18 463 660,00	110 193 976,00	27 891 537,00	17 702 996,00	156 832 120,00	8 260 395,00	8 499 493,00

Таблица 13

Наименование	Ангар металлический №2	Здание одноэтажное рядом с ангарами	Здание одноэтажное (тепловой узел)	Гараж металлический
	8	9	10	11
Описание аналога	МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП Характеристика зданий Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы электроосвещением Группа капитальности III.	БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 1 — 2- и 3 — 4-ЭТАЖНЫЕ Характеристика зданий Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из естественного камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства.	ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. КОТЕЛЬНЫЕ Топливо — газ, мазут Характеристика зданий Фундаменты бутовые, бетонные, бутобетонные и железобетонные. Стены кирпичные и панельные. Колонны железобетонные и металлические. Перекрытия и покрытия железобетонные и металлические. Кровля рулонная. Полы цементные, плиточные, бетонные, дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией и электроосвещением. Группа капитальности I и II.	МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП Характеристика зданий Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы электроосвещением. Группа капитальности III.
№ сборника и таблицы УПВС	Сборник №18, отдел I, таб.25	Сборник №18, отдел II, таб.41	Сборник №18, отдел I, таб.9	Сборник №18, отдел I, таб.25
Восстановительная стоимость 1 куб. м. в ценах 1969г., руб.	9,30	20,7	25	13,40
Ценностной коэффициент	0,81	1	1	0,81
Объем, куб.м.	6 385,50	90,20	445,00	507,00
Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 г., руб.	48 102,00	1 867,00	11 125,00	5 503,00
Восстановительная стоимость объекта в ценах 1984 г., руб.	58 030,00	2 252,00	13 421,00	6 639,00
Индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1984г. в цены на дату оценки	114,578	114,578	114,578	114,578
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	9 287 043,00	360 407,00	2 147 879,00	1 062 497,00

К восстановительной стоимости ангара металлического №1, ангара металлического №2, гаража металлического применен ценностной коэффициент в размере 0,81, учитывающий различия в конструктивном решении объектов оценки и аналога – объекты оценки представляют собой металлические здания, а объект-аналог – капитальное здание.

Коэффициент определен на основании данных справочного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016г. Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта составляет 0,81 (среднее значение)

Таблица 14

Наименование	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.
Описание аналога	ПОДЪЕЗДНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПУТИ КОЛЕИ 1524 мм.
№ сборника и таблицы УПВС	Сборник № 19, отдел I, раздел 1, таб.7
Восстановительная стоимость 1 км. пути в ценах 1969г., руб.	32000
Ценностной коэффициент	1
Протяженность, км.	1,022
Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 г., руб.	32 704,00
Восстановительная стоимость объекта в ценах 1984 г., руб.	39 454,00
Индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1984г. в цены на дату оценки	145,085

Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	7 995 290,00
-----------------------------------------------------------------	--------------

Таблица 15

Описание аналога	Дорожные одежды
№ сборника и таблицы УПВС	Сборник № 21, отдел II, раздел 3 таб.247
Восстановительная стоимость 100 кв.м. покрытия в ценах 1969г., руб.	780
Ценностной коэффициент	1
Площадь, кв.м.	67590
Восстановительная стоимость объекта в ценах 1969 г., руб.	52 720,00
Восстановительная стоимость объекта в ценах 1984 г., руб.	63 601,00
Индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1984г. в цены на дату оценки	122,067
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	10 843 909,00

16.3 Расчет совокупного износа

Расчет остаточной стоимости (ОС) объекта с учетом износа производится по формуле:

$$ОС = ПВС * (1 - Исов), \text{ где}$$

ОС – остаточная стоимость объекта с учетом износа;
ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;
Исов. - величина совокупного износа, в долях.

В теории оценки принято выделять три вида износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешнее устаревание

16.3.1. Расчет физического износа объектов

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в результате эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ определяется методом разбивки на конструктивные элементы и оценивается экспертным методом с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \times l_i,$$

где Φ_z – физический износ здания, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, % ;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Расчет физического износа приведен в таблице:

Таблица 16

Гараж		1971 г.п.			
Конструктивный элемент	Удельный вес конструктивных элементов	Поправочный коэффициент к удельным весам	Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента	Физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %
Фундамент	10	1	10	45	4,50
Каркас, стены и	21	1	21	45	9,45

перегородки					
Перекрытие и покрытия	6	1	6	45	2,70
Кровля	8	1	8	45	3,60
Полы	5	1	5	45	2,25
Проемы	4	1	4	50	2,00
Отделочные работы	2	1	2	50	1,00
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	34	1	34	50	17,00
Прочие работы	10	1	10	50	5,00
Итого	100		100		48,00

Главный корпус

1961 г.п.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	8	1	8	45	3,60
Стены, колонны, перегородки	27	1	27	45	12,15
Перекрытие, покрытия	10	1	10	45	4,50
Кровля	13	1	13	50	6,50
Полы	11	1	11	50	5,50
Проемы	5	1	5	55	2,75
Отделочные работы	6	1	6	55	3,30
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	17	1	17	55	9,35
Прочие работы	3	1	3	55	1,65
Итого	100		100		49,00

Компрессорная станция

1980 г.п.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	9	1	9	40	3,60
Стены, колонны, перегородки	17	1	17	40	6,80
Перекрытие, покрытия	20	1	20	40	8,00
Кровля	12	1	12	45	5,40
Полы	6	1	6	45	2,70
Проемы	10	1	10	45	4,50
Отделочные работы	6	1	6	45	2,70
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	19	1	19	45	8,55
Прочие работы	1	1	1	45	0,45
Итого	100		100		43,00

Пристрой к сталелитейному цеху

1990 г.п.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	22	1	22	35	7,70
Стены, колонны, перегородки	18	1	18	35	6,30

Перекрытие, покрытия	15	1	15	35	5,25
Кровля	6	1	6	35	2,10
Полы	12	1	12	40	4,80
Проемы	2	1	2	40	0,80
Отделочные работы	3	1	3	40	1,20
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	14	1	14	40	5,60
Прочие работы	8	1	8	40	3,20
Итого	100		100		37,00

Сталелитейный цех 1978

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	22	1	22	40	8,80
Стены, колонны, перегородки	18	1	18	40	7,20
Перекрытие, покрытия	15	1	15	40	6,00
Кровля	6	1	6	40	2,40
Полы	12	1	12	45	5,40
Проемы	2	1	2	45	0,90
Отделочные работы	3	1	3	45	1,35
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	14	1	14	45	6,30
Прочие работы	8	1	8	45	3,60
Итого	100		100		42,00

Производственный корпус ЭПУ

1989

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	9	1	9	30	2,70
Стены, колонны, перегородки	17	1	17	30	5,10
Перекрытие, покрытия	20	1	20	30	6,00
Кровля	12	1	12	35	4,20
Полы	6	1	6	35	2,10
Проемы	10	1	10	35	3,50
Отделочные работы	6	1	6	35	2,10
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	19	1	19	35	6,65
Прочие работы	1	1	1	35	0,35
Итого	100		100		33,00

Ангар металлический №1

1989

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	10	1	10	35	3,50
Стены, колонны, перегородки	28	1	28	35	9,80
Перекрытие, покрытия	26	1	26	35	9,10

Кровля	6	1	6	35	2,10
Полы	15	1	15	35	5,25
Проемы	9	1	9	35	3,15
Отделочные работы	1	0	0	35	0,00
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	2	1	2	35	0,70
Прочие работы	3	1	3	35	1,05
Итого	100		99		35,00
Приведенный процент износа					35,0

Ангар металлический №2

1989

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	10	1	10	35	3,50
Стены, колонны, перегородки	28	1	28	35	9,80
Перекрытие, покрытия	26	1	26	35	9,10
Кровля	6	1	6	35	2,10
Полы	15	1	15	35	5,25
Проемы	9	1	9	35	3,15
Отделочные работы	1	0	0	35	0,00
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	2	1	2	35	0,70
Прочие работы	3	1	3	35	1,05
Итого	100		99		35,00
Приведенный процент износа					35,0

Здание одноэтажное рядом с ангарами

1989

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	5	1	5	45	2,25
Стены и перегородки	27	1	27	45	12,15
Перекрытия и покрытия	12	1	12	50	6,00
Кровля	6	1	6	50	3,00
Полы	8	1	8	50	4,00
Проемы	10	1	10	50	5,00
Отделочные работы	5	1	5	50	2,50
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	24	1	24	50	12,00
Прочие работы	3	1	3	50	1,50
Итого	100		100		48,00

Здание одноэтажное рядом с ангарами

1989

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	17	1	17	45	7,65

Стены, колонны, перегородки	26	1	26	45	11,70
Перекрытие, покрытия	7	1	7	50	3,50
Кровля	9	1	9	50	4,50
Полы	4	1	4	50	2,00
Проемы	12	1	12	50	6,00
Отделочные работы	8	1	8	50	4,00
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	16	1	16	50	8,00
Прочие работы	1	1	1	50	0,50
Итого	100		100		48,00

Гараж металлический

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов</i>	<i>Поправочный коэффициент к удельным весам</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов после применения поправочного коэффициента</i>	<i>Физический износ элемента, %</i>	<i>Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %</i>
Фундамент	14	1	14	45	6,30
Стены, колонны, перегородки	36	1	36	45	16,20
Перекрытие, покрытия	17	1	17	45	7,65
Кровля	5	1	5	45	2,25
Полы	12	1	12	45	5,40
Проемы	9	1	9	45	4,05
Отделочные работы	2	0	0	45	0,00
Внутренние санитарно-технические и электро-технические работы	2	1	2	45	0,90
Прочие работы	3	1	3	45	1,35
Итого	100		98		44,00
<i>Приведенный процент износа</i>					43,00

Определение величины физического износа сооружений проведено на основании Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утв. [постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072](#)), в соответствии с которыми норма амортизационных отчислений составляет:

Таблица 17

Наименование	Год постройки	Норма амортизационных отчислений, % в год.	Величина физического износа, %
Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	1878	4,0	156,0
Склад металла МСЦ (площадка)	Сведения отсутствуют	2,0	Недостаточно данных для расчета

Учитывая полученные в таблице 29 данные, в настоящем отчете величина физического износа будет определена экспертным методом и принята в размере 65%.

Таблица 18

Наименование	Год постройки	Величина физического износа, принимаемая в расчетах (принята экспертно в соответствии с фактическим состоянием объекта), %
Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	1878	65,0
Склад металла МСЦ (площадка)	Сведения отсутствуют	65,0

16.3.2 Функциональный износ

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Обычно устаревание вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникаций, отделки, и т.д.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым. Функциональный износ проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка.

Значение функционального износа определено оценщиком равным 0%.

16.3.3 Внешний износ

Внешний износ-это снижение стоимости объекта, вызванное разнообразными внешними факторами, в число которых можно отнести изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, создание новых промышленных зон, также внешний износ может быть обусловлен трудностями экономики.

Значение внешнего износа определено оценщиком равным 0%.

16.3.4 Совокупный износ

Физический износ, функциональный и внешний износ дают совокупный износ объекта:

$$\text{Исов.} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) * (1 - \text{Ифункц.}) * (1 - \text{Ивн.})$$

Расчет совокупного износа приведен в таблицах 19-22:

Таблица 19

Наименование	Гараж	Главный корпус	Компрессорная станция	Пристрой к сталелитейному цеху	Сталелитейный цех
	1	2	3	4	5
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	18 463 660,00	110 193 976,00	27 891 537,00	17 702 996,00	156 832 120,00
Физический износ, %	48,00	49,00	43,00	37,00	42,00
Функциональный износ, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Внешний износ, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Совокупный износ, %	48,00	49,00	43,00	37,00	42,00
Совокупный износ, руб.	8 862 557,00	53 995 048,00	11 993 361,00	6 550 109,00	65 869 490,00

Таблица 20

Наименование	Производственный корпус ЭПУ	Ангар металлический №1	Ангар металлический №2	Здание одноэтажное рядом с ангарами	Здание одноэтажное (тепловой узел)	Гараж металлический
	6	7	8	9	10	11
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	8 260 395,00	8 499 493,00	9 287 043,00	360 407,00	2 147 879,00	1 062 497,00
Физический износ, %	33,00	35,00	35,00	48,00	48,00	43,00
Функциональный износ, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Внешний износ, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Совокупный износ, %	33,00	35,00	35,00	48,00	48,00	43,00

Совокупный износ, руб.	2 725 930,00	2 974 823,00	3 250 465,00	172 995,00	1 030 982,00	456 874,00
------------------------	--------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------

Таблица 21

Наименование	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	7 995 290,00
Физический износ, %	65,00
Функциональный износ, %	0,00
Внешний износ, %	0,00
Совокупный износ, %	65,00
Совокупный износ, руб.	5 196 939,00

Таблица 22

Наименование	Склад металла МСЦ (площадка)
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	10 843 909,00
Физический износ, %	65,00
Физический износ, руб.	7 048 541,00

16.4. Расчет стоимости объектов недвижимости затратным подходом

Стоимость объекта оценки равна полной восстановительной стоимости объекта оценки за вычетом совокупного износа:

Таблица 23

Наименование	Гараж	Главный корпус	Компрессорная станция	Пристрой к сталелитейному цеху	Сталелитейный цех
	1	2	3	4	5
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	18 463 660,00	110 193 976,00	27 891 537,00	17 702 996,00	156 832 120,00
Совокупный износ, руб.	8 862 557,00	53 995 048,00	11 993 361,00	6 550 109,00	65 869 490,00
Рыночная стоимость, руб. с НДС	9 601 103,00	56 198 928,00	15 898 176,00	11 152 887,00	90 962 630,00

Таблица 24

Наименование	Производственный корпус ЭПУ	Ангар металлический №1	Ангар металлический №2	Здание одноэтажное рядом с ангарами	Здание одноэтажное (тепловой узел)	Гараж металлический
	6	7	8	9	10	11
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	8 260 395,00	8 499 493,00	9 287 043,00	360 407,00	2 147 879,00	1 062 497,00
Совокупный износ, руб.	2 725 930,00	2 974 823,00	3 250 465,00	172 995,00	1 030 982,00	456 874,00
Рыночная стоимость, руб. с НДС	5 534 465,00	5 524 670,00	6 036 578,00	187 412,00	1 116 897,00	605 623,00

Таблица 25

Наименование	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	7 995 290,00
Совокупный износ, руб.	5 196 939,00
Рыночная стоимость, руб. с НДС	2 798 351,00

Таблица 26

Наименование	Склад металла МСЦ (площадка)
Восстановительная стоимость объекта на дату оценки, руб., с НДС	10 843 909,00
Физический износ, руб.	7 048 541,00
Рыночная стоимость, руб. с НДС	3 795 368,00

17 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В рамках настоящего отчета расчет рыночной стоимости проводился затратным подходом. Сравнительный и доходный подходы не применялись.

Ввиду того, что расчет рыночной стоимости проводился одним подходом, согласование результатов не проводится, в качестве рыночной стоимости принята стоимость, полученная затратным подходом.

Рыночная стоимость объекта оценки, составляет с учетом округления:

Таблица 27

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость округленно, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Гараж	683,8	9 601 103,00	9 601 000,00	8 136 441,00
2	Главный корпус	7 887,1	56 198 928,00	56 199 000,00	47 626 271,00
3	Компрессорная станция	3 175,8	15 898 176,00	15 898 000,00	13 472 881,00
4	Пристрой к сталелитейному цеху	850,6	11 152 887,00	11 153 000,00	9 451 695,00
5	Сталелитейный цех	6 512,3	90 962 630,00	90 963 000,00	77 087 288,00
6	Производственный корпус ЭПУ	424,0	5 534 465,00	5 534 000,00	4 689 831,00
7	Склад металла МСЦ (площадка)	6 759,0	3 795 368,00	3 795 000,00	3 216 102,00
8	Ангар металлический одноэтажный	807,2	5 524 670,00	5 525 000,00	4 682 203,00
9	Ангар металлический одноэтажный	840,2	6 036 578,00	6 037 000,00	5 116 102,00
10	Здание нежилое	138,9	187 412,00	187 000,00	158 475,00
11	Здание нежилое	32,2	1 116 897,00	1 117 000,00	946 610,00
12	Гараж металлический	169,0	605 623,00	606 000,00	513 559,00
13	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	протяженность - 1 022,00 м.	2 798 351,00	2 798 000,00	2 371 186,00

18 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором по мнению оценщика может находиться рыночная стоимость объектов недвижимости. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, приводится на основании таблицы 28 и рис. 1 «Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильина М.О. и Лебединского В.И.:

Таблица 28

Показатель		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

1. Объекты оценки удалены от региональных центров, в соответствии с таблицей 62 вышеуказанных рекомендаций, развитость рынка является средней.

2. Объекты оценки являются коммерческими объектами низкого масштаба (низкая частота сделок с объектами).

3. Согласно таблице 62 для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются разбросом $\pm 25\%$.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,7 - 1,3 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k - значение критерия 3 (0,8; 1,0; или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы - рис. 1

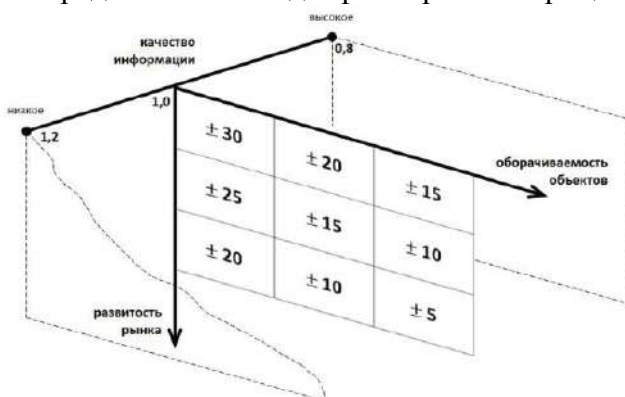


Рис. 1 3D-матрица интервалов стоимости

4. В данном случае в расчетах использованы аналоги схожие с Объектами оценки по своим качественным и количественным характеристикам, качество исходной информации можно оценить как низкое, в связи с этим согласно рис. 1 рекомендаций значение данного критерия принимается в размере 0,8.

Таким образом, согласно формуле рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $\pm 20\%$, т.е.

Таблица 29

№	Наименование	Рыночная стоимость объектов недвижимости, руб. без НДС.	Диапазон стоимости (руб. без НДС)	
			Нижняя граница	Верхняя граница
1	Гараж	8 136 441,00	6 509 153,00	9 763 729,00
2	Главный корпус	47 626 271,00	38 101 017,00	57 151 525,00
3	Компрессорная станция	13 472 881,00	10 778 305,00	16 167 457,00
4	Пристрой к сталелитейному цеху	9 451 695,00	7 561 356,00	11 342 034,00
5	Сталелитейный цех	77 087 288,00	61 669 830,00	92 504 746,00
6	Производственный корпус ЭПУ	4 689 831,00	3 751 865,00	5 627 797,00
7	Склад металла МСЦ (площадка)	3 216 102,00	2 572 882,00	3 859 322,00
8	Ангар металлический одноэтажный	4 682 203,00	3 745 762,00	5 618 644,00
9	Ангар металлический одноэтажный	5 116 102,00	4 092 882,00	6 139 322,00
10	Здание нежилое	158 475,00	126 780,00	190 170,00
11	Здание нежилое	946 610,00	757 288,00	1 135 932,00
12	Гараж металлический	513 559,00	410 847,00	616 271,00
13	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	2 371 186,00	1 896 949,00	2 845 423,00

19 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Приведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость рыночная стоимость объектов недвижимости, принадлежащих ОАО «Ульяновский механический завод №2» по состоянию на 16 июня 2017 года с учетом округлений составляет:

209 413 000,00 (Двести девять миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей с учетом НДС,

или

177 468 644,00 (Сто семьдесят семь миллионов четыреста шестьдесят восемь тысяч шестьсот сорок четыре) рубля без учета НДС,

в том числе:

Таблица 30

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость округленно, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Гараж	683,8	9 601 103,00	9 601 000,00	8 136 441,00
2	Главный корпус	7 887,1	56 198 928,00	56 199 000,00	47 626 271,00
3	Компрессорная станция	3 175,8	15 898 176,00	15 898 000,00	13 472 881,00
4	Пристрой к сталелитейному цеху	850,6	11 152 887,00	11 153 000,00	9 451 695,00
5	Сталелитейный цех	6 512,3	90 962 630,00	90 963 000,00	77 087 288,00
6	Производственный корпус ЭПУ	424,0	5 534 465,00	5 534 000,00	4 689 831,00
7	Склад металла МСЦ (площадка)	6 759,0	3 795 368,00	3 795 000,00	3 216 102,00
8	Ангар металлический одноэтажный	807,2	5 524 670,00	5 525 000,00	4 682 203,00
9	Ангар металлический одноэтажный	840,2	6 036 578,00	6 037 000,00	5 116 102,00
10	Здание нежилое	138,9	187 412,00	187 000,00	158 475,00
11	Здание нежилое	32,2	1 116 897,00	1 117 000,00	946 610,00
12	Гараж металлический	169,0	605 623,00	606 000,00	513 559,00
13	Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.	протяженность - 1 022,00 м.	2 798 351,00	2 798 000,00	2 371 186,00
	Итого			209 413 000,00	177 468 644,00

Оценщик

И. Н. Пронина

20 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015;
3. Кодекс профессиональной этики членов Российского Общества оценщиков;
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости.-М.:Финансы и статистика, 2007.-562с.;
9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков.-М.:КНОРУС, 2007.-208 с.;
10. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.;
11. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994;

21 ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
Фотографии объектов оценки

Гараж



1



Главный корпус



2







Компрессорная станция



3





Пристрой к сталелитейному цеху



4



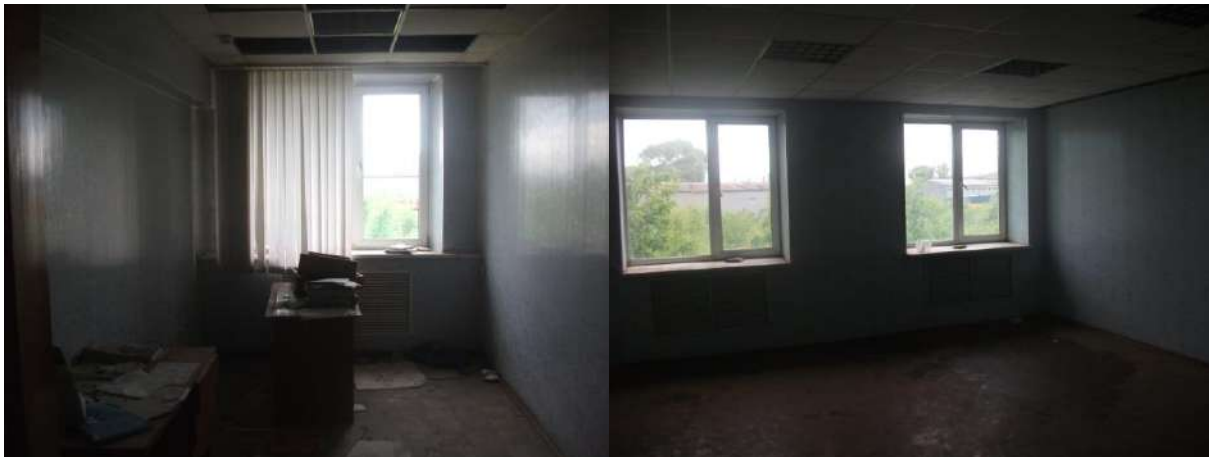


Сталелитейный цех



5









Производственный корпус ЭПУ



6





Склад металла МСЦ (площадка)



7



8,9 Ангар металлический одноэтажный



Здание нежилое



10



11

Здание нежилое





Гараж металлический



12



13

Железнодорожные пути нормальной колеи 1 022м.



22 ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

Копии материалов, подтверждающих достоверность данных, используемых в расчетах рыночной стоимости

ТАБЛИЦА 39
Восстановительная стоимость 1 м³ здания (в рублях)

Территориальные пояса	Объем здания в м ³ до			
	10 000	20 000	40 000	свыше 40 000
	а	б	в	г
1	21,5	17,5	13,5	12,7
2	22,8	18,6	14,3	13,5
3	23,4	19,1	14,7	13,8
4	25,4	20,7	15,9	15,0
5	27,5	22,4	17,3	16,3
6	29,9	24,3	18,8	17,7
7	31,8	25,9	20,0	18,8
8	38,5	31,3	24,2	22,7
9	39,1	31,9	24,6	23,1

Удельный вес отдельных конструктивных элементов (в процентах)
(к табл. 38)

Наименование конструктивных элементов	а	б	в	г
Фундаменты	10	11	13	14
Каркас, стены и перегородки	21	21	20	20
Покрывшие и перекрытия	6	7	8	9
Кровля	8	10	13	15
Полы	5	5	6	7
Проемы	4	4	3	3
Отделочные работы	2	2	2	2
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	34	30	28	27
Прочие работы	10	10	7	3
Итого	100	100	100	100

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000444.htm>

ТАБЛИЦА 4
Здания

Здания одноэтажные I и II групп сложности, строительным объемом до 50 тыс. м³, при средней высоте до 8,5 м и восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Территориальные пояса	Здания	
	без кровли	с кровлей (процентная затрата на кровлю составляет 90 % от общей площади здания)
	а	б
1	10,3	10,9
2	11,9	12,6
3	12,5	13,2
4	13,1	13,8
5	14,2	15,0
6	14,7	15,6
7	15,9	16,8
8	17,0	18,0
9	18,1	19,2

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в %
(к табл. 4)

№ по стр.	Наименование конструктивных элементов	а	б
1.	Фундаменты	8	7
2.	Стены, кровля	77	77

Сборник № 7. Здания и сооружения машиностроительной промышленности. Отдел I./Здания, одинаковые в различных отраслях промышленности. Раздел 1./Здания общего промышленного назначения/

Поиск по наименованию:

Искать!

Возврат на предыдущую страницу

Клиент-Консалтинг

УПВС Электронная версия

Объемные расценочные материалы для составления сметы работ и материалов. Загружать не без доступа

Контактный e-mail: info@kwinto.ru

Руководство по оценке стоимости бизнеса / Джей Фишмен • Шэннон Пратт • Клиффорд Гриффит • Кейт Уилсон

1 200р.

Территориальное место	Здания	
	без кровли	с кровлей, площадью, увеличенной до 50 % от общей площади здания
	а	б
1	10,3	10,9
2	11,9	12,6
3	12,5	13,2
4	13,1	13,8
5	14,2	15,0
6	14,7	15,6
7	15,9	16,8
8	17,0	18,0
9	18,1	19,2

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 4)

№ по пер.	Наименование конструктивных элементов	а	б
1.	Фундаменты	8	7
2.	Стены, колонны, перегородки	27	27
3.	Перекрытия (покрытия)	10	13
4.	Кровли	13	13
5.	Полы	11	11
6.	Проемы	5	5
7.	Отделочные работы	6	5
8.	Внутренние санитарно-технические устройства и электроосвещение	17	16
9.	Прочие работы	3	3
ИТОГО:		100	100

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000010.htm>

Сборник № 7. Здания и сооружения машиностроительной промышленности

Отдел I./Здания, одинаковые в различных отраслях промышленности./ Раздел 1./Здания общего промышленного назначения/

АННА М. МИЛЕР
Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий

Гордон В. Скит
Оценка товарных знаков

Роберт Ф. Райлен • Роберт П. Шликс
Оценка бизнеса – опыт профессионалов

Здания одноэтажные I в II группе сложности, строительный объем до 35 тыс. м³, для средней высоты до 8,5 м

Удельный вес элементов в % (к таблице в руб.)

Таблица 1

Территориальное место	Здания	
	без кровли	с кровлей, площадью, увеличенной до 50 % от общей площади здания
	а	б
1	13,9	14,6
2	16,1	16,9
3	16,8	17,6
4	17,7	18,5
5	19,2	20,1
6	19,9	20,8
7	21,4	22,4
8	22,9	24,0
9	24,5	25,6

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 1)

№ по пер.	Наименование конструктивных элементов	а	б
1.	Фундаменты	9	9
2.	Стены, колонны,		

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000007.htm

Здание одноэтажное I и II групп капитальности, строительно-монтажные объемы до 35 тыс. м³, при средней высоте до 8,5 м. Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Таблица 1

Территориальные пояса	Эквивалент	
	без затрат	с криволинейными пролетами, длина которых до 80 % общей площади здания
	а	б
1	13,9	14,6
2	16,1	16,9
3	16,8	17,6
4	17,7	18,5
5	19,2	20,1
6	19,9	20,8
7	21,4	22,4
8	22,9	24,0
9	24,5	25,6

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 1)

№ по поряд.	Наименование конструктивных элементов	а	б
1.	Фундаменты	9	9
2.	Стены, колонны, перегородки	17	19
3.	Перекрытия (покрытия)	20	20
4.	Кровля	12	11
5.	Полы	6	6
6.	Проемы	10	10
7.	Отделочные работы	6	6
8.	Внутренние санитарно-технические устройства и электроосвещение	19	18
9.	Прочие работы	1	1
ИТОГО:		100	100

250р.

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000007.htm>

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000043.htm

Отдел I./Здания, одинаковые в различных отраслях промышленности/. Раздел 2./Здания литейных цехов/

Здания одно- и двухэтажные I и II групп капитальности, оборудованные мостовыми кранами и подвесными кран-балками. Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Таблица 27

Территориальные пояса	Объем зданий в тыс. м ³					
	До 100		101-250		251 и более	
	До 15	До 15	Выше 15	До 15	Выше 15	
	а	б	а	г	з	
1	15,4	13,5	12,8	12,0	11,5	
2	16,9	15,7	14,8	13,9	13,3	
3	18,6	16,3	15,5	14,5	13,9	
4	19,6	17,1	16,3	15,2	14,6	
5	21,2	18,6	17,7	16,6	15,9	
6	22,0	19,3	18,3	17,2	16,4	
7	23,7	20,8	19,7	18,5	17,7	
8	25,4	22,3	21,1	19,8	19,0	
9	27,1	23,8	22,5	21,1	20,2	

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 27)

№ по поряд.	Наименование конструктивных элементов	а	б	г	з
1	Фундаменты	22	21	19	17
2	Стены, колонны, перегородки	18	19	19	22
3	Перекрытия (покрытия)	15	14	13	12

Сборник № 7. Задания и решения на конкурсной основе в различных отраслях промышленности. Отдел 1. Здания, объекты в различных отраслях промышленности. Подраздел 2. Здания различных типов

Поиск по наименованию: Искать

Искать словосочетание
Искать любое из слов

Квинто-Консалтинг
ИПС - экспертный центр
Обеспечение управленческих процессов, анализ эффективности деятельности компаний и предприятий. Свой подход к решению задач.

Каталожный e-mail: info@kwinto.ru

Оценка товарных знаков / Гордон В. Смит
500р.

В корзину

Территориальный пояс	Средняя стоимость в тыс. р.					
	До 100		101-250		251 и более	
	До 12	До 15	Выше 15	До 18	Выше 18	
1	15,4	13,5	12,8	12,0	11,5	
2	16,9	15,7	14,8	13,9	13,3	
3	18,6	16,3	15,5	14,5	13,9	
4	19,6	17,1	16,3	15,2	14,6	
5	21,2	18,6	17,7	16,6	15,9	
6	22,0	19,3	18,3	17,2	16,4	
7	23,7	20,8	19,7	18,5	17,7	
8	25,4	22,3	21,1	19,8	19,0	
9	27,1	23,8	22,5	21,1	20,2	

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 37)

№ по стр.	Наименование конструктивных элементов	а	б	в	г	д
1	Фундаменты	22	21	19	19	17
2	Стены, колонны, перегородки	18	19	19	20	22
3	Перекрытия (покрытия)	15	14	13	13	12
4	Кровли	6	6	6	6	5
5	Полы	12	10	10	10	9
6	Проемы	2	2	3	2	3
7	Отделочные работы	3	4	5	3	5
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электроосвещение	14	15	16	17	17
9	Прочие работы	8	9	9	10	10
	ИТОГО:	100	100	100	100	100

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000043.htm>

Список сборников

Разъяснения по вопросам оценки недвижимости

Вы находитесь в разделе:
Сборник № 18. Здания, объекты в разных отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ 1. ВОССТАВЛЯЕМЫЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Поиск по наименованию: Искать

Искать словосочетание
Искать любое из слов

Квинто-Консалтинг
ИПС - экспертный центр
Обеспечение управленческих процессов, анализ эффективности деятельности компаний и предприятий. Свой подход к решению задач.

Каталожный e-mail: info@kwinto.ru

Особенности оценки бизнеса и

АННА М. МИЛЕР
Иллюстрированное руководство по оценке ювелирных изделий

МАТЕРИАЛЬНЫЕ СКЛАДЫ БЕЗ РАМП
Здания производственного назначения
Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и полы деревянные. Кровля рипчатая. Полы асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы электроосвещением.
Группа капитальности III.

Таблица 25
Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Территориальный пояс	Объем зданий в м ³ на			
	1000	2000	3000	5000
1	13,4	12,9	11,0	9,3
2	14,1	13,5	11,6	9,8
3	14,7	14,2	12,1	10,2
4	15,4	14,8	12,7	12,9
5	16,8	16,1	13,8	11,6
6	24,1	23,2	19,8	16,7
7	26,8	25,8	22,0	18,6
8	28,1	27,1	23,1	19,5
9	36,2	34,8	29,7	25,1

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 25)

Конструктивные элементы	а	б	в	г
Фундаменты	14	12	10	10
Стены, перегородки и колонны	36	34	32	28
Перекрытия и покрытия	17	19	24	26
Кровли	5	6	6	6
Полы	12	12	13	15
Проемы	9	10	9	9
Отделочные работы	2	2	1	1
Электротехнические работы	2	2	2	2
Прочие работы	3	3	3	3
Итого	100	100	100	100

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000729.htm>

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000713.htm

УТВЭС Электронная Версия

Список сборников

Разъяснения по вопросам оценки недвижимости

Вы находитесь в разделе:

Сборник № 18. Здания, инвестируемые во многие отрасли народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВОССТАВИТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Поиск по наименованию:

Искать словосочетание

Искать любое из слов

Возврат на предыдущую страницу

Квенто-Ксэлтинг

УТВЭС Электронная Версия

Область управления интеллектуальной собственностью, оценочной деятельностью, Самбурский ул. 44а, Саранск

Контактный e-mail: info@kwinto.ru

Пособие по оценке бизнеса / Джеффри Д. Джонс • Томас Л. Уэст

котельные
Топливо — газ, мазут

Характеристика зданий

Фундаменты: бутовые, бетонные, бутобетонные и железобетонные. Стены: кирпичные и панельные. Колонны: железобетонные и металлические. Перекрытия и покрытия: железобетонные и металлические. Кровля: рулонная. Полы: цементные, плиточные, бетонные, дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, порочим водоснабжением, канализацией и электроснабжением. Группа капитальности I и II.

Таблица 9
Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Территориальный пояс	Объем здания в м ³ до				
	1000	3000	5000	10 000	30 000
1	25,0	17,0	13,8	10,9	9,3
2	26,3	17,8	14,5	11,4	9,8
3	27,5	18,7	15,2	12,0	10,2
4	28,8	19,5	15,9	12,5	10,7
5	31,3	21,2	17,2	13,6	11,6
6	45,0	30,6	24,8	19,6	16,7
7	50,0	34,0	27,6	21,8	18,6
8	52,5	35,7	28,9	22,9	19,5
9	67,5	45,9	37,3	29,4	25,1

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 9)

Конструктивные элементы	а					б					в					г					д				
	а	б	в	г	д	а	б	в	г	д	а	б	в	г	д	а	б	в	г	д	а	б	в	г	д
Фундаменты	17	8	9	9	13	17	8	9	9	13	17	8	9	9	13	17	8	9	9	13	17	8	9	9	13
Стены	26	21	24	24	29	26	21	24	24	29	26	21	24	24	29	26	21	24	24	29	26	21	24	24	29
Перекрытия и покрытия	7	18	17	17	22	7	18	17	17	22	7	18	17	17	22	7	18	17	17	22	7	18	17	17	22
Кровля	9	7	9	10	4	9	7	9	10	4	9	7	9	10	4	9	7	9	10	4	9	7	9	10	4
Полы	4	4	4	6	3	4	4	4	6	3	4	4	4	6	3	4	4	4	6	3	4	4	4	6	3
Прочие	12	8	17	17	9	12	8	17	17	9	12	8	17	17	9	12	8	17	17	9	12	8	17	17	9
Отделочные работы	8	8	7	4	6	8	8	7	4	6	8	8	7	4	6	8	8	7	4	6	8	8	7	4	6
Внутренние санитарные и электротехнические работы	16	22	12	12	13	16	22	12	12	13	16	22	12	12	13	16	22	12	12	13	16	22	12	12	13
Прочие работы	1	4	1	1	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	1	1	4	1	1	1
Итого	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000713.htm>

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000743.htm

УТВЭС Электронная Версия

Список сборников

Разъяснения по вопросам оценки недвижимости

Вы находитесь в разделе:

Сборник № 18. Здания, инвестируемые во многие отрасли народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Поиск по наименованию:

Искать словосочетание

Искать любое из слов

Возврат на предыдущую страницу

Квенто-Ксэлтинг

УТВЭС Электронная Версия

Область управления интеллектуальной собственностью, оценочной деятельностью, Самбурский ул. 44а, Саранск

Контактный e-mail: info@kwinto.ru

Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий

Оценка машин и оборудования

Иллюстрированное руководство по оценке ювелирных изделий

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 1 — 2- и 3 — 4-ЭТАЖНЫЕ

Характеристика зданий

Фундаменты: железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены: кирпичные, из оштукатуренного кирпича, крупноблочные и крупнотрапециевидные. Перекрытия: железобетонные, деревянные, металлические и металлические. Кровля: железобетонная и металлическая. Предусмотрены: отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроснабжение и слаботочные устройства. Группа капитальности I.

Таблица 41
Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Территориальный пояс	1 — 2-этажные здания								3 — 4-этажные здания							
	Объем здания в м ³ до				Объем здания в м ³ до				Объем здания в м ³ до				Объем здания в м ³ до			
	2000	3000	5000	10 000	3000	5000	10 000	20 000	2000	3000	5000	10 000	3000	5000	10 000	20 000
1	20,7	18,9	18,0	16,3	18,9	17,1	15,9	13,9	18,9	17,1	15,9	13,9	18,9	17,1	15,9	13,9
2	21,7	19,8	18,9	17,1	19,8	18,9	16,7	14,6	19,8	18,9	16,7	14,6	19,8	18,9	16,7	14,6
3	22,8	20,8	19,8	17,9	20,8	18,8	17,5	15,3	20,8	18,8	17,5	15,3	20,8	18,8	17,5	15,3
4	23,8	21,7	20,7	18,7	21,7	19,7	18,3	16,0	21,7	19,7	18,3	16,0	21,7	19,7	18,3	16,0
5	25,9	23,6	22,5	20,4	23,6	21,4	19,9	17,4	23,6	21,4	19,9	17,4	23,6	21,4	19,9	17,4
6	37,3	34,0	32,4	29,3	34,0	30,8	28,6	25,0	34,0	30,8	28,6	25,0	34,0	30,8	28,6	25,0
7	41,4	37,8	36,0	32,6	37,8	34,2	31,8	27,8	37,8	34,2	31,8	27,8	37,8	34,2	31,8	27,8
8	43,5	39,7	37,8	34,2	39,7	35,9	33,4	29,2	39,7	35,9	33,4	29,2	39,7	35,9	33,4	29,2
9	55,9	51,0	48,6	44,0	51,0	46,2	42,9	37,5	51,0	46,2	42,9	37,5	51,0	46,2	42,9	37,5

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 41)

Конструктивные элементы	а		б		в		г		д		е		ж		з	
	а	б	а	б	а	б	а	б	а	б	а	б	а	б	а	б
Фундаменты	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Стены и перегородки	27	26	25	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	24	24

ИПЭС Электронная Версия

Поиск по наименованию: Искать!

Возврат на предыдущую страницу

Кванто-Консалтинг

Стратегическая оценка компаний / Алан Грегори 600р.

В корзину

© Кванто-Консалтинг 1997—2017

Территориальный код	Объем зданий в м ³ за							
	2000	3000	5000	10 000	30000	50000	10 0000	20 0000
	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	20,7	18,9	18,0	16,3	18,9	17,1	15,9	13,9
2	21,7	19,8	18,9	17,1	19,8	18,9	16,7	14,6
3	22,8	20,8	19,8	17,9	20,8	18,8	17,5	15,3
4	23,8	21,7	20,7	18,7	21,7	19,7	18,3	16,0
5	25,9	23,6	22,5	20,4	23,6	21,4	19,9	17,4
6	37,3	34,0	32,4	29,3	34,0	30,8	28,6	25,0
7	41,4	37,8	36,0	32,6	37,8	34,2	31,8	27,8
8	43,5	39,7	37,8	34,2	39,7	35,0	33,4	29,2
9	55,9	51,0	48,6	44,0	51,0	46,2	42,9	37,5

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 41)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д	е	ж	з
Фундаменты	5	5	5	5	5	5	5	5
Стены и перегородки	27	26	25	28	28	28	28	24
Перекрытия и покрытия	12	16	15	15	15	15	15	11
Кровли	6	6	4	4	4	4	4	8
Полы	8	7	8	9	9	9	9	12
Проемы	10	11	11	10	10	10	10	8
Отделочные работы	5	5	6	6	6	6	6	6
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	24	21	23	21	21	21	21	25
Прочие работы	3	3	3	2	2	2	2	1
Итого	100	100	100	100	100	100	100	100

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000745.htm>

Список сборников > Сборник № 19. Сооружения, используемые во многих отраслях народного хозяйства.

ОТДЕЛ I. ПОДЪЕЗДНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПУТИ КОЛЕИ 1524 мм. РАЗДЕЛ 1. ПУТЬ И ПУТЕВЫЕ УСТРОЙСТВА.

Оценка машин и оборудования
Комитет по машинному и специальному техническому оборудованию американского общества оценщиков

АННА М. МИЛЛЕР
Иллюстрированное руководство по оценке ювелирных изделий

Роберт Ф. Райлли • Роберт П. Шапко
Оценка бизнеса – опыт профессионалов

Рельсовый путь (без балластного слоя)
Восстановительная стоимость 1 км пути из новых материалов в тыс. руб.
Таблица 7

Территориальный пояс	Пути на деревянных шпалах										Пути на железобетонных шпалах									
	Р-65 при числе шпал на 1 км пути		Р-50 при числе шпал на 1 км пути		Р-43 при числе шпал на 1 км пути		Р-38 при числе шпал на 1 км пути		Р-33 при числе шпал на 1 км пути		Р-65 при числе шпал на 1 км пути		Р-50 при числе шпал на 1 км пути		Р-43 при числе шпал на 1 км пути					
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н	о	п	р	с	т	у	с
1	50,0	47,8	44,1	42,2	39,1	39,4	36,3	34,4	36,9	34,0	32,0	28,4	26,8	29,7	27,5	22,2	20,8	22,6	21,6	25,5
2	52,6	50,2	46,4	44,4	41,1	41,5	38,2	36,2	38,8	35,7	33,7	29,9	28,2	33,3	31,8	26,2	24,8	26,6	25,6	29,5
3	54,1	51,7	47,7	45,6	42,3	42,6	39,3	37,2	39,9	36,7	34,7	30,7	29,0	35,0	33,5	27,8	26,4	28,2	27,2	31,1
4	59,0	56,4	52,1	49,8	46,2	46,5	42,9	40,6	43,6	40,1	37,8	33,5	31,6	39,3	37,8	31,2	29,8	31,6	30,6	34,5
5	64	62	56,5	54,1	50,1	50,5	46,5	44,1	47,3	43,5	41,1	36,4	34,3	42,1	40,6	34,0	32,6	34,4	33,4	37,3
6	70	67	62	58,8	54,5	54,9	50,6	47,9	51,4	47,3	44,6	39,6	37,3	45,1	43,6	37,0	35,6	37,4	36,4	40,3
7	74	71	66	63	57,9	58,4	53,8	50,9	54,7	50,3	47,5	42,1	39,7	47,5	46,0	39,4	38,0	39,8	38,8	42,7
8	90	86	79	76	70	71	65	62	66	61	57,5	50,9	48,1	56,7	55,2	48,6	47,2	49,0	48,0	51,9
9	92	87	80	77	71	72	66	63	67	62	58,4	51,7	48,9	57,5	56,0	49,4	48,0	49,8	48,8	52,7

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 00155021.htm>

Список сборников > Сборник № 19. Сооружения, используемые во многих отраслях народного хозяйства.

ОТДЕЛ III. ПОДЪЕЗДНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ. РАЗДЕЛ 1. ДОРОГИ.

АННА М. МИЛЛЕР
Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий

АННА М. МИЛЛЕР
Иллюстрированное руководство по оценке ювелирных изделий

Роберт Ф. Райлли • Роберт П. Шапко
Оценка бизнеса – опыт профессионалов

Дорожные одежды
Восстановительная стоимость 100 м² дорожных покрытий в руб.
Таблица 61

Территориальный пояс	Грунтово-засушливые впадины	Белое гранитное	Гравийно-песчаный	Белое щебеночное	Черное щебеночное	Черное щебеночное	Асфальтобетонное	Асфальтобетонное	Цементно-бетонное
	с односторонним уклоном 1:6 см	с односторонним уклоном 1:11 см по оси	с односторонним уклоном 1:11 см по оси	с односторонним уклоном 1:8 см	с односторонним уклоном 1:8 см	с односторонним уклоном 1:8 см	с односторонним уклоном 1:4 см	с односторонним уклоном 1:4 см	с односторонним уклоном 1:8 см
1	140	137	137	218	299	370	205	368	780
2	145	143	196	229	314	388	215	386	820
3	151	148	202	236	323	399	222	397	850
4	165	161	221	257	353	436	242	434	920
5	179	175	239	279	383	473	263	471	1000
6	194	190	260	303	415	514	285	511	1090
7	207	202	277	323	442	547	304	544	1160
8	250	245	335	391	535	662	367	658	1400
9	255	249	340	397	544	673	373	669	1430

Примечание:
При толщине слоя покрытия, отличной от принятой в таблице, в восстановительные стоимости надо вводить с соответствующим знаком поправки на каждый сантиметр изменения толщины слоя покрытия: белого гранитного однослойного профиля 8%; гравийного, обработанного битумом, 15%; белого щебеночного 7%; черного щебеночного однослойного 14%; черного щебеночного двухслойного 9%; асфальтобетонного однослойного 12%; асфальтобетонного двухслойного 18%; цементно-бетонного 10%.

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 00155074.htm>

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ (пропись) _____ четырнадцать

б) общее количество единиц фактически _____ (пропись) _____ четырнадцать

в) на сумму фактически _____ (пропись) _____ шесть миллионов четыреста девяносто четыре тысячи восемьсот шестьдесят пять руб. _____ 82 коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
С. И. Изюмов

Члены комиссии:

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
С. В. Давыдов

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
С. Ю. Сорокин

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
А. В. Иванов

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

« — » _____ Г. _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

« — » _____ Г. _____ (расшифровка подписи)

Описание объектов недвижимости

Наименование	Производственный корпус ЭПУ	Ангар металлический №1	Ангар металлический №2	Здание одноэтажное рядом с ангарами	Здание одноэтажное (тепловой узел)
Год постройки	1989	1989	1989	1989	1989
Этажность	1+антресоль	1		1	1
Общая площадь, кв.м.	424	807,2	840,2	32,2	138,9
Высота помещений, м	7,26	7,24	7,16	2,8	3,2
Площадь застройки, кв.м.					
Объем, куб.м.	3078	5844	6385,5	90,2	445
Фундамент	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон
Стены и перегородки	Кирпич	Металл	Металл	Кирпич	Кирпич
Перекрытия и покрытия	Ж/б плиты	Металл	Металл	Ж/б плиты	Ж/б плиты
Кровля	Мягкая	Металл	Металл	Мягкая	Мягкая
Полы	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон
Проемы		Ворота Металл	Ворота Металл		
Отделочные работы		-	-		
Коммуникации	Электричество, отопление, канализация, вода	Электричество	Электричество	Электричество, отопление, электрическое	Электричество, отопление, канализация, вода

Конкурсный управляющий
ОАО «Ульяновский механический завод №2»



Р. И. Минабутдинов

24 ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы, на основании которых действует оценщик



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Пронина Ирина Николаевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8900 № 058174, выдан 30.08.2000г.
Октябрьским РОВД гор. Саранска
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«17» февраля 2009г., регистрационный № 005415

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «13» января 2015 года.

Президент


С.А. Табакова



0018912 **

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан гражданином - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9093R.776100003.7 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Страхователь настоящим Полисом Страхователю подтверждает, что получил на Печати, ознакомился с ними и одобрил условия.

Страхователь: оценщик **Пронина Ирина Николаевна**

Адрес регистрации: Республика Мордовия, г.о.С. Саранск, р.п. Ж.п.п. ул. Пионерская, д.41, кв.60

Объект страхования:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений определений и исключений, предусмотренных условиями Договора и Правилами страхования, установленной наступившим и доказанное судом решением арбитражного суда (арбитражной Страховщиком) факт причинения ущерба действительными (бездоказательными) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик; на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)

Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "06" февраля 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования.

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием бездействия водителя и вредом, в возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии) предъявлено данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  Букина Н.В.

Страхователь:  Прошина И. И.

Место и дата выдачи пописа: Саранск, 06.02.2017г.



РЕПУБЛИКА МОРДОВИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПП № 553331

Настоящий диплом выдан
Грише Николаевиче
Гришиной

в том, что он(а) с **21 апреля 2003** г. по **10 октября 2003** г.
проект(а) профессиональную деятельность в (на) **Организационно-методическом центре**
печенье, ваширование, вышивка, лавашиков и
специальностей пищевой промышленности
по **направлению "Высшая квалификация"**
специальность "Высшая квалификация"
приоритетная (булева)

Государственная аттестационная комиссия решением от **10 октября 2003** г.
удостоверит целью (соответствие квалификации) **Гришиной**
Грише Николаевиче
на ведение профессиональной деятельности в сфере **Высшая квалификация**
специальность (булева)



[Signature]
Грише Николаевиче

Грише Николаевиче

Морд. Госзнак. 03/06

Диплом является государственное документом
о профессиональной деятельности



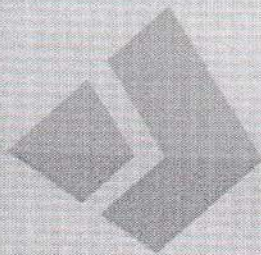
Диплом имеет право на ведение только в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **737**



Международная
общественная организация
«Ассоциация строительных, высших учебных заведений»

Учебно-методическое объединение
высших учебных заведений
Российской Федерации
по образованию в области строительства



ННГАСУ

Удостоверение является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер
3563



ННГАСУ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

№ 002920

Пронина

Ирина Николаевна

(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:
«Оценочная деятельность»

(наименование программы повышения квалификации)

в период с 25 января 2016 года по 17 февраля 2016 года

Объем программы, в академических часах **104**

Ректор (директор)

Секретарь *В.К.*

Нижегород 2016 год

Город



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 9091R/776/00040/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Республиканское агентство независимой экспертизы и оценки»

Адрес регистрации: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Васенко, д.17, оф. 410/1

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

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

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек рублей 00 копеек.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: РФ.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "24" ноября 2016г. И действует по 24 часа 00 минут "23" ноября 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: (Сорес Е.И.)
На основании Доверенности 0995/14 от 01.01.2014

Страхователь: (Пронина И.Н.)

Место и дата выдачи полиса:
г. Саранск 24.11.2016г.