

Утверждаю

Директор ООО «Агентство  
оценки «Интеллект»



Шевяков Д.В.

«21» апреля 2020 г.

## Отчет № 011

**Об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости –производственных зданий, расположенных по адресу: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б и земельных участков, расположенных по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б.**

**Дата оценки: 21.04.2020 г.**

**Дата составления отчета: 21.04.2020 г.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ИНТЕЛЛЕКТ»**

Самара  
2020г.





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

**Об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости –производственных зданий, расположенных по адресу: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б и земельных участков, расположенных по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б.**

**Дата оценки: 21.04.2020 г.**

**Дата составления отчета: 21.04.2020 г.**

В соответствии с заданием на оценку № 8 от 10.04.2020г. к договору №2-ЖН о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.06.2016г., нами произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости права объектов недвижимости-производственных зданий, расположенных по адресу: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б и земельных участков, расположенных по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а, 1б. Объектами оценки являются:

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

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

Вид оцениваемого права: право общей долевой собственности.

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

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

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

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

Дата осмотра объекта: 21.04.2020 г.

Дата оценки объекта: 21.04.2020 г

Дата составления отчета: 21.04.2020 г.

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

<b>Местонахождение</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751	0р.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275	9 097 309р.
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412	0р.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272	1 546 080р.
Итоговая величина стоимости, руб	10 643 389р.

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

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

Директор  
ООО «Агентство оценки «Интеллект»



ШЕВЯКОВ Д. В.

Оценщик

ШЕВЯКОВ Д.В.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	7
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	7
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
1.5. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	10
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
1.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	15
1.9. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	17
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	19
1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	19
1.13. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	20
1.14. СТАНДАРТЫ АССОЦИАЦИИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ» В ЧАСТИ ДОПОЛНЯЮЩЕЙ И НЕ ПРОТИВОРЕЧАЩЕЙ ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ. ....	20
1.15. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
1.16. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	25
<b>2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b> .....	<b>28</b>
2.1. Макроэкономический анализ среды местоположения объекта.....	28
2.1.1. <i>Димитровград</i> .....	28
2.1.2. <i>Географическое положение и климат</i> .....	28
2.1.3. <i>Культура, образование</i> .....	29
2.1.4. <i>Религия</i> .....	29
2.1.5. <i>Промышленность</i> .....	30
2.1.6. <i>Транспорт</i> .....	30
2.2. Определение сегмента рынка к которому принадлежит объект оценки.....	31
2.3. Анализ местоположения объекта.....	31
2.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	31

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	32
3.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	32
3.2. Основные понятия и определения.....	35
2.8. Принципы оценки.....	37
2.8. Источники информации и полнота исследования.....	42
3.5. Процесс оценки.....	42
3.6. Методы оценки стоимости земельных участков.....	44
3.7. Применение подходов и обоснование отказа от применения подходов к оценке.....	46
3.8. Затратный подход оценки к оценке зданий.....	48
3.8.1. Определение рыночной стоимости воспроизводства объекта оценки.....	48
3.8.2. Оценка износа.....	54
3.8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	57
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	67
5. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

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

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

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

Объект оценки	Рыночная стоимость, определенная	Рыночная стоимость, определенная	Рыночная стоимость, определенная

	затратным подходом, руб.	доходным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751	0р.	не определялась	не определялась
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275	не определялась	не определялась	9 097 309р.
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412	0р.	Не определялась	не определялась
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская	не определялась	не определялась	1 546 080р.

<p>область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272</p>			
<p><b>1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки</b></p>			
<p>Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751</p>	<p>0р.</p>		
<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275</p>	<p>9 097 309р.</p>		
<p>Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул.</p>	<p>0р.</p>		

Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412		
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272	1 546 080р.	
<b>1.4. Основание для проведения оценки</b>		
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 8 от 10.04.2020г. к договору №2- ЖН о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 10.06.2016г.	
<b>1.5. Задание на оценку</b>		
1) Объект оценки	Объекты недвижимости – земельные участки, отнесенные к категории земель населенных пунктов и производственные помещения	
<b>Наименование объекта недвижимости</b>	<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>Документ, устанавливающий характеристики объекта оценки</b>
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751	1 300,1 кв.м	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.07.2019 Технический паспорт инв. №224 от 29.11.2006 Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» от 04.07.2019 Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела МО МВД России «Димитровградский» от 18.09.2019
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода,	11 953 кв.м	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2019

площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275		
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,И,П, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412	991,70 кв.м	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.07.2019 Технический паспорт инв. №228 от 29.11.2006 Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» от 04.07.2019 Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела МО МВД России «Димитровградский» от 18.09.2019
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272	1 806 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2019
2) Оцениваемые права на объект оценки:	Право общей долевой собственности	
3) Ограничения и обременения права	Изложены в разделе 1.15 настоящего отчета	
4) Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»)	
5) Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи	Определение стоимости объекта оценки производится для целей определения стоимости чистых активов.	

проведения оценки)	
6) Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.</p> <p>Настоящий отчет может применяться лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей.</p> <p>Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта</p>
7) Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Величина рыночной стоимости определяется с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости») как справедливая стоимость.
8) Дата оценки	21.04.2020 г.
9) Срок проведения оценки	До 21.04.2020 г.
10) Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в подразделе 1.9 настоящего отчета

### **1.6. Заявление о соответствии**

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают следующее:

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

**Оценщик**

**ШЕВЯКОВ Д.В.**

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

Работа по оценке имущества выполняется в следующей последовательности:

- предварительное ознакомление с объектом оценки;
- составление договора и задания на оценку;
- осмотр объекта, сбор, обработка и анализ информации, необходимой для оценки;
- определение стоимости объекта оценки с применением стандартных подходов и методов оценки;
- оформление результатов оценки.

На этапе предварительного ознакомления с объектом оценки решаются следующие вопросы:

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

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

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

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

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

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

При анализе местоположения объекта оценки необходимо проанализировать:

- характер окружающего типа землепользования;
- транспортную доступность;

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

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

При анализе рынка недвижимости необходимо проанализировать:

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

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

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

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

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

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

<b>Оценщик</b>	<b>Шевяков Денис Владимирович</b>
<b>ИНН</b>	<b>631900765602</b>
<b>Диплом о переподготовке по курсу «Оценка действующего предприятия (бизнеса)»</b>	<b>ПП № 106505, выдан 29.03.2002 г., Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ОД-1218, выдано 10.04.2014г.</b>
<b>Учебное заведение</b>	<b>НОУ ВПО «Самарский институт –высшая школа приватизации и предпринимательства» (г. Самара)</b>
<b>Стаж оценочной деятельности</b>	<b>С 1998 года</b>
<b>Документ, подтверждающий членство в СРО</b>	<b>Свидетельство регистрационный № 000885 от 28.12.2007г. Ассоциации СРО «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»</b>
<b>Полис страхования ответственности оценщика</b>	<b>№ 46350010-134-08-19 застрахован на сумму 5 600 000 рублей с 13.08.2019 г. по 12.08.2020 г. включительно. Страховые риски – все.</b>
<b>Трудовой договор</b>	<b>№1 от 23.05.2002</b>
<b>Организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Интеллект»</b>
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>1036300897753, дата присвоения 17.05.2002 г.</b>
<b>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>443100, Самара, Галактионовская, 150, 4 этаж</b>
<b>Юридический адрес</b>	<b>443016, Самара, Ставропольская, 86</b>
<b>Полис страхования ответственности юридического</b>	<b>Полис ПАО СК «Росгосстрах» №7100 3599497 застрахован на сумму 5 000 000 рублей с</b>

<p><b>лица</b></p> <p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.</b></p>	<p><b>23.03.2020 г. по 22.03.2021 г включительно, страховые риски – все.</b></p> <p><b>Не привлекались</b></p>
--	--

#### Сведения о заказчике и собственнике

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

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

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

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

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

<i>Наименование</i>	<i>Источник получения</i>
Рыночная стоимость воспроизводства объектов недвижимости	Укрупненные показатели стоимости строительства «Самарский центр ценообразования в строительстве», 3 квартал 2019 года
Расчет рыночной стоимости земельного участка	Интернет-портал <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.07.2019
2. Технический паспорт инв. №224 от 29.11.2006
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2019
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.07.2019
5. Технический паспорт инв. №228 от 29.11.2006
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2019
7. Уведомление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица №КУВД-001/2019-8712096/1 от 18.07.2019
8. Уведомление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица №КУВД-001/2019-8713888/1 от 19.07.2019
9. Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» от 04.07.2019
10. Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела МО МВД России «Димитровградский» от 18.09.2019

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

1. Конституция РФ
2. Гражданский кодекс РФ

### 3. Налоговый кодекс РФ

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

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (СРО ОО), являющиеся обязательными к применению членами саморегулируемой организации.

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

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

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

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

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

**Сведения об объектах оценки**

Объектами оценки являются:

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

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

В результате изучения предоставленных документов, подтвержденных в результате проведения визуального осмотра объектов оценки, нами установлено отсутствие объектов оценки №1 и №3. Согласно представленных документов указанные объекты были утрачены<sup>1</sup>. Тем не менее, с целью соблюдения требований закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ» далее в рамках настоящего отчета нами приводится описание объектов оценки в соответствии с представленными правоустанавливающими документами.

#### Описание объекта оценки

Адрес объекта	Ульяновская область, городской округ Димитровград, г.
	Димитровград, пер. Гвардейский, 1б
Ранее зарегистрированный адрес объекта	Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7.
Наименование объекта оценки	Цех СОМ с пристроем, подвалом
Площадь объекта	1 300,1 кв. м.
Площадь застройки	1 450,75 кв. м.
Этажность	1-2
Строительный объем, куб.м. (рассчитан на основании данных технического паспорта)	13 666
Год постройки	1992
Текущее использование объекта	По назначению

<sup>1</sup> П.9, 10 раздела 1.11 настоящего Отчета.

Вид права	Общая долевая собственность	
Существующие ограничения (обременения права)	Доверительное управление	
Технический паспорт	Инв. 224 по состоянию на 29.11.2006 г.	
Нормативный срок жизни, лет	60	
Кадастровый номер	73:08:020101:751	
Описание конструктивных элементов (в соответствии с данными технического паспорта)		
Наименование конструктивного элемента	Доля конструктивного элемента в составе здания	Техническое состояние по данным визуального осмотра
Подземная часть	2,99%	Неудовлетворительное
Каркас	51,21%	Отсутствует
Стены	9,38%	Отсутствует
Кровля	1,90%	Отсутствует
Заполнение проемов	6,77%	Отсутствует
Полы	7,88%	Отсутствует
Внутренняя отделка	3,06%	Отсутствует
Прочие строительные конструкции	2,78%	Отсутствует
Внутр. инж. устройства	12,30%	Отсутствует
Прочие работы	1,73%	Отсутствует

Адрес объекта	<b>Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а</b>	
Ранее зарегистрированный адрес объекта	<b>Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б.</b>	
Наименование объекта оценки	<b>Механические мастерские ангарного типа</b>	
Площадь объекта	991,70 кв. м.	
Площадь застройки	881,08 кв. м.	
Этажность	1-2	
Строительный объем, куб.м. (рассчитан на основании данных технического паспорта)	4 939	
Год постройки	1995	
Текущее использование объекта	По назначению	
Вид права	Общая долевая собственность	
Существующие ограничения (обременения права)	Доверительное управление	
Технический паспорт	Инв. 228 по состоянию на 29.11.2006 г.	

Нормативный срок жизни, лет	50	
Кадастровый номер	73:08:020501:412	
Описание конструктивных элементов (в соответствии с данными технического паспорта)		
Наименование конструктивного элемента	Доля конструктивного элемента в составе здания	Техническое состояние по данным визуального осмотра
Подземная часть	13,01%	Неудовлетворительное
Каркас	23,34%	Отсутствует
Стены	14,06%	Отсутствует
Кровля	10,08%	Отсутствует
Заполнение проемов	7,90%	Отсутствует
Полы	6,41%	Отсутствует
Внутренняя отделка	2,12%	Отсутствует
Прочие строительные конструкции	3,11%	Отсутствует
Внутр. инж. устройства	19,97%	Отсутствует
Прочие работы	0,00%	Отсутствует

Адрес объекта	<b>Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б</b>
Площадь объекта	11 953 кв. м.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства завода
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения права)	Доверительное управление
Текущее использование объекта	По назначению
Коммуникации	Все
Кадастровый номер земельного участка	73:08:020501:275

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

Коммуникации	Все
Кадастровый номер земельного участка	73:08:020501:272

### 1.16. Фотографии объектов оценки





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

<b>Физический износ</b>	<b>Оценка технического состояния</b>	<b>Общая характеристика технического состояния</b>	<b>Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов</b>
<b>0-20</b>	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного	<b>0-1</b>

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

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

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

#### **2.1.1. Димитровград**

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

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

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

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

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

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

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

Климат территории, на которой расположен город Димитровград, умеренно-континентальный с отчётливо выраженными сезонами года. Снежный покров устанавливается в середине ноября, самый холодный месяц года — январь. Зима длится до середины марта, летняя погода наступает в середине мая. Средняя температура января

–13 °С, июля — + 21 °С, количество осадков — 300 мм в год. Вегетационный период длится около 180 дней.

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

### **2.1.3. Культура, образование**

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

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

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

### **2.1.4. Религия**

26 июля 2012 г. решением Священного Синода Русской Православной Церкви Димитровград становится столицей вновь образованной Мелекесской епархии (журнал Священного Синода № 61). Епархия образована путём выделения из состава Симбирской епархии. Объединяет приходы в административных границах Мелекесского, Новомалыклинского, Сенгилеевского, Старомайнского, Теренгульского, Чердаклинского районов Ульяновской области. Правящий архиерей — епископ Мелекесский и Чердаклинский Диодор (Исаев).

Храмы:

- Спасо-Преображенский кафедральный собор

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

### **2.1.5. Промышленность**

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

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

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

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

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

### **2.1.6. Транспорт**

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

Через Димитровград проходит межрегиональная автотрасса Ульяновск — Димитровград — Самара.

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

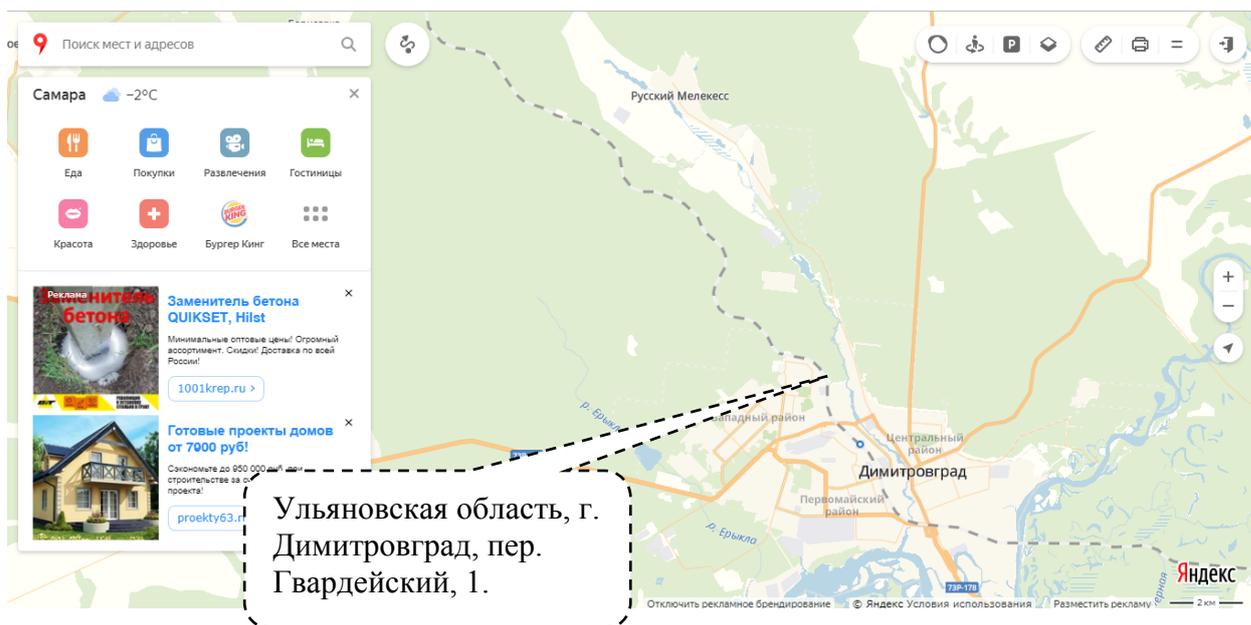
Городской транспорт представлен автобусом (8 маршрутов[85], используются машины малой вместимости ПАЗ-3205).

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

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

## 2.3. Анализ местоположения объекта

Объекты оценки располагаются: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1.



Местоположение объекта оценки на кадастровой карте г. Ульяновской области

## 2.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния

рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

е) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

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

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

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

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

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

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

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

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

### 3.2. Основные понятия и определения

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

**Земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет

собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

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

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

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

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

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

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

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

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

недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, или ограничения на использование указанных объектов и сервитуты.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.8. Принципы оценки

*Составление отчета базируется на следующих принципах:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущие к разрушению рынка;

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

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

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

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

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет

максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

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

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

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

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

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения

конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной, и даже возрасти.

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

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

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

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

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

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

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

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

из официальных источников;

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

## **3.5. Процесс оценки**

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

оправданному заключению, используется рыночная информация.

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

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

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

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

выливается в достаточно сложную проблему.

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

В Российских условиях использование этого подхода вызывает большие сложности. С точки зрения оценки для его применения необходимо использовать объекты близкие по своим характеристикам к объекту оценки, т. Е. объекты, находящиеся в информационном поле рынка оцениваемого объекта. Для России характерно большое разнообразие архитектурных и строительных стилей объектов. В дополнении к этому проблема поиска информации для подхода сравнительного анализа продаж осложняется закрытостью экономической информации о сделках. В Российских условиях приходится использовать любую имеющуюся информацию о прошедших сделках по объектам, которая порой далека по своим характеристикам от объекта оценки. Для корректного ее использования необходимо развивать подходы, основанные на измерении и учете весов аналогов на основе анализа их технических и экономических характеристик.

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

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

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

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

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями или сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями или сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен

предложения (спроса).

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков и предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений.

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

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, как произведение стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Обоснование отказа от использования доходного подхода*

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

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

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

*Обоснование отказа от применения сравнительного подхода*

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

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

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

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

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

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

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

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки.

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

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

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

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

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

#### **Прямые строительные затраты**

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

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

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

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

#### **Косвенные затраты**

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

1. проектно-изыскательские работы;
2. оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
3. расходы на финансирование за счет кредита;
4. страхование всех рисков;
5. налоговые платежи в течение строительства;
6. расходы на освоение;
7. маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
8. административные расходы девелопера и др.

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

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

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

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

В оценочной практике используются следующие методы определения рыночной стоимости воспроизводства:

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

Выбор метода определяется целью оценки и необходимой точностью расчета.

**Метод сравнительной единицы** основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.метр, 1куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные

различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования).

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

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

Для расчета используется следующая формула:

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

где:  $C_n$  — стоимость оцениваемого объекта;

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

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

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

$K_2$  — коэффициент корректировки на местоположение объекта;

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

$K_4$  — коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

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

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

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

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

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

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

### **Определение рыночной стоимости воспроизводства**

Для определения рыночной стоимости воспроизводства объектов оценки использовалась базовая стоимость по данным сборников «Укрупненные показатели стоимости строительства» («Самарский центр ценообразования в строительстве», 3 квартал 2019). Стоит отметить, что величина базовой стоимости, по данным «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» не учитывает затраты, необходимые для выполнения и утверждения проектно-сметной документации (косвенные затраты), затраты на подведение коммуникаций, прибыль предпринимателя.

<i>№</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Общая площадь, м<sup>2</sup></i>
1	Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751	1 300,1 кв.м
2	Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,И,П, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г.	991,70 кв.м

Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412

Таким образом, базовая стоимость объектов оценки составляет на дату оценки:

Наименование объекта оценки	Код сборника УПСС	Расчетный показатель	Удельный показатель базовой стоимости, руб.
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751	3.2.-006	м <sup>3</sup>	4 565р.
Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412	3.3.-033	м <sup>3</sup>	1 743р.

Величина рыночной стоимости воспроизводства объектов недвижимости составляет на дату оценки:

Наименование объекта оценки	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Строительный объем, м <sup>3</sup> .	Рыночная стоимость воспроизводства, руб.
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей	1 300,1	13 666	62 385 290р.

<p>площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751</p> <p>Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412</p>	991,70	4 939	8 608 677р.
--	--------	-------	-------------

### 3.8.2. Оценка износа

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

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

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

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

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

Функциональный износ — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Обычно величина функционального износа рассчитывается как величина капитализированных потерь арендной платы из-за несоответствия объекта оценки современным нормам и стандартам и определяется по формуле:

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

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

РСВ – рыночная стоимость воспроизводства;

ФИ – величина физического износа;

СК – ставка капитализации.

Внешний износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Величину внешнего износа можно рассчитать как снижение стоимости объекта вследствие длительной экспозиции объекта оценки на рынке, как сумму затрат на предпродажную подготовку объекта недвижимости (оформление соответствующих документов) и снижение покупательской способности окружающего населения. Но в отличие от других видов износа внешний износ начисляется не на величину восстановительной стоимости, а на величину остаточной стоимости, полученной в результате учета в восстановительной стоимости физического и функционального износа. Величина внешнего износа из-за длительной экспозиции на рынке рассчитывается как величина текущей стоимости 1 денежной единицы, которую может получить потенциальный инвестор, инвестирующий денежные средства по ставке рефинансирования ЦБ РФ. Иными словами, определяется величина стоимости на сегодняшний день тех денежных средств, которые могут быть получены

через n/12 месяцев с учётом инфляции и других страновых и региональных рисков. Фактически при определении внешнего износа происходит определение величины «скидки на торг», которая широко используется в рамках других подходов к оценке.

В связи с выявлением обстоятельств утраты объектов оценки, описанных в разделе 1.15 настоящего отчета<sup>2</sup>, нами было принято решение о назначении степени износа объектов оценки в размере 100%.

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

Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость воспроизводства, руб.	Накопленный износ	Рыночная стоимость воспроизводства с учетом всех видов износа, руб.
<p>Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А,А1,Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751</p>	62 385 290р.	62 385 290р.	0р.
<p>Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область,</p>	8 608 677р.	8 608 677р.	0р.

<sup>2</sup> Раздел 1.15 Отчета об оценке, стр.23.

Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412			
--	--	--	--

### 3.8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>АНАЛОГ № 1</i>	<i>АНАЛОГ № 2</i>	<i>АНАЛОГ № 3</i>
<b>Стоимость 1 сот. общей площади.</b>	руб./сот	111 111	129 630	75 000
<b>Объем прав</b>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>
<b>Условия финансирования</b>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Срочная продажа</i>
<b>Вид стоимости</b>	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
<b>Условия рынка</b>	<i>мар.20</i>	<i>мар.20</i>	<i>мар.20</i>	<i>мар.20</i>
<b>Вид права</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Местоположение</b>		<i>Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Дрогобычская</i>	<i>Ульяновская область, Димитровград, ул. Мулловское шоссе</i>	<i>Ульяновская область, Димитровград, ул. Тараканова</i>
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<b>Транспортная доступность</b>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>
<b>Назначение</b>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>
<b>Масштаб объекта, га</b>		<i>18,00</i>	<i>108,00</i>	<i>40,0</i>
<b>Источник информации</b>		<i><a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_1804232341">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_1804232341</a></i>	<i><a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.08_ga_promnaznacheniya_1767985253">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.08_ga_promnaznacheniya_1767985253</a></i>	<i><a href="https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1810173648">https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1810173648</a></i>

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

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

При этом корректировки вносятся со знаком:

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

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

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

К такого рода характеристикам относятся:

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

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

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

### **2. Время и ситуация на рынке.**

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

### **3. Поправка на уторговывание.**

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

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

### **4. Местоположение.**

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

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

Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие

объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Объекты, расположенные в незначительной удаленности от областного центра имеют немногим больший спрос в виду хорошей транспортной доступности, развитой инфраструктуры, который снижается по мере их удаления. «Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость», («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»), Нижний Новгород.)

#### **5.Обеспеченность инженерными коммуникациями.**

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

#### **6.Назначение земельного участка**

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

#### **7.Транспортная доступность**

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

#### **8.Масштаб объекта**

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

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

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

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

Где

C<sub>1</sub>- цена предложения 1 объекта сравнения, руб/м<sup>2</sup>

C<sub>2</sub>- цена предложения 2 объекта сравнения, руб/м<sup>2</sup>

P<sub>1</sub>- общая площадь 1 объекта сравнения, м<sup>2</sup>

P<sub>2</sub> – общая площадь 2 объекта сравнения, м<sup>2</sup>

$n$  – коэффициент торможения цены

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

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>АНАЛОГ № 1</i>	<i>АНАЛОГ № 2</i>	<i>АНАЛОГ № 3</i>
Стоимость 1 сот. общей площади.	руб./сот	111 111	129 630	75 000
<i>Объем прав</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		111 111	129 630	75 000
<i>Условия финансирования</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Обычные</i>	<i>Срочная продажа</i>
Корректировка		0%	0%	15%
Скорректированная стоимость, руб.		111 111	129 630	86 250
<i>Вид стоимости</i>	<i>Факт</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>	<i>Предложение</i>
Корректировка		15,0%	15,0%	15,0%
Скорректированная стоимость, руб.		94 444	110 186	73 313
<i>Условия рынка</i>	<i>мар.20</i>	<i>мар.20</i>	<i>мар.20</i>	<i>мар.20</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		94 444	110 186	73 313
<i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>	<i>Собственность</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		94 444	110 186	73 313
<i>Местоположение</i>	<i>Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б</i>	<i>Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Дрогобычская</i>	<i>Ульяновская область, Димитровград, Мулловское шоссе</i>	<i>Ульяновская область, Димитровград, ул. Тараканова</i>
Корректировка		10,0%	10,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб.		85 000	99 167	87 975
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		85 000	99 167	87 975
<i>Транспортная доступность</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0%

Скорректированная стоимость, руб. <i>Назначение</i>		85 000	99 167	87 975
	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>			
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Масштаб объекта, га</i>	<i>18,060</i>	<i>18,00</i>	<i>108,00</i>	<i>40,0</i>
Корректировка		0%	10%	2%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Для выводов:</i>		85 000	89 250	86 216
Общая чистая коррекция, руб./сот.		-26 111	-40 380	11 216
то же в % от цены продажи, %		-23,50%	-31,15%	14,95%
Скорректированная стоимость		85 000	89 250	86 216
Расчетная стоимость 1 сот. общей площади, руб./сот.			85 608	
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.			1 546 080	

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>АНАЛОГ № 1</i>	<i>АНАЛОГ № 2</i>	<i>АНАЛОГ № 3</i>
Стоимость 1 сот. общей площади. <i>Объем прав</i>	руб./сот	111 111	129 630	75 000
Корректировка	<i>Собственность</i>	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Условия финансирования</i>	<i>Обычные</i>	111 111	129 630	75 000
Корректировка		0%	0%	15%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Вид стоимости</i>	<i>Факт</i>	111 111	129 630	86 250
Корректировка		15,0%	15,0%	15,0%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Условия рынка</i>	<i>мар.20</i>	94 444	110 186	73 313
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб. <i>Вид права</i>	<i>Собственность</i>	94 444	110 186	73 313
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		94 444	110 186	73 313

<i>Местоположение</i>	<i>Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б</i>	<i>Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Дрогобычская</i>	<i>Ульяновская область, Димитровград, Мулловское шоссе</i>	<i>Ульяновская область, Димитровград, ул. Тараканова</i>
Корректировка		10,0%	10,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб.		85 000	99 167	87 975
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		85 000	99 167	87 975
<i>Транспортная доступность</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>	<i>Средняя</i>
Корректировка		0,0%	0,0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		85 000	99 167	87 975
<i>Назначение</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>	<i>Земли промышленности и коммерческой застройки</i>
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		85 000	99 167	87 975
<i>Масштаб объекта, га</i>	<i>119,530</i>	<i>18,00</i>	<i>108,00</i>	<i>40,0</i>
Корректировка		<i>12%</i>	<i>1%</i>	<i>12%</i>
Скорректированная стоимость, руб.		74 800	98 175	77 418
<i>Для выводов:</i>				
Общая чистая коррекция, руб./сот.		-36 311	-31 455	2 418
то же в % от цены продажи, %		-32,68%	-24,27%	3,22%
<i>Скорректированная стоимость</i>		<b>74 800</b>	<b>98 175</b>	<b>77 418</b>
Расчетная стоимость 1 сот. общей площади, руб./сот.			<b>76 109</b>	
Расчетная стоимость объекта оценки, руб.			<b>9 097 309</b>	

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

<i>Местонахождение</i>	<i>Общая площадь, м<sup>2</sup></i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>

<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б.</p>	11 953	9 097 309р.
<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.</p>	1 806	1 546 080р.

#### **4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

##### **Описание процедуры согласования**

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

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

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

##### **Обоснование выбора использованных весов**

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

## 5. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

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

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

<i><b>Местонахождение</b></i>	<i><b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b></i>
Цех СОМ с пристроем, подвалом, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 1300,1 кв.м., инв. № 224, лит. А, А1, Г, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б (ранее присвоенный адрес- Ульяновская	0р.

<p>область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7). Кадастровый номер 73:08:020101:751 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 11 953 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1б. Кадастровый номер 73:08:020501:275 Механические мастерские ангарного типа, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 991,70 кв.м., инв.№ 228, лит. А,І,ІІ, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, городской округ Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а (ранее присвоенный адрес- Ульяновская область, Мелекесский район, с. Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б). Кадастровый номер 73:08:020501:412 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства завода, площадь 1 806 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а. Кадастровый номер 73:08:020501:272</p>	<p>9 097 309р.</p> <p>0р.</p> <p>1 546 080р.</p> <p>10 643 389р.</p>
Итоговая величина стоимости, руб	

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



**ШЕВЯКОВ Д.В.**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## ПРИЛОЖЕНИЕ. Расчеты величины рыночной стоимости

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Димитровград Найти

---

Все объявления в Димитровграде / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения Назад Следующее →

### Участок 18 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Добавить заметку 25 марта в 22:51

**2 000 000 ₽**

**8 906 147-46-47**

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Наталья**  
Агентство  
На Авито с февраля 2012  
Завершено 106 объявлений

33 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
**Наталья**

№ 1804232341, 855 (+6)

---

Площадь: **18 сот.**; Расстояние до города: **в черте города**

Ульяновская область, Димитровград, Дрогобычская ул. Скрыть карту



**NEW! Уличный автомат продажи воды**

Узнать больше [alivewater.ru](http://alivewater.ru)

[https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_18\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1804232341](https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_promnaznacheniya_1804232341) 1/2

Предлагаем земельный участок в 18 соток.

Категория земель: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов

( для проектирования и строительства физкультурно-оздоровительного комплекса, автостоянки и домика сторожа. )

Можно поменять разрешенное использование данного земельного участка.

Участок имеет хорошую инфраструктуру. Рядом спортивные комплексы, остановки, жилой массив, кафе и БТИ.

Торг уместен. Рассмотрим Ваши предложения. Успейте приобрести участок в хорошем месте!

Алюминиевые  
фермы! >

Пожаловаться

### Похожие объявления



Участок 40 сот.  
(промназначения)  
**3 000 000 ₽**  
Димитровград  
7 апреля 10:25



Участок 29 сот.  
(промназначения)  
**800 000 ₽**  
Димитровград  
31 марта 15:48



Участок 34 сот.  
(промназначения)  
**1 500 000 ₽**  
Димитровград  
20 марта 12:06



Участок 35 сот.  
(промназначения)  
**2 500 000 ₽**  
Димитровград  
11 апреля 12:35



Участок 1,08 га  
(промназначения)  
**14 000 000 ₽**  
Димитровград  
30 марта 14:05



Участок 5 сот.  
(промназначения)  
**1 300 000 ₽**  
Димитровград  
19 марта 05:36

Показать ещё объявления

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

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2020. Условия использования Авито. Политика в отношении данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Димитровград Найти

---

Все объявления в Димитровграде / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения Назад Следующее →

## Century21 Союз

### Участок 1.08 га (промназначения)

30 марта в 18:05

14 000 000 ₽

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня.

**Century21 Союз**  
Агентство

Контактное лицо  
**Ушаков Андрей**

---

№ 1767985253, 1834 (+7)



Площадь: 108 сот., Расстояние до города: в черте города

Ульяновская область, Димитровград, Мулловское ш. [Скрыть карту](#)



**Друзья натурального Аметиста! >**

[https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.08\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1767985253](https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_1.08_ga_promnaznacheniya_1767985253) 1/2



### СРОЧНАЯ ПРОДАЖА

Что продается:

асфальтированная площадка под производство 108 соток.

- полное ограждение территории

-КОТЕЛЬНАЯ (своя)

- Электростанция

- ВОДА , КАНАЛИЗАЦИЯ

Земля в собственности.

Мулловское Шоссе - отличное место с точки зрения активно развивающейся инфраструктуры. Объект расположен очень удобно относительно многих автомобильных центров и мебельного и прочих производств, а также непосредственной близости к оживленной трассе.

73:23:012510:16 Назначение: Земли населенных пунктов .

Цена 14 млн. рублей.

[Пожаловаться](#)

**Ищете кожаные  
каминные кресла?**

[Узнать больше](#) [homeconcept.ru](https://homeconcept.ru)

### Другие объявления компании



Участок 10 сот. (ИЖС)

**6 450 000 Р**

Ульяновск

16 апреля 17:29



Участок 1.3 га (ИЖС)

**1 000 000 Р**

Ульяновск

Сегодня 13:11



Участок 16 сот. (ИЖС)

**1 250 000 Р**

Ульяновск

14 апреля 09:43



Участок 15 сот. (ИЖС)

**3 000 000 Р**

Ульяновск

16 апреля 17:42



Участок 18 сот. (ИЖС)

**1 170 000 Р**

Ульяновск

15 апреля 07:09



Участок 6.5 сот. (ИЖС)

**3 600 000 Р**

Ульяновск

16 апреля 17:41

[Показать ещё объявления](#)

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

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). [Оплата услуг на Авито, вы принимаете оферту.](#)

Объявления Магазины Бизнес Помощь [Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям **Димитровград** Найти

Все объявления в Димитровграде / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения

### Участок 40 сот. (промназначения)

Назад Следующее →

3 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 7 апреля в 14:25



8 937 450-22-57

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Марина**  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2015  
Завершено 31 объявление

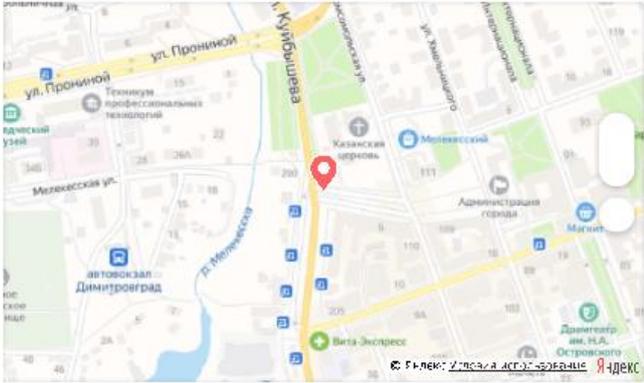
10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1810173648, 1456 (+7)

Площадь: **40 сот.**; Расстояние до города: **в черте города**

Ульяновская область, Димитровград, Центральный район [Скрыть карту](#)



**Алюминиевые фермы! >**

**NEW! Уличный автомат**

[https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1810173648](https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1810173648)

1/2

СРОЧНО!!!!!!!Продаётся участок по улице Тараканова , 67 б ! Участок огорожен железобетонным забором! Большая часть участка выходит на главную дорогу! Очень хорошее место под любой вид деятельности!!!!!!

**продажи воды**

[Узнать больше](#) [allvewater.ru](http://allvewater.ru)

[Пожаловаться](#)

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

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика в отношении данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

[https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1810173648](https://www.avito.ru/dimitrovgrad/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1810173648)

2/2

продолжение таблицы УПСС 3.2

Код укрупненного показателя		Удельные показатели стоимости строительства, %															
		А. Строительные работы и конструкции								Б. Внутренние инженерные системы и оборудование							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
УПСС 3.2-006	Подземная часть	Каркас (колонны, перекрытия, лестницы)	Стены			Кровля	Заполнение проемов	Полы	Внутренняя отделка (стены, потолки)	Прочие строительные конструкции и работы	Отопление, вентиляция, кондиционирование	Горячее, холодное водоснабжение, внутреннее водоснабжение, канализация, газоиспользование	Электроосвещение	Слаботочные устройства	Прочие	Общая стоимость	
	138	2270	439	-	87	307	375	152	131	227	134	186	37	82	4 565		
	3,02	49,73	9,62		1,91	6,73	8,21	3,33	2,87	4,97	2,94	4,07	0,81	1,79	100,00		
УПСС 3.2-007	1413	2565	883	-	248	290	395	179	141	192	162	266	52	101	5 887		
	7,02	43,57	15,00		4,21	4,93	6,71	3,04	2,40	3,26	2,75	4,52	0,88	1,71	100,00		
	Производственные здания, каркас железобетонный, стены кирпичные, перекрытия - сборные железобетонные плиты, кровля рулонная, этажность 2-3																
УПСС 3.2-008	230	2409	849	-	138	305	377	171	141	194	151	213	37	95	5 310		
	4,33	45,37	15,99		2,60	5,74	7,10	3,22	2,66	3,65	2,84	4,01	0,70	1,79	100,00		
	Производственные здания, каркас железобетонный, стены кирпичные, перекрытия - сборные железобетонные плиты, кровля рулонная, этажность 4-5																
УПСС 3.2-009	149	2318	786	-	87	316	375	167	141	225	134	186	37	88	5 009		
	2,97	46,28	15,69		1,74	6,31	7,49	3,33	2,81	4,49	2,68	3,71	0,74	1,76	100,00		
	Производственные здания, каркас железобетонный, стены кирпичные, перекрытия - сборные железобетонные плиты, кровля - панели типа «Сэндвич» или профлист, этажность 2-3																
УПСС 3.2-010	359	2565	872	-	237	319	395	179	144	192	162	266	52	105	5 847		
	6,14	43,87	14,91		4,05	5,46	6,76	3,06	2,46	3,28	2,77	4,55	0,89	1,80	100,00		
	Производственные здания, каркас железобетонный, стены кирпичные, перекрытия - сборные железобетонные плиты, кровля - панели типа «Сэндвич» или профлист, этажность 4-5																
УПСС 3.2-011	200	2409	861	-	132	336	377	171	144	194	151	213	37	98	5 323		
	3,76	45,26	16,18		2,48	6,31	7,08	3,21	2,71	3,64	2,84	4,00	0,70	1,83	100,00		
	Производственные здания, каркас железобетонный, стены кирпичные, перекрытия - сборные железобетонные плиты, кровля - панели типа «Сэндвич» или профлист, этажность 6 и выше																
УПСС 3.2-012	154	2318	838	-	84	348	375	167	147	225	134	186	37	92	5 105		
	3,02	45,41	16,42		1,65	6,82	7,35	3,27	2,88	4,41	2,62	3,64	0,72	1,79	100,00		
	Производственные здания, каркас железобетонный, стены кирпичные, перекрытия - сборные железобетонные плиты, кровля - панели типа «Сэндвич» или профлист, этажность 6 и выше																

продолжение таблицы УПСС 3.3

Код укрупненного показателя	Укрупненные показатели стоимости строительства на расчетную единицу, руб.															
	Удельные показатели стоимости строительства, %															
	А. Строительные работы и конструкции								Б. Внутренние инженерные системы и оборудование							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	Подземная часть	Каркас (колонны, перекрытия, по-крытия, лестницы)	Стены		Кровля	Заполнение проемов	Полы	Внутренняя отделка (стены, потолки)	Прочие строительные конструкции и работы	Отопление, венти-ляция, кондицио-нирование	Горячее, холодное водоснабжение, внутренние водостоки, канализация, газоснабжение	Электроосвещение	Слаботочные устройства	Прочие	Общая стоимость	
<b>Склады арочные с утеплением</b>																
УПСС 3.3-033	228	400	226	-	176	137	116	39	56	88	66	163	23	25	1 743	
	13,08	22,95	12,97		10,10	7,86	6,66	2,24	3,21	5,05	3,79	9,35	1,32	1,42	100,00	
<b>УНИФИЦИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ ИЗ ЛЕГКИХ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ КОНСТРУКЦИЙ</b>																
Унифицированные здания (модули) производственного назначения из легких металлических конструкций (стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из минераловатных плит, перекрытия - стальной профилированный лист по стальным прогонам из тонкостенных швеллеров). Пролет - 6 м																
УПСС 3.3-040	714	2453	541	-	317	53	360	115	181	64	42	90	13	81	5 024	
	14,21	48,83	10,77		6,31	1,05	7,17	2,29	3,60	1,27	0,84	1,79	0,26	1,61	100,00	
Унифицированные здания (модули) производственного назначения из легких металлических конструкций (стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из минераловатных плит, перекрытия - стальной профилированный лист по стальным прогонам из тонкостенных швеллеров). Пролет - 9 м																
УПСС 3.3-041	520	1782	393	-	231	39	263	86	131	47	29	66	10	56	3 653	
	14,23	48,78	10,76		6,32	1,07	7,20	2,35	3,59	1,29	0,79	1,81	0,27	1,54	100,00	
Унифицированные здания (модули) производственного назначения из легких металлических конструкций (стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из минераловатных плит, перекрытия - стальной профилированный лист по стальным прогонам из тонкостенных швеллеров). Пролет - 2х9 м																
УПСС 3.3-042	375	1276	284	-	168	28	188	61	94	34	21	48	7	41	2 625	
	14,29	48,61	10,82		6,40	1,07	7,16	2,32	3,58	1,30	0,80	1,83	0,27	1,55	100,00	
Унифицированные здания (модули) производственного назначения из легких металлических конструкций (стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из минераловатных плит, перекрытия - стальной профилированный лист по стальным прогонам из тонкостенных швеллеров). Пролет - 12 м																
УПСС 3.3-043	401	1389	306	-	179	31	202	64	103	37	24	52	7	44	2 839	
	14,12	48,93	10,78		6,31	1,09	7,12	2,25	3,63	1,30	0,85	1,83	0,25	1,54	100,00	

продолжение таблицы УПСС 3.3

Код укрупненного показателя	Укрупненные показатели стоимости строительства на расчетную единицу, руб.															
	Удельные показатели стоимости строительства, %															
	А. Строительные работы и конструкции								Б. Внутренние инженерные системы и оборудование							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Подземная часть	Каркас (колонны, перекрытия, лестницы)	Стены			Кровля	Заполнение проемов	Полы	Внутренняя отделка (стены, потолки)	Прочие строительные конструкции и работы	Отопление, вентиляция, кондиционирование	Горючие, холодное водоснабжение, внутренняя канализация, водостоки	Электроосвещение	Слаботочные устройства	Прочие	Общая стоимость	
УПСС 3.3-033	224	388	226	-	178	137	116	39	56	89	66	160	23	25	1 727	
	12,97	22,47	13,09		10,31	7,93	6,72	2,26	3,24	5,15	3,82	9,26	1,33	1,45	100,00	
<b>УНИФИЦИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ ИЗ ЛЕГКИХ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ КОНСТРУКЦИЙ</b>																
УПСС 3.3-040	702	2429	542	-	320	53	359	114	180	64	42	88	13	81	4 987	
	14,08	48,71	10,87		6,42	1,06	7,20	2,29	3,61	1,28	0,84	1,76	0,26	1,62	100,00	
Унифицированные здания (модули) производственного назначения из легких металлических конструкций (стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из минераловатных плит, перекрытия - стальной профилированный лист по стальным прогонам из тонкостенных швеллеров). Пролет - 6 м																
УПСС 3.3-041	511	1765	393	-	232	39	262	85	130	47	29	65	10	56	3 624	
	14,10	48,70	10,84		6,40	1,08	7,23	2,35	3,59	1,30	0,80	1,79	0,28	1,54	100,00	
Унифицированные здания (модули) производственного назначения из легких металлических конструкций (стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из минераловатных плит, перекрытия - стальной профилированный лист по стальным прогонам из тонкостенных швеллеров). Пролет - 9 м																
УПСС 3.3-042	369	1263	285	-	169	28	188	60	93	35	21	48	6	40	2 605	
	14,17	48,48	10,94		6,49	1,07	7,22	2,30	3,57	1,34	0,81	1,84	0,23	1,54	100,00	
Унифицированные здания (модули) производственного назначения из легких металлических конструкций (стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из минераловатных плит, перекрытия - стальной профилированный лист по стальным прогонам из тонкостенных швеллеров). Пролет - 2х9 м																
УПСС 3.3-043	395	1376	306	-	180	31	201	64	102	37	24	51	6	43	2 816	
	14,03	48,86	10,87		6,39	1,10	7,14	2,27	3,62	1,31	0,85	1,81	0,21	1,54	100,00	
Унифицированные здания (модули) производственного назначения из легких металлических конструкций (стены из трехслойных металлических панелей с утеплителем из минераловатных плит, перекрытия - стальной профилированный лист по стальным прогонам из тонкостенных швеллеров). Пролет - 12 м																



Служба федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезических и картографических исследований» по Ульяновской области (г. Ульяновск, ул. Кольцовых, д. 50/1)  
Исполнитель: Елена Петровна Град

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 05.03.2019, поступившего на рассмотрение 05.03.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1, Выдел 1	Выдел участка 1: 1	Выдел участка: 3	Выдел участков выделов: 4
5 марта 2019г. № КУ/ВЛ-001/2019-5-112586			
Кадастровый номер:	73:08-020501:272		
Номер кадастрового квартала:	73:08-020501		
Дата принятия кадастрового номера:	26.10.2005		
Выдел привнесения государственной учетной номер:	Инвентарный номер Отсутствует		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Датчиковый адрес ориентира: Ульяновская область, г. Димитровград, опр. Парковский, № 1в.		
Площадь, м2:	1806		
Кадастровая стоимость, руб:	649220,88		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Найдя разрешенного использования:	Для строительства здания		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости ниже строке "нагруженные, ранее учтенные"		
Сведения об объекте недвижимости:	Объект недвижимости собственником помещений в многоквартирном доме. Право (ограниченное право, оформление объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с выделом (дан) разрешенного использования. Для строительства здания.		
Получатель выписки:	Иванов Анна Олеговна		

Подпись исполнителя должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07AC4DCD186BD115B0854533793  
Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
Владелец: Родневстр

КАУ г.о. Самара "МФЦ"  
г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28 А  
электронный адрес: [info@mfz.samara.ru](mailto:info@mfz.samara.ru)  
Домофон К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 6 мин.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок			
Лист №1. Листов 2		Всего листов выписки: 3	
Всего листов выписки: 2		Всего листов выписки: 4	
Квартальный номер: 73-08-020501272			

1	1.1	1.1	Владельцы заданного паяного инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	2.1	2.1	Общая доля в собственности: 73-73/002-73/002/064/2015-88/2 26.12.2015 13:47:18
4	4.1	4.1	Доверительное управление Дата государственной регистрации: 26.12.2015 13:47:31 Номер государственной регистрации: 73-73/002-73/002/064/2015-89/1 Срок действия с 07.06.2010 по 30.06.2020 с 07.06.2010 по 30.06.2020 Объекты с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Амфи-Квартал", ИНН: 7728142469 Наименование и допозначения №3 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3. Выдан 15.05.2015 Изменение и допозначения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1. Выдан 05.10.2010 Права доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", Выдан 07.06.2010 Изменение и допозначения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2. Выдан 25.06.2015

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07A-C4DCD186B9115E0854553793  
Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
Выданец: Росреестр

МАНУ г.о. Самара "МФЦ"  
г. Самара, Московское шоссе, литер Д, корпус 28 А, литер А  
Удостоверенный сотрудник МФЦ  
Должность К.С. 13 апреля 2019 г. 11 ч. 6 мин.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Лист 3

Земельный участок	
Лист №1 РИИЛ 3	Всего листов выписки 3
5 марта 2019г. № КУ ВП-001/2019-5112586	Всего листов выписки 4
Кадастровый номер: 73:08:020501:272	
План (чертеж, схема) земельного участка	

Масштаб: 1:800	Условно обозначены:	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		МП	

Номер: 08F701B07A-СНКСД\18659\15E084553793  
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
 Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
 Владелец: Росреестр

МАУ г.д. Самара "ЮФЦ"  
 г. Самара, Московское шоссе, д. 28А, корпус 28А  
 Уполномоченный сотрудник ЮФЦ \_\_\_\_\_  
 Довшова К.В. 13 марта 2019 г., 11 ч. 6 мин.



№ 01/2019

Однe финанса Федеральнаго государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости» Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации (С.У.Ивановский, ул. Кольчакова, д.45011)  
наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2019, поступившего на рассмотрение 05.03.2019, сообщаем, что согласно записи  
Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок на объекта недвижимости			
Лист №1 Рвысел 1	Всего листов выписки 1: 1	Всего листов выписки 3	Всего листов выписки 4
Кадстровый номер:	73-08-020501:275		
Номер кадастрового квартала:	73-08-020501		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2005		
Рыночная стоимость земельного участка:	11953 +/- 38,3		
Адрес (местоположение):	Инициальный номер Огустейберг Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Удмуртский район, г. Димитровград, пер. Гагаринский, 15.		
Площадь, м <sup>2</sup> :	4296864,44		
Кадастровая стоимость, руб.:	73-08-020101:751		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Земли населенных пунктов Для строительства здания		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Статус записи об объекте недвижимости:	Общие сведения собственника помещений в многоквартирном доме; Право (от римичение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (заин) зарегистрированного использования; Для строительства здания.		
Особые отметки:	Внесена Анна Олеговна		
Подручная выписка:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07AC4QCSD186E9115E854553793  
Действителен с 25.12.2018 19:53:14  
Действителен до 01.01.2020 00:59:59  
Владелец: Росреестр

МАНУ с.а. Сандра "МФЦ"  
г.Сандра, Мандра-еке шоссе, д/поре Д. бордире 28 А, д/поре 28  
ул.позитивная/бордире МФЦ 13 марта 2019 г. 11 ч. 3 мин.  
Должность К.В.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок	
Лист №1 Рачета 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
5 марта 2019г. № КУИИ-001/2019-5/12682	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	73:08:02:0501:275

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/06/4/2015-90/2 26.12.2015 13:39:11
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.12.2015 13:34:57	
	номер государственной регистрации:	73-73/002-73/002/06/4/2015-91/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.06.2015 по 30.06.2020 с 07.06.2015 по 30.06.2020	
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Кпитал", ИНН: 7728142489	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3, Выдан 15.05.2015 Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1, Выдан 05.10.2010 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", Выдан 07.06.2010 Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2, Выдан 25.06.2015	

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B07AC4DCD186E9113E085453793  
Действителен с 25.12.2018 19:53:14  
Действителен по 01.01.2020 0:59:59  
Выдано: Ресурсы

М.А.У.г.о. Самара, "МФЦ"  
г. Самара, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28  
ул. Коммунальный сервис, МФЦ  
Понкин К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 3 мин.



Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	
5 марта 2019г. № КУ/ВЛ-001/2019-5-112682		Всего листов выписки: 4	
Коллективный номер:		73:08:020501:275	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.2	вид:	Срочный	
	дата государственной регистрации:	14.11.2005 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	73-73-02-015/2005-391	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.11.2005 НЕ ОПРЕДЕЛЕН	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	лицо, о правообладателе отсутствуют данные	
	основание государственной регистрации:	РАСПОСРЕЖЕНИЕ КОМИТЕТА ПО. № Отсутствует, Выдан 11.11.2005	
5	Сведения о наличии решения об оспаривании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Номер: 08F701B7A C40CD186BE9115E085453793  
 Делегирован: с 25.12.2018 19:53:14  
 Делегирован: по 01.01.2020 0:59:59  
 Выявляет: Рочевстр

М.А.У. г.н. Саака "МФЦ"  
 г. Саака, Московское шоссе, литера Д, корпус 28 А, литера 28  
 Уполномоченный сотрудник МФЦ  
 Попкова К.В. 13 марта 2019 г. 11 ч. 3 мин.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Лист 3

Земельный участок	
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1
5 марта 2019г. № КУВН-001/2019-5112682	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	73-08-020501:275
План (срез, смена) земельного участка	

Масштаб: 1:1000	Назначение/обозначение:	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.	

Номер: 08F701B07A.C4D.CD.186BE911.5E085453793  
 Действителен: с 25.12.2018 19:53:14  
 Действителен: по 01.01.2020 0:59:59  
 Выданы: Росреестр

МКУ г.о. Самара "ЮФЦ"  
 г. Самара, Московское шоссе, литеры Д, корпус 28 А, литера 28 А  
 Единое государственное кадастровое агентство  
 Лопухов К.В. \_\_\_\_\_ 13 марта 2019 г., 11 ч. 3 мин.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Задание		
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
18 июля 2019г.				
Кадастровый номер:	73:08:020101:751			
Номер кадастрового квартала:	73:08:020101			
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 224: Кадастровый номер 73:08:020501:275:0002240000			
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ульяновская область, Горьковский округ г. Димитровград, г. Димитровград, пер. 1-й вересневский, 16			
Площадь, м2:	1300,1			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Задание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных: 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1992			
Год завершения строительства:	1992			
Кадастровая стоимость, руб.:	22996521,14			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	73:08:020501:275			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Выдач разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют			
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 1300,09 кв.м; наименованием: Цех СОМ с пристроем, подвалом. Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местонахождения объекта недвижимости, отсутствуют.			
Подучетная выписка:	Росне Анна Олеговна (представитель администрации) ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым акционерным обществом с ограниченной ответственностью "Ренесс-недвижимость" ОИП, ИНН: 7728142469			
полное наименование должности	подпись	Фамилия, имя, отчество	подпись	Инициалы, фамилия
		Орган: МП		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 2

Этажность		Этажность	
Лист №1 Лист 2		Всего листов раздела 2: 2	
Лист №1 Лист 2		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		73:08:020101:751	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 73-73/002-73/002/064/2015-84/2 26.12.2015 13:07:17
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.12.2015 13:07:04
	номер государственной регистрации:		73-73/002-73/002/064/2015-85/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.06.2010 по 30.06.2020 с 07.06.2010 по 30.06.2020
	дого, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Алфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292783
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнение №3 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10". № 3. Выдан 15.05.2015 Изменения и дополнение №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10". № 1. Выдан 05.10.2010 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10". Выдан 07.06.2010 Изменения и дополнение №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10". № 2. Выдан 25.06.2015

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Зашине		Лист 3
ИПТ объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
18 июня 2019г.		Всего листов выписки: 3
Кадестровый номер:	73:08:020101:751	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО
-------------------------------	---------	------------------





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 2

Звание	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 3	
19 июля 2019г.	
Кадестровый номер: 73:08/020/501:4/12	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 73-73/002-73/002/064/2015-86/2, 26.12.2015 13:38:30
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.12.2015 13:38:17	
	номер государственной регистрации:	73-73/002-73/002/064/2015-87/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.06.2010 по 30.06.2020 с 07.06.2010 по 30.06.2020	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 3, Выдан 15.05.2015 Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 1, Выдан 05.10.2010 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", Выдан 07.06.2010 Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Жилая недвижимость 01.10", № 2, Выдан 25.06.2015	



Подпись наименование должности	Инициалы, фамилия
С.И.Иванов	И.И.Иванов

		Лист 3	
		Имя	
		Фамилия	
		Имя объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
19 июня 2019г.			
Каталоговый номер:		73:08:020501-412	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	Подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



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

**ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
(с описанием)**

На объект нежилого фонда Здания  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

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

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

Дата составления технической документации 29 ноября 2006 г.



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

## I. Сведения о принадлежности

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

Особые отметки \_\_\_\_\_

## II. Общие сведения

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

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

Дата записи	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА				в том числе		
	по землеотводным документам	по фактическому использованию	застроенная площадь	незастроенная площадь	замошенная	озелененная	прочая
1	2	3	4	5	6	7	8
29.11.05	11953	11 953	1 450,75	10 502,25			

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



**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**на Цех СОМ с пристроем, подвалом Лит. А,А1расположенного по адресу с.Русский Мелекесс, ул. Промышленная зона №7Кадастровый номер объекта 73:08:020501:275:0002240001**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**Год постройки 1992Число этажей 1-2Кроме того имеется ПодвалОбъем, куб. м 12 982Общая площадь, кв. м 1300,09**II. Классификация помещений (кв.м)**

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





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

### Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и кончая мезонином)	N помещений, квартир (торговых, складского и других)	N комнаты, кухни, прихож., корид. и т.п. по схем. черт. строен.	Назначен. частей помещен.: жилая комната, конторск. помещен., классн. комната, больнич. палата, кухня, прих. коридор, ванная, магазин, склад. помещен. и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)								Высота помеще-ния по внутрен. обмеру в метрах (от пола до потолка)
						общая полезная	предназнач. под учрежден. канцелярию и т.п.	жилая	культурно-бытового назначения	складская	производствен. назначения	служебная (подсобная)	прочая	
	I		1	Кух	сушильн.	30.16						30.16		14.58
			2	Кух	сушильн.	13.44						13.44		8.63
	А		3	Коридор		29.22						29.22		2.45
			4	Ж	швейц.	25.81						25.81		--
			5	Служебн.		4.20						4.20		--
			6	с/у		4.50						4.50		
			7	Мастерск.		27.50						27.50		3.06
	Ж		8	Коридор		6.68						6.68		
			9	Коридор		35.16						35.16		
			10	Многоэт. ж.		42.87						42.87		7.40
			11	Кладовые		10.58	10.58							
			12	Мастерск.		15.16						15.16		3.02
			13	Технич. узел		21.23						21.23		
			14	Коридор		1.84						1.84		
			15	с/у		1.57						1.57		
			16	Душ		2.10						2.10		
			17	Раздевалка		13.62						13.62		
			18	Туалет		1.02						1.02		
			19	Туалет		1.13						1.13		
			20	с/у		1.19						1.19		
			21	Душ		2.10						2.10		
			22	Раздевалка		14.06						14.06		
			23	коридор		2.21						2.21		
			24	Ванная		3.73						3.73		
			25	коридор		5.73						5.73		
			26	склад		9.0					9.0			
			27	склад		264.84					264.84			7.40
			28	Ж	швейц.	19.43						19.43		
			29	Саморезов		68.94						68.94		
			30	склад		49.53					49.53			
			31	Тарная		19.77					19.77			
				Всего		444.15	10.58				19.77	323.37	554.46	265.92



10(9)

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

### Экспликация к плану строения

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

не здание



III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

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

Инвентаризатор Савинов С.Е.

Проверил Волкова Ж.В.

## ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

на Здание бытовых помещений Лит. Б

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

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

### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1985

Число этажей 1

Кроме того имеется \_\_\_\_\_

Объем, куб. м 77

Общая площадь, кв. м 14,6

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

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

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

## Экспликация к плану строения

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



III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

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

Инвентаризатор Савинов С.Е.

Проверил Волкова Ж.В.

Ульяновская областное  
государственное учреждение  
«Интеллектуальная  
промышленность»

На 15 (пятнадцати) листах  
Исполнитель И.И.И.

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

## ПЛАН НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (с описанием)

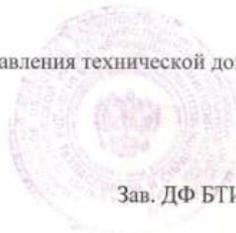
На объект нежилого фонда Механические мастерские ангарного типа  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение)

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

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

Дата составления технической документации 29 ноября 2006 г.



Зав. ДФ БТИ [Signature] /С.Ю. Кротов/

## I. Сведения о принадлежности

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

Особые отметки 1. Зарегистрирован залог в силу договора.

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

## II. Общие сведения

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

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

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

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

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

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



**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**на Механические мастерские ангарного типа Лит. Арасположенного по адресу с.Русский Мелекес , ул. Промышленная зона №7БКадастровый номер объекта 73:08:020501:272:0002280001**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**Год постройки 1995 г.Число этажей 1-2

Кроме того имеется \_\_\_\_\_

Объем, куб. м 4939Общая площадь, кв. м 991,70**II. Классификация помещений (кв.м)**

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

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

## Экспликация к плану строения

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





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

Одобрено  
На *7 (семь)* листах  
Исполнитель *№ 1*

Межмуниципальный отдел по г. Дмитровградскому, Мелекесскому и Новомалыклинскому району Управления Росреестра по Ульяновской области

Кому: Басис Анна Олеговна.  
Адрес: .

**УВЕДОМЛЕНИЕ**  
о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица

18 июля 2019г.

№КУВД-001/2019-8712096/1

В соответствии с частью 5 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в результате рассмотрения заявления от 17 июля 2019 г. № КУВД-001/2019-8712096 уведомляем Вас о внесении 18 июля 2019 г. в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия следующих сведений в отношении: здания с кадастровым номером: 73:08:020101:751, адрес: Российская Федерация, Ульяновская область, Городской округ г. Дмитровград, г. Дмитровград, пер. Гвардейский, 1б.

Пайгачева Галина Павловна  
(Ф.И.О. должностного лица)



Межмуниципальный отдел по г. Димитровградскому, Мелекесскому и Новомалыклинскому району Управления Росреестра по Ульяновской области

Кому: Басис Анна Олеговна.  
Адрес: .

**УВЕДОМЛЕНИЕ**  
о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица

19 июля 2019г.

№КУВД-001/2019-8713888/1

В соответствии с частью 5 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в результате рассмотрения заявления от 17 июля 2019 г. № КУВД-001/2019-8713888 уведомляем Вас о внесении 19 июля 2019 г. в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия следующих сведений в отношении: здания с кадастровым номером: 73:08:020501:412, адрес: Российская Федерация, Ульяновская область, Городской округ г. Димитровград, г. Димитровград, пер. Гвардейский, 1а.

Пайгачева Галина Павловна

(Ф.И.О. должностного лица)



«Утверждаю»  
Начальник МО МВД России  
«Димитровградский»  
полковник полиции

С.П. Карпов  
«04» июля 2019 года

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
об отказе в возбуждении уголовного дела

г. Димитровград

«04» июля 2019 года

Я, старший оперуполномоченный ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» майор полиции Р.С. Лидерман, рассмотрев материал проверки, зарегистрированный в КУСП за № 1756 от 24.01.2019 г.,

УСТАНОВИЛ:

24.01.2019 года в ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» поступил материал проверки КУСП № 1756 от 24.01.2019 года по заявлению генерального директора ООО «Солидарность» Андрюкова К.В., представляющего интересы по доверенности ООО Управляющая компания «Альфа капитал», по факту хищения путем разбора и вывоза имущества (б/у строительный материал) принадлежащего ЗИПФ «Жилая недвижимость 01.10» под управлением ООО Управляющая компания «Альфа капитал» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская д. 1 «А», ул. Гвардейская д. 1 «Б».

В ходе проведенной проверки установлено, что согласно договора б/н купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015г. гр. Хижняк Ю.Ю. продал ЗИПФ «Жилая недвижимость 01.10» под управлением ООО Управляющая компания «Альфа капитал» цех СОМ с пристроем, подвалом и механические мастерские ангарного типа фактически расположенные по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская д. 1 «А», ул. Гвардейская д. 1 «Б». По сведениям, полученным из УФРС г. Димитровграда, Мелекесского и Новомалыклинского районов цех СОМ с пристроем, подвалом, площадью 1300, 09 кв.м инв. № 224 лит. А, А1, Г, механические мастерские ангарного типа, общей площадью 991,7 кв.м, лит А,1,2 данные объекты находятся по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, с Русский Мелекесс, ул. Промзона, д. 7Б.

По результатам оценки Центра независимой экспертизы собственности на 18.06.2018 года стоимость цеха СОМ с пристроем, подвалом и механические мастерские ангарного типа 2 091 400 рублей, механические мастерские ангарного типа 677 800 рублей.

Опрошенный 16.05.2019 года Хижняк Юрий Юрьевич 06.06.1980 г.р., проживающий г. Самара, ул. Чернореченская д. 42 кв. 37 пояснил, что в 2012 году ему стало известно о том, что в городе Димитровграде, в предбанкротном состоянии находится молочный завод «Био-Тон». В последствии в ходе проведения процедуры банкротства, с торгов Хижняком Ю.Ю. были приобретены два земельных участка, а также шесть строений, среди которых были цех СОМ и механические мастерские

ангарного типа. Договор купли-продажи на вышеуказанное имущество им был заключен с ОАО «Димитровградский молочный завод». При покупке, два земельных участка и два строения, а именно цех СОМ и механические мастерские ангарного типа находились на территории относящиеся к Мелекесскому району. В последствии данные земельные участки, в связи с расширением территории г. Димитровграда, были переведены на адреса относящиеся к городу, и им были присвоены адреса пер. Гвардейский 1 «а» и пер. Гвардейский 1 «б», а два вышеуказанных строения смены адреса не получили. Данное имущество Хижняк Ю.Ю. приобретал в кредит, и оно находилось в залоге у банка «Солидарность». На момент приобретения цех СОМ и ангар находились в удовлетворительном состоянии, имели собранные бетонные и металлические конструкции, целостность окон была частично удовлетворительная. Внутри данных сооружений никакого оборудования не находилось. В 2013-2015 года к Хижняку Ю.Ю. обратились Новрузов Г.Г. и Сабитов Р.М., с которыми у него была достигнута договоренность, о том, что они будут разбирать строения, а именно расчищали площадку. Никаких денежных средств, им за данные работы Хижняк Ю.Ю. не передавал, цех СОМ и ангар они не разбирали. В 2015 году Хижняком Ю.Ю. было принято решение о реализации земельных участков по адресам пер. Гвардейский 1 «а» и пер. Гвардейский 1 «б». Покупателем выступило ООО «УК «Альфа-Капитал», с которым был заключен договор купли-продажи, согласно которому им было реализовано два земельных участка и с двумя зданиями, цех СОМ и ангар. На момент продажи данные строения находились на месте, при этом цех СОМ выглядел в удовлетворительном состоянии, ангар стоял в собранном состоянии, но обвалившейся крышей. После 2015 года к Хижняку Ю.Ю. по факту разбора зданий никто не обращался. В 2017 году разрешений на разбор стены ангара Новрузову Г.Г. не давал. Кто разобрал цех СОМ Хижняку Ю.Ю. не известно, при этом он пояснил, что разобрать вышеуказанные объекты мог кто угодно, т.к. при строительстве жилых домов забор частично отсутствовал, и проезд большегрузного автотранспорта был возможен.

По результатам проведенной проверки, оперативно-розыскных мероприятий, установить лиц причастных к разбору и вывозу строений цех СОМ и металлического ангара не представилось возможным.

В настоящее время в адрес ООО «Интеллект» с целью установления стоимости объектов направлен соответствующий запрос.

В настоящее время в собранном материале проверки отсутствуют данные, указывающих на наличие признаков события преступления и руководствуясь п. 1 ч.1 ст. 24, ст. ст. 144, 145 УПК РФ,

#### ПОСТАНОВИЛ:

1. Отказать в возбуждении уголовного дела по основаниям п. 1 ч. 1 ст. 24 УПК РФ, за отсутствием события преступления.
2. Ходатайствовать перед прокурором г. Димитровграда об отмене данного постановления об отказе в возбуждении уголовного дела и возвращения материала, зарегистрированного в КУСП за № 1756 от 24.01.2019 года в МО МВД России «Димитровградский» на дополнительную проверку.
3. Копию настоящего постановления направить прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву и заинтересованным лицам.

Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику МО МВД России «Димитровградский», прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву, в Димитровградский городской суд Ульяновской области в порядке, установленном главой 16 УПК РФ.

Старший оперуполномоченный ОЭБиПК  
МО МВД России «Димитровградский»  
майор полиции



Р.С. Лидерман

Копия настоящего постановления направлена прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву, а также заявителю.

Старший оперуполномоченный ОЭБиПК  
МО МВД России «Димитровградский»  
майор полиции



Р.С. Лидерман

Согласовано  
Начальник ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский»  
майор полиции



Е.В. Бирюков

«Утверждаю»  
Начальник МО МВД России  
«Димитровградский»  
полковник полиции

С.П. Карпов  
«18» сентября 2019 года

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
об отказе в возбуждении уголовного дела

г. Димитровград

«18» сентября 2019 года

Я, старший оперуполномоченный ОУР МО МВД России «Димитровградский» капитан полиции Э.Х. Яббаров, рассмотрев материал проверки, зарегистрированный в КУСП за № 1756 от 24.01.2019 г.,

**УСТАНОВИЛ:**

24.01.2019 года в ОЭБиПК МО МВД России «Димитровградский» поступил материал проверки КУСП № 1756 от 24.01.2019 года по заявлению генерального директора ООО «Солидарность» Андрюкова К.В., представляющего интересы по доверенности ООО Управляющая компания «Альфа капитал», по факту хищения путем разбора и вывоза имущества (б/у строительный материал) принадлежащего ЗИПФ «Жилая недвижимость 01.10» под управлением ООО Управляющая компания «Альфа капитал» по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская д. 1 «А», ул. Гвардейская д. 1 «Б».

В ходе проведенной проверки установлено, что согласно договора б/н купли-продажи недвижимого имущества от 03.12.2015г. гр. Хижняк Ю.Ю. продал ЗИПФ «Жилая недвижимость 01.10» под управлением ООО Управляющая компания «Альфа капитал» цех СОМ с пристроем, подвалом и механические мастерские ангарного типа фактически расположенные по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гвардейская д. 1 «А», ул. Гвардейская д. 1 «Б». По сведениям, полученным из УФРС г. Димитровграда, Мелекесского и Новомалыклинского районов цех СОМ с пристроем, подвалом, площадью 1300, 09 кв.м инв. № 224 лит. А, А1, Г, механические мастерские ангарного типа, общей площадью 991,7 кв.м, лит А,1,2 данные объекты находятся по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, с Русский Мелекес, ул. Промзона, д. 7Б.

По результатам оценки Центра независимой экспертизы собственности на 18.06.2018 года стоимость цеха СОМ с пристроем, подвалом и механические мастерские ангарного типа 2 091 400 рублей, механические мастерские ангарного типа 677 800 рублей.

Опрошенный 16.05.2019 года Хижняк Юрий Юрьевич 06.06.1980 г.р., проживающий г. Самара, ул. Чернореченская д. 42 кв. 37 пояснил, что в 2012 году ему стало известно о том, что в городе Димитровграде, в предбанкротном состоянии находится молочный завод «Био-Тон». В последствии в ходе проведения процедуры банкротства, с торгов Хижняком Ю.Ю. были приобретены два земельных участка, а

также шесть строений, среди которых были цех СОМ и механические мастерские ангарного типа. Договор купли-продажи на вышеуказанное имущество им был заключен с ОАО «Димитровградский молочный завод». При покупке, два земельных участка и два строения, а именно цех СОМ и механические мастерские ангарного типа находились на территории относящиеся к Мелекесскому району. В последствии данные земельные участки, в связи с расширением территории г. Димитровграда, были переведены на адреса относящиеся к городу, и им были присвоены адреса пер. Гвардейский 1 «а» и пер. Гвардейский 1 «б», а два вышеуказанных строения смены адреса не получили. Данное имущество Хижняк Ю.Ю. приобретал в кредит, и оно находилось в залоге у банка «Солидарность». На момент приобретения цех СОМ и ангар находились в удовлетворительном состоянии, имели собранные бетонные и металлические конструкции, целостность окон была частично удовлетворительная. Внутри данных сооружений никакого оборудования не находилось. В 2013-2015 года к Хижняку Ю.Ю. обратились Новрузов Г.Г. и Сабитов Р.М., с которыми у него была достигнута договоренность, о том, что они будут разбирать строения, а именно расчищали площадку. Никаких денежных средств, им за данные работы Хижняк Ю.Ю. не передавал, цех СОМ и ангар они не разбирали. В 2015 году Хижняком Ю.Ю. было принято решение о реализации земельных участков по адресам пер. Гвардейский 1 «а» и пер. Гвардейский 1 «б». Покупателем выступило ООО «УК «Альфа-Капитал», с которым был заключен договор купли-продажи, согласно которому им было реализовано два земельных участка и с двумя зданиями, цех СОМ и ангар. На момент продажи данные строения находились на месте, при этом цех СОМ выглядел в удовлетворительном состоянии, ангар стоял в собранном состоянии, но обвалившейся крышей. После 2015 года к Хижняку Ю.Ю. по факту разбора зданий никто не обращался. В 2017 году разрешений на разбор стены ангара Новрузову Г.Г. не давал. Кто разобрал цех СОМ Хижняку Ю.Ю. не известно, при этом он пояснил, что разобрать вышеуказанные объекты мог кто угодно, т.к. при строительстве жилых домов забор частично отсутствовал, и проезд большегрузного автотранспорта был возможен.

По результатам проведенной проверки, оперативно-розыскных мероприятий, установить лиц причастных к разбору и вывозу строений цех СОМ и металлического ангара не представилось возможным.

В настоящее время в адрес ООО «Интеллект» с целью установления стоимости объектов направлен соответствующий запрос.

В настоящее время в собранном материале проверки отсутствуют данные, указывающих на наличие признаков события преступления и руководствуясь п. 1 ч.1 ст. 24, ст. ст. 144, 145 УПК РФ,

#### ПОСТАНОВИЛ:

1. Отказать в возбуждении уголовного дела по основаниям п. 1 ч. 1 ст. 24 УПК РФ, за отсутствием события преступления.
2. Ходатайствовать перед прокурором г. Димитровграда об отмене данного постановления об отказе в возбуждении уголовного дела и возвращения материала, зарегистрированного в КУСП за № 1756 от 24.01.2019 года в МО МВД России «Димитровградский» на дополнительную проверку.
3. Копию настоящего постановления направить прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву и заинтересованным лицам.

Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику МО МВД России «Димитровградский», прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву, в Димитровградский городской суд Ульяновской области в порядке, установленном главой 16 УПК РФ.

Старший оперуполномоченный ОУР  
МО МВД России «Димитровградский»  
капитан полиции

Э.Х. Яббаров

Копия настоящего постановления направлена прокурору г. Димитровграда старшему советнику юстиции И.М. Силантьеву, а также заявителю.

Старший оперуполномоченный ОУР  
МО МВД России «Димитровградский»  
капитан полиции

Э.Х. Яббаров

Согласовано  
Начальник ОУР МО МВД России «Димитровградский»  
подполковник полиции

А.А. Андреев

# РОСГОССТРАХ



0530 БИЛЛАН, МЕГАФОН, МТС  
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ  
www.RGS.ru

Серия 7100

№ 3011896

Форма 1ЮЛ

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №46350010-134-08-19  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Самара,

«12» августа 2019 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Филиала ПАО СК Росгосстрах в Самарской области Ахунжанова Ильяза Камильевича, действующего на основании Доверенности №1384-Д, от 24.07.2018, с одной стороны, и Шевяков Денис Владимирович, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 12.08.2019 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

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

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

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

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

СОГЛАСОВАНО. Андеррайтер Титова Е.С.

Бланк 1 из 1

ООО «ИНСУРАНС», № 300 000, 2019 г. • ООО «ИНСУРАНС», № 300 000, 2019 г.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА**

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

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

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;**

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

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

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

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «13» августа 2019 г. по 24.00 часа «12» августа 2020 г.

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

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

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса) за период страхования, указанный в разделе 7 настоящего Договора (Полиса) подлежит оплате единовременным платежом до 13.08.2019 г.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается:

при оплате наличными деньгами – день оплаты Страховщику (или его представителю) наличных денежных средств, что подтверждается квитанцией установленной формы.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

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

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

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «12» августа 2019 г. (Приложение 1).

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

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

- o Возобновление договора №46350010-134-08-18 от 01.08.2018.

СОГЛАСОВАНО: Андеррайтер Титова Е.С.

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

 Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области  
443099, г. Самара, ул. Ал. Толстого 26/28

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 4070281090000000187 в ПАО «РГС Банк»

г. Москва

Корр. счёт: 30101810945250000174, БИК: 044525174

г. Москва

##### СТРАХОВАТЕЛЬ

Шевяков Денис Владимирович

Адрес местонахождения:

г. Самара, ул. Демократическая, д. 11, кв.13

Паспортные данные: 3601 №532940, выдан: Отдел внутренних дел №8 Промышленного района города Самары 06.10.2001

ИНН: 631900765602

г. Москва

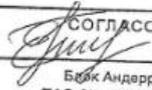
  
(Директор Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области, действующий на основании доверенности №1398-Д)

Алунжанов П.К.

(Шевяков Д.В.)

#### КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Кивевская, д. 7.  
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Самарской области для корреспонденции: 443099, Самарская обл., г. Самара, ул. Ал. Толстого д. 26/28  
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34  
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)  
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте [www.RGS.ru](http://www.RGS.ru).

СОГЛАСОВАНО  
  
Титова Е.С./  
Бюж Андеррайтинга  
ПАО СК «РОСГОССТРАХ»

СОГЛАСОВАНО Андеррайтер Титова Е.С.

**РОСГОССТРАХ**0530 НЕПЛАТНЫЙ ЗВОНОК  
www.RGS.ru

Серия 7100

№ 3599497

Форма ТЮЛ

**ДОГОВОР № 7100 3599497  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**г. Самара.«23» марта 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице НСО Самарский Шеванева Павла Владимировича, действующего на основании Доверенности № 9868ДФ от 10.09.2019 с одной стороны, и ООО Агентство оценки «Интеллект», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Директор Шевякова Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 23.03.2020 (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

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

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

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

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

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

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

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

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

Бланк 1 из 1

ОБЩЕСТВЕННАЯ КОМПАНИЯ «РОСГОССТРАХ» (ИНН 77-07-000000) ОГРН 1047700000000  
 ООО «ИНТЕЛЛЕКТ» (ИНН 84-08-000000) ОГРН 1048400000000  
 ООО «САМАРСКИЙ» (ИНН 84-08-000000) ОГРН 1048400000000

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

#### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

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

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5000000 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	5000000 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	5000000 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	Лимит возмещения 300 000 руб.
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

#### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

10074 руб.

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

не установлена

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

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 23.03.2020г. по 24.00 часов 22.03.2021г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 00.00 часов дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

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

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

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

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 5037 руб. 00 коп., подлежит уплате до «23» марта 2020г.
- второй платеж в размере 5037 руб. 00 коп., подлежит уплате до «23» апреля 2020г.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

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

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

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

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

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

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

11.1. Возобновление договора №2/134-19-07 от «19» марта 2019 г.

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

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



*Подпись Страхователя*

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН****СТРАХОВЩИК**

ПАО СК «Росгосстрах»  
 Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
 Подразделение:  
 ПАО СК РОСГОССТРАХ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
 Банковские реквизиты:  
 р/с № 40701810800000000025 в ОАО «РГС БАНК» г. Москва,  
 к/с 30101810800000000174 в Банк России  
 ИНН 5027089703  
 БИК 044579174



*(Шеванов П. В.)*

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

ООО Агентство оценки "Интеллект"  
 Адрес местонахождения:  
 443016, Российская Федерация, Самарская обл., г. Самара, ул. Ставропольская, д. 86.  
 Банковские реквизиты:  
 Р/с № 40702810924910000238 в РОСБАНК  
 К/с 30101810400000000747 в РОСБАНК  
 БИК 042202747

Директор



*(Шевякова Д. В.)*



Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый  
 Диспетчерский Центр Росгосстраха:  
 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

**является членом**

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

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

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

Президент



Ю.В. Школьников

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

