

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. Основание для проведения оценки.....	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки	8
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки	9
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
4.1. Используемая терминология	14
4.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	16
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	16
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	17
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	18
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ..	21
10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	22
10.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки	22
По данным сайта maps.yandex.ru	22
10.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.....	28
10.3 Информация о текущем использовании объектов оценки.....	28
10.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	29
10.5. Определение вида стоимости	29
10.6. Анализ наиболее эффективного использования	30
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	31
11.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2016 года	31
11.2 Анализ социально-экономического развития муниципального образования «город Ульяновск» за январь-ноябрь 2016 года.....	39
11.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Ульяновск за 9 месяцев 2016 года	40
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
12.1. Сравнительный подход.....	46
12.2. Доходный подход.....	46
12.3. Затратный подход	46
12.4. Обоснования выбора подходов оценки	46
13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	47
14. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	81
15. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	87
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	87
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	90
18. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ	92
19. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	93

Конкурсному управляющему
ЗАО «Авиационная компания «Полёт»
Литти Б.П.

Уважаемый Борис Павлович!

В соответствии с Договором № 573 от 14 декабря 2016 года, заключенным между Вами и ООО «Оценка-Гарант», мы провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества для целей реализации в рамках конкурсного производства.

Произведенные расчеты и анализ представленной информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления, по состоянию на 14 декабря 2016 года составляет:

256 280 000 (Двести пятьдесят шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость объектов с учетом округления, руб.
1	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта- 73:24:021003:11, назначение объекта: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, срок аренды до 01.07.2014г., общая площадь 11050,4 кв.м., местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 1 000 руб.	12 450 000
2	Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этажный литер А,а,а1,а3,а4,к,к1,к2,Б,Г,1,Ш,IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 59 713 751 руб., вид права - собственность, дата государственной регистрации 03.01.2001г., основание государственной регистрации - Договор от 17.02.2000г. № 1/2000. Участвует в производственном процессе круглогодично.	143 354 000
3	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта- 100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А, срок аренды до 01.03.2054 г. Залоговая стоимость 1 000, 00 руб. Правообладатель- Российская Федерация.	17 477 000
4	Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 19 080 708,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	22 312 000
5	Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», залоговая стоимость 1 282 580,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	869 000
6	Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта- 2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», Залоговая стоимость 35 427 483,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	17 920 000
7	Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 113 157,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	186 000

8	Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 1 072 799,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	202 000
9	Канализационная насосная станция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права – собственность. Залоговая стоимость 72 675,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	69 000
10	Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007. Залоговая стоимость 255 293,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично	278 000
11	Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права -собственность. Залоговая стоимость 1 043 885,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	1 645 000
12	Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168, назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 18.08.2003 г. Залоговая стоимость 32 347 188,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	39 518 000
Итого:		256 280 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчёт об оценке содержит краткое описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на изменение стоимости оцениваемых прав собственности после даты оценки.

Следует особо отметить – настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки исключительно для целей указанных в задании на оценку и в настоящем отчете.

В случае возникновения каких-либо вопросов по данному Отчёту, обращайтесь непосредственно к нам, чтобы исключить неправильное его толкование.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор

ООО «Оценка - Гарант»

Р.Н. Низсеев

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 573 от 14 декабря 2016 года, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Авиационная компания «Полет» и ООО «Оценка-Гарант».

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

№ п/п	Наименование объектов оценки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта- 73:24:021003:11, назначение объекта: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, срок аренды до 01.07.2014г., общая площадь 11050,4 кв.м., местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 1 000 руб.	Не предоставлена	Не предоставлена
2	Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этажный литер А,а,а1,а3,а4,к,к1,к2,Б,Г,1,III,IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 59 713 751 руб., вид права - собственность, дата государственной регистрации 03.01.2001г., основание государственной регистрации - Договор от 17.02.2000г. № 1/2000. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не предоставлена	Не предоставлена
3	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта- 100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А, срок аренды до 01.03.2054 г. Залоговая стоимость 1 000, 00 руб. Правообладатель- Российская Федерация.	Не предоставлена	Не предоставлена
4	Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 19 080 708,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не предоставлена	Не предоставлена
5	Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», залоговая стоимость 1 282 580,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не предоставлена	Не предоставлена
6	Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта- 2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», Залоговая стоимость 35 427 483,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не предоставлена	Не предоставлена
7	Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный»,	Не предоставлена	Не предоставлена

№ п/п	Наименование объектов оценки	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
	площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 113 157,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.		
8	Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершеного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 1 072 799,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не предоставлена	Не предоставлена
9	Канализационная насосная станция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права –собственность. Залоговая стоимость 72 675,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не предоставлена	Не предоставлена
10	Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007. Залоговая стоимость 255 293,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично	Не предоставлена	Не предоставлена
11	Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права -собственность. Залоговая стоимость 1 043 885,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не предоставлена	Не предоставлена
12	Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168, назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 18.08.2003 г. Залоговая стоимость 32 347 188,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не предоставлена	Не предоставлена

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

№ п/п	Наименование объектов оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объектов с учетом округления, руб.
1	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта- 73:24:021003:11, назначение объекта: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, срок аренды до 01.07.2014г., общая площадь 11050,4 кв.м., местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 1 000 руб.	Не применялся	12 450 000	Не применялся	12 450 000
2	Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этажный литер А,а,а1,а3,а4,к,к1,к2,Б,Г,1,III,IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 59 713 751 руб., вид права - соб-	Не применялся	143 354 000	Не применялся	143 354 000

	ственность, дата государственной регистрации 03.01.2001г., основание государственной регистрации - Договор от 17.02.2000г. № 1/2000. Участвует в производственном процессе круглогодично.				
3	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта-100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А, срок аренды до 01.03.2054 г. Залоговая стоимость 1 000, 00 руб. Владелец- Российская Федерация.	Не применялся	17 477 000	Не применялся	17 477 000
4	Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 19 080 708,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	22 312 000	Не применялся	22 312 000
5	Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», залоговая стоимость 1 282 580,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	869 000	Не применялся	869 000
6	Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта-2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», Залоговая стоимость 35 427 483,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	17 920 000	Не применялся	17 920 000
7	Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А» , вид права - собственность. Залоговая стоимость 113 157,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	186 000	Не применялся	186 000
8	Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 1 072 799,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	202 000	Не применялся	202 000
9	Канализационная насосная станция, кадастровый	Не	69 000	Не	69 000

	(или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права –собственность. Залоговая стоимость 72 675,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	применялся		применялся	
10	Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007. Залоговая стоимость 255 293,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично	Не применялся	278 000	Не применялся	278 000
11	Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права -собственность. Залоговая стоимость 1 043 885,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	1 645 000	Не применялся	1 645 000
12	Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168, назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 18.08.2003 г. Залоговая стоимость 32 347 188,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	39 518 000	Не применялся	Не применялся	39 518 000
Итого:					256 280 000

1.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость объектов с учетом округления, руб.
1	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта- 73:24:021003:11, назначение объекта: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, срок аренды до 01.07.2014г., общая площадь 11050,4 кв.м., местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 1 000 руб.	12 450 000
2	Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое,2-1 этажный литер А,а,а1,а3,а4,к1,к2,Б,Г,1,III,IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 59 713 751 руб., вид права - собственность, дата государственной регистрации 03.01.2001г., основание государственной регистрации - Договор от 17.02.2000г. № 1/2000. Участвует в производственном процессе круглогодично.	143 354 000
3	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта- 100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А, срок аренды до 01.03.2054 г. Залоговая стоимость 1 000, 00 руб. Правообладатель- Российская Федерация.	17 477 000
4	Административно-лабораторный корпус, участок комплектаации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 19 080	22 312 000

	708,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	
5	Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», залоговая стоимость 1 282 580,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	869 000
6	Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта- 2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», Залоговая стоимость 35 427 483,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	17 920 000
7	Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А» , вид права - собственность. Залоговая стоимость 113 157,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	186 000
8	Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 1 072 799,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	202 000
9	Канализационная насосная станция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права – собственность. Залоговая стоимость 72 675,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	69 000
10	Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007. Залоговая стоимость 255 293,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично	278 000
11	Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 1 043 885,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	1 645 000
12	Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168, назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 18.08.2003 г. Залоговая стоимость 32 347 188,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	39 518 000
Итого:		256 280 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки

Предполагаемое использование результатов оценки: для целей реализации в рамках конкурсного производства.

Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

Ограничение по использованию результатов оценки: результаты оценки объектов оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета об оценке.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	<i>Недвижимое имущество, указанное в п. 1.2. (Общая информация, идентифицирующая объект оценки)</i>
Состав объектов оценки	<i>Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта- 73:24:021003:11, назначение объекта: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, срок аренды до 01.07.2014г., общая площадь 11050,4 кв.м., местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, про-</i>

	<p>спект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 1 000 руб.;</p> <p>Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этажный литер А, а, а1, а3, а4, к, к1, к2, Б, Г, 1, III, IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 59 713 751 руб., вид права - собственность, дата государственной регистрации 03.01.2001г., основание государственной регистрации - Договор от 17.02.2000г. № 1/2000. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта- 100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А, срок аренды до 01.03.2054 г. Залоговая стоимость 1 000, 00 руб. Правообладатель- Российская Федерация;</p> <p>Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 19 080 708,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», залоговая стоимость 1 282 580,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь- 2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», Залоговая стоимость 35 427 483,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 113 157,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 1 072 799,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Канализационная насосная станция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 72 675,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007. Залоговая стоимость 255 293,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 1 043 885,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично;</p> <p>Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168,</p>
--	--

	назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 18.08.2003 г. Залоговая стоимость 32 347 188,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.
Собственник объектов оценки на дату оценки	Закрытое акционерное общество «Авиационная компания «Полет»
Имущественные права на объект(-ы) оценки (оформленное право)	Собственность
Имущественные права на объекты оценки (оцениваемое право)	Право собственности
Характеристика объектов оценки и его оцениваемых частей	Приведена в Разделе 10 настоящего Отчета
Балансовая стоимость	Сведения о балансовой стоимости объектов оценки не предоставлены
Обременения и ограничения использования объекта	В соответствии с техническим заданием к договору учет обременений и ограничений не производится.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для целей реализации в рамках конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки должен быть использован исключительно в соответствии с п. «Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)»
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	14 декабря 2016 года
Дата осмотра объектов	14 декабря 2016 года
Дата составления отчета	31 января 2017 года
Срок проведения оценки	30 рабочих дней
Особенности проведения осмотра объектов оценки	Осмотр объекта был произведен 14 декабря 2016 года без ограничений доступа к объектам оценки
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимой информации для проведения оценки материалов и информации	Вся необходимая информация на объекты оценки Заказчиком была предоставлена Оценщику при заключении договора на оказание услуг по оценке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • в процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов; • ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик; юридическая экспертиза не входит в число задач настоящей оценки, в связи с чем таковая не производилась; • Оценщик произвел визуальный осмотр оцениваемого имущества. Оценщик не производил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком; • сведения о годе изготовления (приобретения) объектов оценки не предоставлены, износ начислялся по результатам визуального осмотра объектов оценки и интервьюирования работников-специалистов Заказчика; • от Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда; • отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно; • Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов; • при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае

	<p>обнаружения) подобных факторов;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Задаaniem на оценку; • оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки; • суждение о возможных границах интервала стоимости объекта оценки в соответствии с «Задаанием на оценку» к Договору №573 от 14 декабря 2016 года, и исходя из цели оценки, определение возможных границ интервала стоимости объектов оценки не требуется; • итоговая величина стоимости объектов 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 с даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев; <p>прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретных объектов оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами.</p>
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета Оценщика</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418); • Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015 г.); ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014 г.); ФСО № 10 (утв. приказом № 328 от 01.06.2015 г.); • Стандарты ССО РОО.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчёт оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны и соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки.

2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и другими нормативными актами Российской Федерации и Чувашской Республики в области оценки имущества.

6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015 г.); ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014 г.); ФСО № 10 (утв. приказом № 328 от 01.06.2015 г.).

7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

8. Оценщиком был лично произведен осмотр оцениваемого имущества, идентификация производилась со слов и в присутствии Заказчика.

9. Копия отчета хранится в архиве Оценщика до истечения срока исковой давности.

10. Публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика запрещена.

Оценщик

О.Р. Кокорев

31 января 2017 года

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Используемая терминология

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии со ст. 5 вышеуказанного Закона к объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

Объектом-аналогом является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это 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.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при

невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

4.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки включает в себя:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
5. составление отчета об оценке.

Процесс оценки начинается с общего осмотра оцениваемого имущества. Далее анализируются возможные варианты использования объектов с целью нахождения оптимального.

Следующий этап оценки - определение рыночной стоимости - осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на данный сегмент рынка в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости подобных объектов общепринятыми являются три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из перечисленных подходов приводит к получению определенных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, или подходов, которые расценены Оценщиком как наиболее надежные.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

О заказчике – юридическом лице

Организационно-правовая форма	Зарытое акционерное общество
Полное наименование	Зарытое акционерное общество «Авиационная компания «Полет»
Реквизиты Заказчика	Юридический адрес: 129090, г. Москва, Олимпийский пр-т, д. 16, корп. 1 Почтовый адрес: 428001, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. П. Ермолаева, д. 3, корп. 2, помещение 4 ИНН 3128000948, КПП 770201001 р/с 40702810675000003075 в дополнительном офисе № 8613/0003 ПАО Сбербанк к/с 3010181030000000609, БИК 049706609 Тел. 8(8352) 222-341, 89023284638
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1023102365197 от 11.11.2002г.
Место нахождения	Юридический адрес: 129090, г. Москва, Олимпийский пр-т, д. 16, корп. 1

Об оценщике, работающем на основании трудового договора

Оценщик, задействованный в проведении работы по оценке, имеют соответствующее высшее образование, а также профессиональное образование в области оценки бизнеса, недвижимости, машин, оборудования и транспортных средств.

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Кокорев Олег Рудольфович
Местонахождение оценщика	ООО «Оценка-Гарант»; Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина, д.106
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», зарегистрированной под №0003 от 09.07.2007 г., и включен в реестр оценщиков за регистрационным №001804 от 11 декабря 2007 года Реквизиты РОО: 105066, Москва, 1-ый Басманный пер., 2А Тел./факс: +7 (495) 662 7425, +7 (499) 267 8718 e-mail: info@sroroo.ru сайт в Интернет: http://www/sroroo/ru
Номер и дата выдачи докумен-	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 397641 от 25 июля 2006 года,

та, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	выдан ГОУ ВПО Московским автомобильно-дорожным институтом (ГТУ) Волжский филиал. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Опыт работы в области оценки имущества с 2006 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в Страховом публичном акционерном обществе «Ингосстрах» (Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2), сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщика №433-550-074263/16 от 30.11.2016 г., срок действия с 30 ноября 2016 г. по 29 ноября 2017 г., страховая сумма: 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 года

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка - Гарант»
Реквизиты юридического лица	Юридический адрес: 428022, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина, д.106, ИНН 2130022489, КПП 213001001 Банк получателя: Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Нижний Новгород, расчетный счет: 40702810429040000953, к/с 30101810200000000824, БИК 042202824
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1072130010270 от 13.06.2007г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина, д.106 тел/факс (8352) 62-62-64
Ответственность Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах» (Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2), полис № 433-550-074637/16 от 07 декабря 2016 г., срок действия с 07 декабря 2016 г. по 06 декабря 2017 г., страховая сумма: 100 000 000 рублей.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

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 объектов оценки	Не привлекались
---	-----------------

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчёта. Достоверность оценки ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчёта, Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект недвижимости.
2. Юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество презюмируется со слов и по информации, представленной Заказчиком. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик произвел визуальный осмотр оцениваемого имущества. Оценщик не производил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Сведения о годе изготовления (приобретения) объектов оценки не предоставлены, износ начислялся по результатам визуального осмотра объектов оценки и интервьюирования работников-специалистов Заказчика.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчёта или произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

8. Юридическая экспертиза не входит в число задач настоящей оценки, соответственно таковая процедура Оценщиком не производилась.

9. Суждение о возможных границах интервала стоимости объектов оценки в соответствии с «Заданием на оценку» к Договору №573 от 14 декабря 2016 года, и исходя из цели оценки, определение возможных границ интервала стоимости объектов оценки не требуется.

10. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного федерального органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или с даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости.

- Конституция Российской Федерации
- Гражданский кодекс Российской Федерации ч. I и II.
- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418)
- Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015 г.); ФСО №7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014 г.); ФСО № 10 (утв. приказом № 328 от 01.06.2015 г.).
- Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. - М.: Финстатинформ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998.
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. Д-ра экон. Наук проф. М.А.Федотовой. М.:КНОРУС, 2007. – 344 с.
- Калачева С.А. Недвижимость. - М.: ПРИОР, 1998.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/ Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997.

- Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов / Под ред. Проф. В.А. Швандара.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
- Фридман Дж, Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по представленным адресам и ссылкам. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 02/24-615 от 12.08.2009г. (копия);
- Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра недвижимости) №48/08-29981 от 21.08.2008г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АА № 064239 от 14.09.2010г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-41 от 16.02.2012г. (копия);
- Кадастровый паспорт здания от 17.02.2012г. (копия);
- Технический паспорт на здания, инв. № 20843 от 19.03.2009г. (копия);
- Договор продажи недвижимого имущества № 1/2000 от 17.02.2000г. (копия);
- Распоряжение Территориального управления ФАУФИ по Ульяновской области № 213-р от 10.06.2005г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ №269937 от 12.05.2005г. (копия);
- Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 52-21-70/6-1 О от 14.06.2005 г. (копия);
- Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) №21/03-9171 от 18.10.2003г. (копия);
- Постановление Главы администрации муниципального образования «Чердаклинского городского поселения» Чердаклинского района Ульяновской области № 289 от 22.06.2006г. (копия);
- Справка о предварительной регистрации адреса объекта нового строительства № 6308-А от 03.12.2007г. (копия);
- Архитектурно-планировочное задание Главного управления архитектуры и градостроительства Ульяновской области от 02.03.2004г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-253 от 21.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АА № 370850 от 21.12.2011г. (копия);
- Технический паспорт на объект нежилого фонда административно-лабораторный корпус, производственный корпус, участок комплектации ПКИ (не завершено строительством) от 12.12.2007г. (копия);
- Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ) от 28.09.2011г. (копия);
- Справка ЗАО «Авиационная компания «Полет» №29 от 20.10.2011г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-254 от 21.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 645631 от 26.12.2007г. (копия);
- Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (Теплая стоянка на 14 а/машин) от 28.09.2011г. (копия);
- Технический паспорт на объект нежилого фонда теплая стоянка на 14 а/машин (не завершено строительством) от 13.12.2007г. (копия);

- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-119 от 16.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 809093 от 26.12.2008г. (копия);
- Кадастровый паспорт здания (Производственный корпус с пристроем) от 28.09.2011г. (копия);
- Технический паспорт на объект нежилого фонда производственный корпус с пристроем от 19.12.2008г. (копия);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 34 от 24.10.2008г. (копия);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 35 от 24.10.2008г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-252 от 21.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 645628 от 26.12.2007г. (копия);
- Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел) от 28.09.2011г. (копия);
- Технический паспорт на объект нежилого фонда расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел (не завершено строительством) от 12.12.2007г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-255 от 21.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 645629 от 26.12.2007г. (копия);
- Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (Склад резины и колес) от 28.09.2011г. (копия);
- Технический паспорт на объект нежилого фонда склад резины и колес (не завершено строительством) от 05.12.2007г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-115 от 16.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 809091 от 26.12.2008г. (копия);
- Кадастровый паспорт здания (Канализационная насосная станция) от 28.09.2011г. (копия);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 36 от 24.10.2008г. (копия);
- Технический паспорт на объект нежилого фонда канализационная насосная станция от 19.12.2008г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-116 от 16.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 809090 от 26.12.2008г. (копия);
- Кадастровый паспорт здания (Дизельная электростанция) от 28.09.2011г. (копия);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 38 от 24.10.2008г. (копия);
- Технический паспорт на объект нежилого фонда дизельная электростанция от 19.12.2008г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-117 от 16.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 809092 от 26.12.2008г. (копия);
- Кадастровый паспорт здания (Котельная на дизельном топливе) от 28.09.2011г. (копия);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 37 от 24.10.2008г. (копия);
- Технический паспорт на объект нежилого фонда котельная на дизельном топливе от 19.12.2008г. (копия);
- Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-256 от 21.02.2012г. (копия);
- Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АА № 262899 от 18.10.2011г. (копия);
- Кадастровый паспорт сооружения (Площадка 27) от 28.09.2011г. (копия);
- Договор купли-продажи недвижимого имущества (Площадка № 27) № 04Д от 10.01.2003г.
- Соглашение от 09.07.2003г. о внесении изменений в договор купли-продажи недвижимого имущества (Площадка № 27) № 04-Д от 10.01.2003г. (копия);
- Соглашение от 10.01.2003г. о внесении изменений в договор купли-продажи недвижимого имущества (Площадка № 27) № 04-Д от 10.01.2003г. (копия);
- Справка ЗАО «Авиационная компания «Полет» №28 от 20.10.2011г. (копия).

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), стандартов оценочной деятельности, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

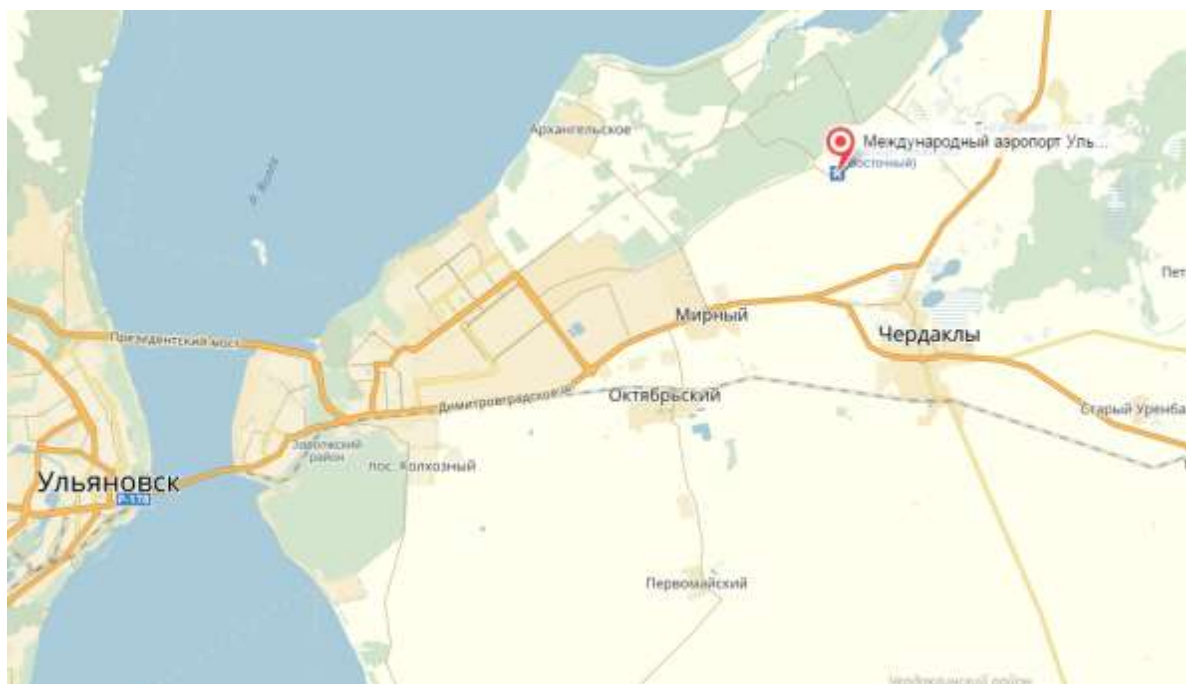
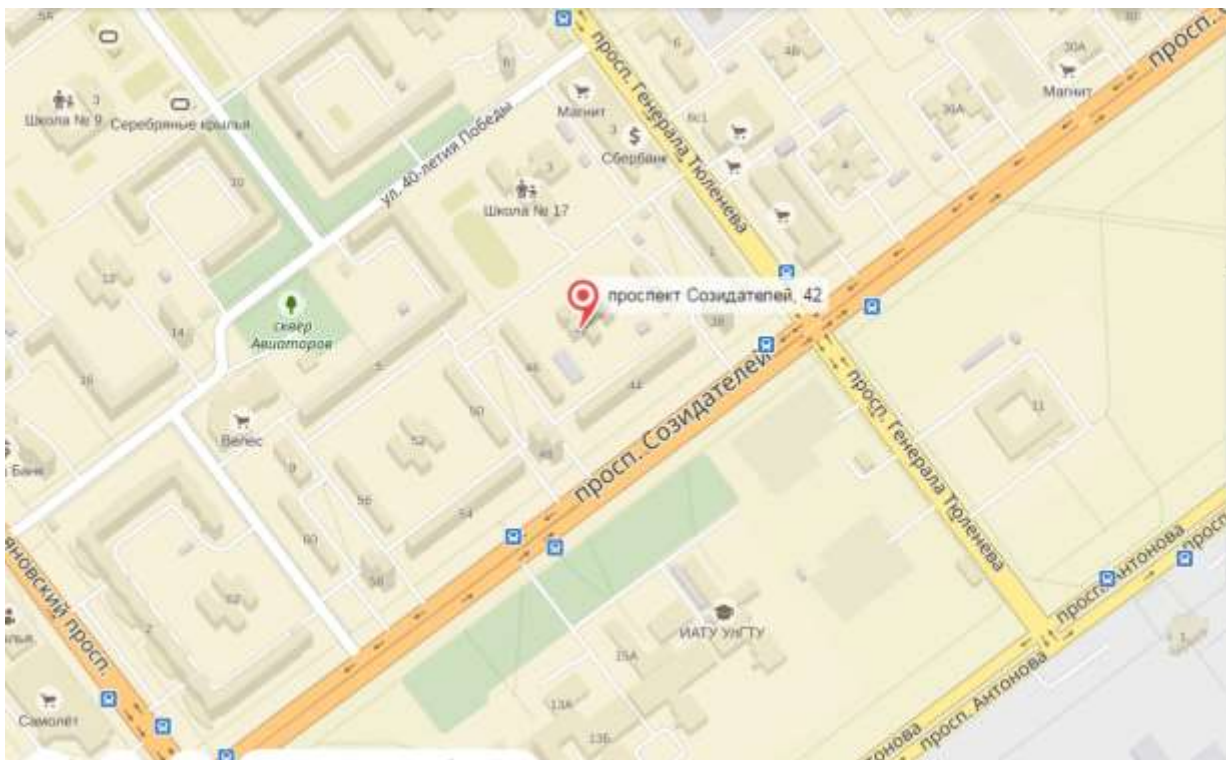
При составлении настоящего отчета в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) Оценщик применял следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2) «Цель оценки и виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3) «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) «Оценка недвижимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 10) «Оценка стоимости машин и оборудования» (утв. приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328);
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО).

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

10.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Месторасположение объектов оценки на карте



По данным сайта maps.yandex.ru

Основные характеристики	Сведения
Район, общее расположение	Объекты оценки расположены по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42
Транспортная доступность	Хорошая. Объекты оценки находятся в 5-10-ти минутах ходьбы от остановки общественного транспорта. Подъездные пути удовлетворяют существующим потребностям.
Наличие застройки под снос	Сведениями о желании собственника сносить то или иное строение

Основные характеристики	Сведения
	Оценщик не располагает.
Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведение коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Основные характеристики	Сведения
Район, общее расположение	Объекты оценки расположены по адресу: Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»
Транспортная достижимость	Хорошая. Объекты оценки находятся в 10-15-ти минутах ходьбы от остановки общественного транспорта. Подъездные пути удовлетворяют существующим потребностям.
Наличие застройки под снос	Сведениями о желании собственника сносить то или иное строение Оценщик не располагает.
Сервитуты	Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведение коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для использования участка наиболее эффективным образом.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, общая площадь 11050,4 кв.м, местонахождение объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42

Основные характеристики	Сведения
Местоположение	Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42
Вид права	Право аренды
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под административным зданием
Площадь, кв. м	11050,4
Наличие построек	Имеется двухэтажное здание
Наличие коммуникаций	Отопление, электроснабжение
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 02/24-615 от 12.08.2009г.(копия).
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Отсутствуют
Кадастровый номер	73:24:021003:11

Источник информации: Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 02/24-615 от 12.08.2009г.(копия); Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра недвижимости) №48/08-29981 от 21.08.2008г. (копия).

Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этажный литер А,а,а1,а3,а4,к1,к2,Б,Г,1,III,IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42

Год постройки	1984,1993
Этажность здания	2,1
Инвентарный номер	20843
Кадастровый (или условный) номер	73:24:021003:11:0208430000
Литер	А,а,а1,а3,а4,к1,к2,Б,Г,1,III,IV
Материал стен здания	Железобетонные панели
Материал перекрытий здания	Железобетонные плиты
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование здания	В соответствии со своим функциональным назначением, как нежилое здание, а именно как административное
Общая площадь здания, кв.м	2942,1
Площадь застройки по наружному обмеру,	2158

кв. м. (литера А,а,а1,а3,а4,к,к1,к2,Б)	
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера Г)	108,9
Высота, м. (литера А,а,а1,а3,а4,к,к1,к2)	6,45
Высота, м. (литера Б)	6,25
Объем, куб. м. (литера А,а,а1,а3,а4,к,к1,к2,Б)	12657
Объем, куб. м. (литера Г)	305
Физический износ по данным Технического паспорта (литера А, к,к1)	21%
Физический износ по данным Технического паспорта (литера а)	15%
Физический износ по данным Технического паспорта (литера а1)	20%
Физический износ по данным Технического паспорта (литера а2)	20%
Физический износ по данным Технического паспорта (литера а3)	20%
Физический износ по данным Технического паспорта (литера Г)	20%
Физический износ по данным Технического паспорта (литера I)	10%
Физический износ по данным Технического паспорта (литера III)	30%
Физический износ по данным Технического паспорта (литера IV)	10%
Состояние внутренней отделки здания	Пол: мраморный, линолеум; Стены: покрашены, декоративная штукатурка, облицованы мраморной плиткой, обшиты ДСП (2 этаж) Потолок: побелка, плитки гипсовые; Дверные проемы: межкомнатные – простые филленчатые, входная - пластиковые Оконные проёмы: деревянные с решеткой, пластиковые стеклопакеты
Элементы благоустройства здания	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АА № 064239 от 14.09.2010г. (копия); Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-41 от 16.02.2012г. (копия); Кадастровый паспорт здания от 17.02.2012г. (копия); Технический паспорт на здания, инв. № 20843 от 19.03.2009г. (копия); Договор продажи недвижимого имущества № 1/2000 от 17.02.2000г. (копия).

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта - 100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А

Основные характеристики	Сведения
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А
Вид права	Право аренды
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для осуществления аэропортных услуг
Площадь, кв. м	100000
Наличие построек	Имеется административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ; теплая стоянка на 14 а/машин; производственный корпус с пристроем; расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел; склад резины и колес; канализационная насосная станция; дизельная электростанция; котельная на дизельном топливе; площадка 27.
Наличие коммуникаций	Отопление, электроснабжение
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 52-21-70/6-1 О от 14.06.2005 г. (копия)
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Сведения отсутствуют
Кадастровый номер	73:21:060701:13

Источник информации: Распоряжение Территориального управления ФАУФИ по Ульяновской области № 213-р от 10.06.2005г. (копия); Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ №269937 от 12.05.2005г. (копия); Договор аренды земельного

участка, находящегося в федеральной собственности № 52-21-70/6-1 О от 14.06.2005 г. (копия); Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра) №21/03-9171 от 18.10.2003г. (копия); Постановление Главы администрации муниципального образования «Чердаклинского городского поселения» Чердаклинского района Ульяновской области № 289 от 22.06.2006г. (копия); Справка о предварительной регистрации адреса объекта нового строительства № 6308-А от 03.12.2007г. (копия); Архитектурно-планировочное задание Главного управления архитектуры и градостроительства Ульяновской области от 02.03.2004г. (копия).

Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год постройки	Эксплуатируется с 2007 года
Этажность здания	1,2,3, подвал
Инвентарный номер	73:256:002:001730210
Кадастровый (или условный) номер	73-73-07/060/2011-289
Литер	А2,А3,А4, А5,а
Материал стен здания	Кирпичные
Материал перекрытий здания	Железобетонные плиты
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование здания	В соответствии со своим функциональным назначением, как нежилое здание, а именно как административно-лабораторный корпус
Общая площадь здания, кв.м	1553,9
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера А2,А3,А4, А5,а)	3462,9
Высота, м. (литера А)	3,00-6,46
Высота, м. (литера А1)	2,94-9,19
Высота, м. (литера А2)	3,88
Высота, м. (литера А3)	2,10-2,83
Объем, куб. м. (литера А2,А3,А4, А5,а)	28550
Элементы благоустройства здания	Отопление, электроснабжение

Источник информации: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-253 от 21.02.2012г. (копия); Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АА № 370850 от 21.12.2011г. (копия); Технический паспорт на объект нежилого фонда административно-лабораторный корпус, производственный корпус, участок комплектации ПКИ (не завершено строительством) от 12.12.2007г. (копия); Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ) от 28.09.2011г. (копия); Справка ЗАО «Авиационная компания «Полет» №29 от 20.10.2011г. (копия).

Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год постройки	Нет данных
Инвентарный номер	73:256:002:001730210
Кадастровый (или условный) номер	73:21:060701:13: 73:256:002:001730210:0700
Литер	Ж
Фундамент объекта оценки	Бетонный
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование объекта оценки	Объект незавершенного строительства, степень готовности 10%
Общая площадь объекта оценки, кв.м	864
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера Ж)	864
Элементы благоустройства объекта оценки	Сведения отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-254 от 21.02.2012г. (копия); Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 645631 от 26.12.2007г. (копия); Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (Теплая стоянка на 14 а/машин) от 28.09.2011г. (копия); Технический паспорт на объект нежилого фонда теплая стоянка на 14 а/машин (не завершено строительством) от 13.12.2007г. (копия).

Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта- 2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год постройки	2007
Этажность здания	1
Инвентарный номер	73:256:002:001730210

Кадастровый (или условный) номер	73:21:060701:13: 73:256:002:001730210:0100
Литер	А,А1,к,к1,к2,к3,к4
Назначение по документам	Нежилое
Материал стен здания	Панели «Венталл» металлические; кирпичные
Материал перекрытий здания	Железобетонные плиты
Фактическое использование здания	В соответствии со своим функциональным назначением, как нежилое здание, а именно как производственный корпус с пристроем
Общая площадь здания, кв.м	2360,8
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера А,А1,к,к1,к2,к3,к4)	1909,0
Высота, м. (литера А)	2,94-9,19
Высота, м. (литера А1)	3,24
Объем, куб. м. (литера А,А1,к,к1,к2,к3,к4)	16342
Состояние внутренней отделки здания	Пол: бетонные плитки Стены: панели пластиковые Дверные проемы: металлические Оконные проёмы: деревянные, пластиковые
Элементы благоустройства здания	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение

Источник информации: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-119 от 16.02.2012г. (копия); Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 809093 от 26.12.2008г. (копия); Кадастровый паспорт здания (Производственный корпус с пристроем) от 28.09.2011г. (копия); Технический паспорт на объект нежилого фонда производственный корпус с пристроем от 19.12.2008г. (копия); Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 34 от 24.10.2008г. (копия); Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 35 от 24.10.2008г. (копия).

Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год постройки	Нет данных
Инвентарный номер	73:256:002:001730210
Кадастровый (или условный) номер	73:21:060701:13: 73:256:002:001730210:0500
Литер	Д
Фундамент объекта оценки	Бетонный
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование объекта оценки	Объект незавершенного строительства, степень готовности 13%
Общая площадь объекта оценки, кв.м	125
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера Д)	125
Элементы благоустройства объекта оценки	Сведения отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-252 от 21.02.2012г. (копия); Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 645628 от 26.12.2007г. (копия); Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел) от 28.09.2011г. (копия); Технический паспорт на объект нежилого фонда расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел (не завершено строительством) от 12.12.2007г. (копия).

Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год постройки	Используется частично с августа 2010 года
Этажность здания	1
Инвентарный номер	73:256:002:001730210
Кадастровый (или условный) номер	73:21:060701:13: 73:256:002:001730210:0600
Литер	Е
Материал стен здания	Кирпичный
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование объекта оценки	Объект незавершенного строительства, степень готовности 10%. Предназначен для хранения авиационных покрышек, колес и резино-технических изделий на стеллажах
Общая площадь объекта оценки, кв.	177,1
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера Е)	177,1
Элементы благоустройства объекта оценки	Сведения отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-255 от 21.02.2012г. (копия); Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 645629 от 26.12.2007г. (копия); Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (Склад резины и колес) от 28.09.2011г. (копия); Технический паспорт на объект нежилого фонда

склад резины и колес (не завершено строительством) от 05.12.2007г. (копия); Справка ЗАО «Авиационная компания «Полет» №29 от 20.10.2011г. (копия).

Канализационная насосная станция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год постройки	2008 (год ввода в эксплуатацию)
Этажность здания	1, подвал
Инвентарный номер	73:256:002:001730210
Кадастровый (или условный) номер	73:21:060701:13: 73:256:002:001730210:0800
Литер	3
Материал стен здания	Металлические
Материал перекрытий здания	Сведения отсутствуют
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование здания	В соответствии со своим функциональным назначением, как нежилое здание, а именно как канализационная насосная станция
Общая площадь здания, кв.м	7,1
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера 3)	4,1
Высота, м. (литера 3)	2,83-5,03
Объем, куб. м. (литера 3)	35
Элементы благоустройства здания	Канализация, электроснабжение

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 809091 от 26.12.2008г. (копия); Кадастровый паспорт здания (Канализационная насосная станция) от 28.09.2011г. (копия); Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 36 от 24.10.2008г. (копия); Технический паспорт на объект нежилого фонда канализационная насосная станция от 19.12.2008г. (копия)

Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год постройки	2007
Этажность здания	1
Инвентарный номер	73:256:002:001730210
Кадастровый (или условный) номер	73:21:060701:13: 73:256:002:001730210:0200
Литер	Б, к
Материал стен здания	Кирпичные
Материал перекрытий здания	Железобетонные плиты
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование здания	В соответствии со своим функциональным назначением, как нежилое здание, а именно как дизельная электростанция
Общая площадь здания, кв.м	23,4
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера Б, к)	34,5
Высота, м. (литера Б, к)	3,51
Объем, куб. м. (литера Б, к)	127
Элементы благоустройства здания	Электроснабжение

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 809090 от 26.12.2008г. (копия); Кадастровый паспорт здания (Дизельная электростанция) от 28.09.2011г. (копия); Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 38 от 24.10.2008г. (копия); Технический паспорт на объект нежилого фонда дизельная электростанция от 19.12.2008г. (копия).

Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год постройки	2008 (год ввода в эксплуатацию)
Этажность здания	1
Инвентарный номер	73:256:002:001730210
Кадастровый (или условный) номер	73:21:060701:13: 73:256:002:001730210:0300
Литер	В, к1, к2
Материал стен здания	Кирпичные
Материал перекрытий здания	Железобетонные плиты
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование здания	В соответствии со своим функциональным назначением, как нежилое здание, а именно как котельная на дизельном топливе
Общая площадь здания, кв.м	143,9

Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера В, к1, к2)	181,4
Высота, м. (литера В, к1, к2)	3,07-4,80
Объем, куб. м. (литера В, к1, к2)	889
Элементы благоустройства здания	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АТ № 809092 от 26.12.2008г. (копия); Кадастровый паспорт здания (Котельная на дизельном топливе) от 28.09.2011г. (копия); Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 37 от 24.10.2008г. (копия); Технический паспорт на объект нежилого фонда котельная на дизельном топливе от 19.12.2008г. (копия).

Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168, назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

Год ввода в эксплуатацию	2003
Назначение по документам	Площадка 27
Инвентарный номер	73:256:002:001730210
Кадастровый (или условный) номер	73:21:060101:0002:0214950071
Литер	I
Фактическое использование объекта оценки	В соответствии со своим функциональным назначением, как площадка 27 (стоянка воздушных судов)
Общая площадь объекта оценки, кв.м	27675
Площадь застройки по наружному обмеру, кв. м. (литера I)	27675
Фундамент объекта оценки	Бетонный
Элементы благоустройства объекта оценки	Сведения отсутствуют

Источник информации: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-256 от 21.02.2012г. (копия); Свидетельство о государственной регистрации права серии 73-АА № 262899 от 18.10.2011г. (копия); Кадастровый паспорт сооружения (Площадка 27) от 28.09.2011г. (копия); Договор купли-продажи недвижимого имущества (Площадка № 27) № 04Д от 10.01.2003г. (копия); Соглашение от 09.07.2003г. о внесении изменений в договор купли-продажи недвижимого имущества (Площадка № 27) № 04-Д от 10.01.2003г. (копия); Соглашение от 10.01.2003г. о внесении изменений в договор купли-продажи недвижимого имущества (Площадка № 27) № 04-Д от 10.01.2003г. (копия); Справка ЗАО «Авиационная компания «Полет» №28 от 20.10.2011г. (копия).

10.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не имеется.

10.3 Информация о текущем использовании объектов оценки

Объекты оценки	Текущее использование на дату оценки
Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта- 73:24:021003:11, назначение объекта: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, срок аренды до 01.07.2014г., общая площадь 11050,4 кв.м., местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42	Используется согласно своему функциональному назначению, под административным зданием
Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этаж-ный литер А,а,а1,а3,а4,к,к1,к2,Б,Г,1,III,IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42	Используется согласно своему функциональному назначению, как нежилое здание, а именно как административное
Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта- 100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А	Используется согласно своему функциональному назначению, а именно для осуществления аэродромных услуг
Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Между-	Используется согласно своему функциональному назначению, а именно как административно-лабораторный корпус

Объекты оценки	Текущее использование на дату оценки
народный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»	
Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»	Объект незавершенного строительства, степень готовности 10%
Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта- 2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»	Используется согласно своему функциональному назначению, а именно как производственный корпус с пристроем
Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»	Объект незавершенного строительства, степень готовности 13%
Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность.	Используется согласно своему функциональному назначению, а именно Предназначен для хранения авиационных покрышек, колес и резино-технических изделий на стеллажах
Канализационная насосная станция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность.	Используется согласно своему функциональному назначению, а именно как канализационная насосная станция
Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007.	Используется согласно своему функциональному назначению, а именно как дизельная электростанция
Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права -собственность.	Используется согласно своему функциональному назначению, а именно как котельная на дизельном топливе
Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168, назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 18.08.2003 г.	Используется согласно своему функциональному назначению, а именно площадка 27 (стоянка воздушных судов)

10.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

10.5. Определение вида стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки (ст. 3 Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ») – «наиболее вероятная цена, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены 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 объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объекты оценки представлено на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объектов оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объектов оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объектов оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены за срок экспозиции объектов 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 объекты оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Согласно применяемым стандартам, оценщиком определяется рыночная стоимость объектов оценки.

10.6. Анализ наиболее эффективного использования

10.6.1. Коммерческая привлекательность

Объекты оценки, по мнению оценщика, обладают средней коммерческой привлекательностью для потенциальных арендаторов (физические и юридические лица), которая обусловлена следующим фактором:

отдельно стоящее здание расположено среди жилого массива (г. Ульяновск, ул. Созидателей);

отдельно стоящее здание расположено на территории ЗАО «Международного аэропорта «Ульяновск-Восточный», площадка А.

10.6.2. Анализ потребительских качеств объектов оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объектов оценки) и финансово оправдано, согласно Пункту 13 ФСО № 7.

На практике анализ наилучшего использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово-состоятельным, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Согласно представленным владельцем документам и в соответствии с действующим законодательством, функционально и физически возможным является использование каждого объекта в соответствии с текущим использованием, а именно административные здания и здания свободного назначения.

При анализе потребительских свойств важное значение имеет степень соответствия оцениваемых объектов его функциональному назначению.

Результирующий вывод данного раздела заключается в том, что по совокупности всех имеющихся характеристик оцениваемые объекты обладает средним потребительским потенциалом.

По проведению анализа эффективности использования объектов оценки, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является использование каждого объектов оценки в соответствии с текущим использованием, а именно административные здания и здания свободного назначения.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

11.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2016 года

Мировая конъюнктура за месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть. Валовой внутренний продукт Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 3 Промышленное производство Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м. Сельское хозяйство Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м). Инвестиции и строительство В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 4 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев

сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства. Инфляция В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года. Рынок труда На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 5 Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы. Доходы населения и потребительский рынок В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м. Внешняя торговля В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 6 Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США. Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль. Федеральный бюджет За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 7 Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений нефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось. Денежно-кредитная политика Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Основные показатели национальных счетов 14 ноября 2016 г. Росстатом опубликована предварительная оценка динамики валового внутреннего продукта в III квартале 2016 г. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд), по сравнению с падением на 3,7 % г/г в июле- сентябре годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. За 9 месяцев 2016 г. ВВП с учетом предварительной оценки III квартала и первой оценки II квартала, опубликованной в сентябре, сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России

Динамика ВВП в 2015-2016 гг., %, г/г							
	2015				2016		
	I кв	II кв	III кв	IV кв.	I кв	II кв	янв-июнь
ВВП в рыночных ценах, произведенный	-2,8	-4,5	-3,7	-3,8	-1,2	-0,6	-0,9
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2,4	1,7	2,2	5,6	0,7	2,0	1,5
Промышленность*	-0,4	-3,0	-2,9	-3,4	-1,2	0,3	-0,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-0,8	0,0	1,4	2,1	0,3	1,2
Обрабатывающие производства	-3,4	-5,1	-5,2	-6,2	-4,0	0,3	-1,7
Производство и распределение э/э, газа, воды	-0,3	-0,4	-1,1	-3,4	0,0	0,5	0,2
Строительство	-5,4	-8,6	-10,6	-4,6	-1,6	-9,5	-6,4
Оптовая и розничная торговля	-6,7	-10,5	-8,5	-13,6	-2,5	-1,2	-1,8
в том числе:							
оптовая торговля	-4,7	-10,1	-6,7	12,1	0,0	2,2	1,1
розничная торговля	-7,5	-8,9	-10,6	14,2	-5,5	-6,0	-5,8
Гостиницы и рестораны	-5,2	-6,0	-4,6	-5,4	-3,7	-1,2	-2,4
Транспорт и связь	-3,1	-3,7	-0,1	0,7	-0,5	-1,0	-0,7
в том числе связь:	-0,3	0,1	0,2	-0,7	-3,5	-4,2	-3,9
Финансовая деятельность	-2,0	-4,8	-1,7	-6,0	1,5	1,3	1,4
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-1,9	-1,1	-1,9	1,4	0,7	1,7	1,2
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	-0,3	-0,7	-0,9	-1,3	-1,8	-1,9	-1,9
Образование	-4,2	-4,0	-4,0	-4,1	-4,1	-1,3	-2,7
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	0,2	0,5	0,3	0,5	-1,4	-1,0	-1,2
Деятельность домашних хозяйств с наемными работниками	1,4	1,4	1,4	1,4	1,8	0,0	0,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-5,7	-8,3	-7,1	-6,1	-2,3	-0,5	-1,3

Источник: Росстат, * - расчетные данные Росстата

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности, по предварительной оценке Минэкономразвития России, выросла по итогам III квартала на 0,2 % г/г и находится в области положительных значений второй квартал подряд. Во II квартале 2016 г., впервые с конца 2014 г., добавленная стоимость в промышленном производстве выросла на 0,3 % г/г. Однако, обрабатывающим отраслям, обслуживающим промежуточный и конечный спрос, не удалось закрепить ведущую роль в положительной динамике промышленного производства. Если во втором квартале 2016 г., на фоне резкого замедления роста добычи полезных ископаемых, обрабатывающие производства, впервые с конца 2014 г., показали слабый рост (0,9 % г/г), то в июле-сентябре 2016 г. объем обрабатывающих производств вновь сократился на 1 % г/г. Вместе с тем, следует отметить, что на фоне наметившегося замедления спада в строительстве, в III квартале лучше показали себя фондообразующие отрасли. Производство машин и оборудования в июле-сентябре вырос на 5,6 % г/г против сокращения на 0,5 % г/г в предыдущем квартале.

Индекс производства обрабатывающих производств в 2016 г., %, г/г (прирост, снижение)			
	I кв	II кв	III кв
Обрабатывающие производства	-3,1	0,9	-1,0
из них:			
Текстильное и швейное производство	1,2	6,0	3,8
Производство кожи, изделий из кожи производство обуви	7,1	11,9	0,3
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-2,2	3,9	2,9
Химическое производство	3,0	7,4	3,2
Производство резиновых и пластмассовых изделий	1,9	9,7	5,8
Производство машин и оборудования	5,4	-0,5	5,6

Источник: Росстат

Добывающие производства в III квартале, как и в начале текущего года, вновь стали драйвером промышленной динамики и ВВП в целом.

Индекс производства добывающих производств в 2016 г., %, г/г (прирост, снижение)			
	I кв	II кв	III кв
Добыча полезных ископаемых	3,4	1,8	1,9
в том числе топливно-энергетических	3,5	1,7	2,2

Источник: Росстат

Тенденция падения ВВП продолжается пятый квартал подряд. Во II квартале 2015 г. было зафиксировано «дно спада» -4,5 % г/г. К середине 2016 г. динамика ВВП все еще не восстановилась, но почти вплотную приблизилась к нулевой отметке.



Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака продолжает вносить по итогам 10 месяцев положительный вклад в общий индекс, но темпы заметно замедляются, в октябре снижение составило 0,2 % г/г.

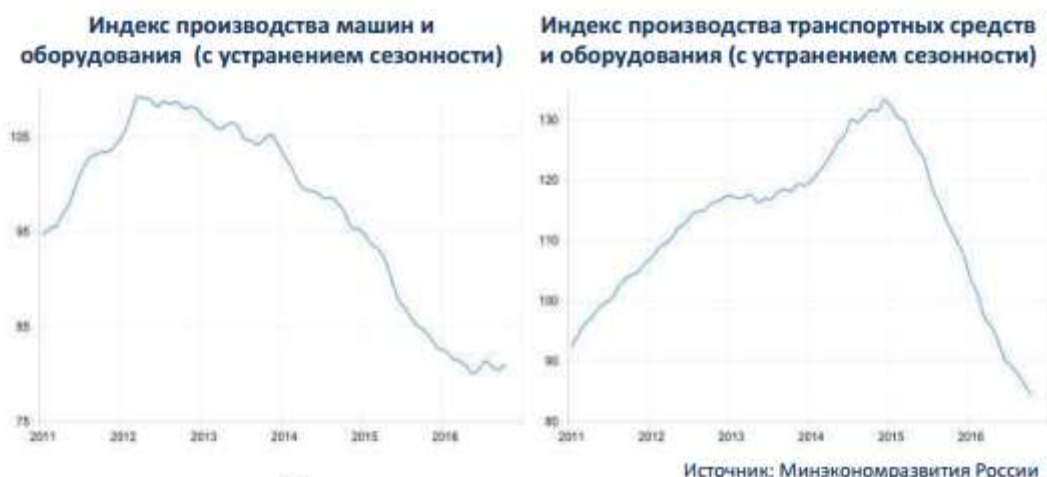


Двузначные темпы прироста наблюдаются в производстве мяса и субпродуктов убойных животных в январе-октябре 2016 года (11,5 % г/г), прирост 9,9 % г/г за аналогичный период показало производство масла подсолнечного нерафинированного и его фракций. Пр-во кокса и нефтепродуктов, %, г/г (прирост, падение) октябрь 10 мес. Всего 3,9 -2,7 Дизельное топливо 9,7 -0,4 Бензин автомобильный 12,1 2,5 Мазут топочный -13,6 -21,9 Кокс металлургический -0,6 0,9 Источник: Росстат О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 20 В производстве сыров и продуктов сырных прирост за 10 месяцев 2016 года составил всего 1,9 % г/г, что связано как с эффектом высокой базы (когда темпы прироста превышали 20 %), так и с эффектом насытившегося рынка. Производства мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы, продуктов рыбных переработанных и консервированных в октябре показали отрицательную динамику, производство молока жидкого обработанного в положительной области.

Пр-во пищевых продуктов, вкл. напитки, и табача, %, г/г (прирост, падение)		
	октябрь	10 мес.
Всего	-0,2	2,0
Мясо и субпродукты пищевые убойных животных	7,2	11,5
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	-1,9	3,1
Рыба и продукты рыбные переработанные и консервиров.	-1,2	3,1
Масло подсолнечное нерафинированное	8,1	9,9
Молоко жидкое обработанное	1,4	1,0
Сыры и продукты сырные	2,9	1,9

Источник: Росстат

Индекс производства машин и оборудования за 10 месяцев 2016 года вырос на 3,3 % г/г, производство станков металлорежущих увеличилось за аналогичный период на 17,1 % г/г, за октябрь рост составил 30,7 % г/г. Негативная динамика производства промышленного оборудования в отдельных секторах обусловлена в основном снижением платежеспособного спроса, вызванного сокращением инвестиций в основной капитал (по данным Росстата, в январе-сентябре 2016 г. объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций сократился на 2,3 % г/г).



Транспорт По предварительным данным Росстата, в январе-октябре 2016 г. грузооборот транспорта составил порядка 4252,3 млрд. т-км, увеличившись на 1,6 % г/г, в то время как по итогам месяца наблюдалось снижение на 0,6 % г/г. Сохраняется положительная динамика по всем видам транспорта, что указывает на рост экономической активности.

Динамика грузооборота транспорта 2016, % г/г					
	январь-июнь	август	сентябрь	октябрь	январь-окт
Всего	1,3	3,0	4,1	-0,6	1,6
железнодорожный	1,5	2,2	1,2	1,8	1,6
автомобильный	0,1	0,6	0,4	0,8	0,4
морской	34,8	17,4	-30,3	-30,2	8,7
внутренний водный	1,2	16,0	1,8	-10,1	3,7
воздушный	13,2	22,6	24,5	33,2	18,3
трубопроводный	0,6	2,8	8,1	-1,9	1,4

Источник: Росстат

Инвестиции В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (0,3% г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0% г/г в III квартале 2015 г.), сезонно очищенный

рост составил 0.6% кв/кв. По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2.3% г/г. При этом поведение индикаторов инвестиционной активности в октябре свидетельствуют о том, что говорить о развороте инвестиционного цикла еще преждевременно. В производстве инвестиционных товаров в октябре сохраняется тенденция к снижению: индекс производства инвестиционных товаров сократился на -13,1% г/г (с устранением сезонности -3,2% м/м), по итогам десяти месяцев сокращение составило -10,5% г/г. Главные тенденции сохранились: основной отрицательный вклад вносит сокращение производства труб (-10,9% г/г), изделий из бетона, гипса и цемента (-8,7% г/г), а также оборудования общего назначения (-6,8% г/г). При этом положительный вклад в динамику производства инвестиционных товаров продолжает вносить производство железнодорожного подвижного состава (7,4% г/г в октябре и 21,8% г/г по итогам десяти месяцев), высокие темпы прироста сохранились в производстве грузовых автомобилей (25,1% г/г). Позитивная динамика в вагоностроении обусловлена действием программы поддержки транспортного машиностроения на 2016 год, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 января 2016 года № 57-р. Сезонно очищенные индексы, сглаж. 3 мес. 100 – 2013 Источник: Росстат, ФТС, расчет Минэкономразвития России О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 31 В рамках данной программы, с 1 января 2016 года введен запрет на курсирование на путях общего пользования грузовых вагонов с продленным сроком службы, это позволит в 2016 году списать порядка 100 тыс. старых вагонов, обеспечив дополнительный спрос на новый подвижной состав.

		Темпы прироста производства инвестиционных товаров, % г/г					
		2016					
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	окт.	10 мес.
Индекс производства инвестиционных товаров**	% г/г	-12.2	-7.5	-9.7	-10.9	-13.1	-10.5
	% м/м*	-	-	-	-	-3.2	-
Изделия из бетона, гипса и цемента		-22.4	-13.5	-17.3	-9.8	-8.7	-14.0
Железнодорожный подвижной состав		13.6	21.2	18.0	34.1	7.4	21.8
Чугунные и стальные трубы		-5.4	-11.6	-8.7	-19.7	-10.9	-12.4
Производство грузовых автомобилей		22.6	7.3	13.5	28.2	25.1	19.5
Оборудование общего назначения		-1.2	-5.6	-5.0	-1.8	-6.8	-4.0
Машины и оборудование специального назначения		-11.2	-28.9	-21.8	-4.0	-18.0	-14.7
Строительные металлические конструкции и изделия		-11.5	8.3	-0.9	-2.7	0.5	-4.7

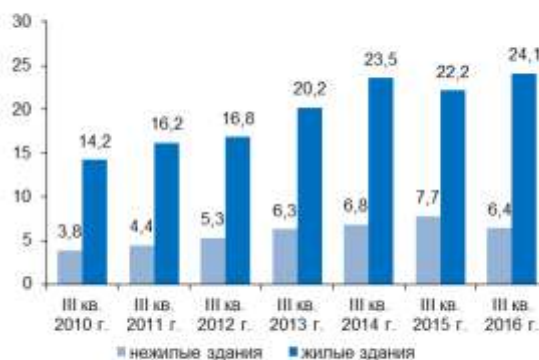
*с устранением сезонности

**Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в текущем году по каждому виду деятельности. В таблице приведены наиболее весомые компоненты индекса.

Источник: Росстат, расчет Минэкономразвития России

Строительство По итогам III квартала 2016 года наблюдается замедление снижения объема работ и услуг по виду деятельности «Строительство», по сравнению с предыдущим кварталом. В отчетном квартале спад составил 3,9% г/г. Для сравнения, этот показатель составил 8,9% г/г в предыдущем квартале. В целом за десять месяцев текущего года объем строительства сократился на 5,0 процента. Торможение спада обусловлено положительной динамикой строительства зданий жилого и нежилого назначения. Рост составил 2,0 % к уровню третьего квартала 2015 г. Введено 30,5 млн. кв. м общей площади зданий. При этом, зданий жилого назначения введено 24,1 млн. кв. м, что на 8,7 % больше аналогичного показателя прошлого года. Строительство зданий нежилого назначения резко сократилось, а именно на 17,4 процента. Зданий этого типа построено на 1,3 млн. кв. м меньше. В строительстве всех типов зданий нежилого назначения в отчетном квартале отмечено снижение, за исключением учебных зданий, где наблюдается рост на 38,9 %, организаций здравоохранения, а также зданий, отнесенных к категории «другие» (рост на 15,5 процента). Наибольший рост вводов отмечен в строительстве зданий для здравоохранения, а именно на 94,6 процента. В январе-сентябре 2016 г. объем строительства зданий жилого и нежилого назначения составил 80,4 млн. кв. м., что ниже уровня аналогичного периода 2015 г. на 4,2 процента. Из них общая площадь зданий жилого назначения составляет 79,8 % или 64,2 млн. кв. м, что на 3,6% меньше, чем годом ранее.

**Динамика объемов строительства зданий
жилого и нежилого назначения, млн. кв. м.**



Источник: Росстат

Устойчивая положительная динамика, которая отмечалась в строительстве очистных сооружений канализации прервалась в отчетном квартале. В целом за 2015 г. ввод указанных объектов по отношению к предыдущему году увеличился в 3 раза. В I квартале 2016 г. был отмечен рост в 4,2 раза. Во II квартале текущего года было сдано мощностей на 138,9 тыс. куб. метров в сутки, что составило 297,4% ко II кварталу 2015 г. В III квартале 2016 г. введено мощностей на 62,2 тыс. куб. метров в сутки, что составило 70,6% к III кварталу 2015 г. На этом фоне за отчетный квартал ввод мощностей очистных сооружений водопровода вырос в 8,4 раза к аналогичному периоду 2015 г. после снижения на 14,8% в предыдущем квартале.

**Динамика жилищного строительства и
объемов строительных работ и услуг
в % к соответствующему кв. предыдущего года**



Источник: Росстат

Оживление жилищного кредитования, начиная с февраля текущего года, фиксируется и статистикой Банка России. После значительного роста ставок в первом полугодии 2015 г., когда максимальное значение отмечалось в марте-апреле 2015 г. – 14,73 % годовых, наблюдалось снижение средневзвешенной ставки по рублевым ипотечным жилищным кредитам, выданным в течение месяца (с 14,73% в марте до 12,11% на 1 марта 2016 г.). Далее в течение трех месяцев ставка росла, достигнув 13,01 % годовых, а на 1 сентября ставка составляла 12,65 % годовых. Однако, несмотря на сохраняющуюся высокую стоимость ипотеки, политика государственного субсидирования процентных ставок на фоне значительного Ипотечное кредитование Источник: Росстат О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 44 снижения цен на рынке жилья привела к росту объема выданных жилищных кредитов. По итогам января-августа 2016 г. объем жилищных кредитов вырос до 906 млрд. рублей с 662 млрд. рублей, выданных за соответствующий период предыдущего года. Рост в номинальном выражении составил 136,8 процента. Количество выданных кредитов выросло за тот же период на 31,4 процента. Динамика жилищного строительства в третьем квартале текущего года по регионам Российской Федерации весьма неравномерна. Наибольшие темпы роста жилищного строительства отмечаются в следующих регионах: - Мурманская область (построено жилья в 2,6 раза больше по отношению к соответствующему кварталу 2015 г., прежде всего, за счет строительства в городах и ПГТ), - Республика Хакасия (в 2,5 раза), - г. Севастополь (в 2,2 раза), - Республика Адыгея (в 2,1 раза за счет роста городского строительства в 3,1 раза), - Курганская область и Республика Коми (в 1,9 раза), - Карачаево-Черкесская Республика и Тверская область (в 1,7 раза за счет опережающего роста в городах и ПГТ), - Пермский край (в 1,6 раза), - республики Дагестан (на 57,6%), - Карелия (на 52,9%), - Московская область (на 51,5%), - Республика Бурятия (на 48,4%), - Кировская область (на 47,6%), -

г. Санкт-Петербург (на 39,7%), - Республика Алтай (на 33,0%). Наибольшее падение объемов жилищного строительства отмечено: - в республиках Калмыкия, Тыва, Брянской области и Алтайском крае (более чем в 2 раза, преимущественно за счет падения городского строительства), - Иркутской области (на 48,6% к уровню III квартала 2015 г/), Региональная динамика ввода жилья в III квартале 2016 года (в % к III кв. 2015 года) Источник: Росстат О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 45 - Псковской области (на 42,7%), - Магаданской области (на 40,7%), - Республике Саха (Якутия) (на 39,7%), - Свердловской области (на 38,1%), - Амурской области (на 37,3%), - Забайкальском крае (на 32,0%). Спад жилищного строительства затронул 48 регионов Российской Федерации.

Источник информации: http://gov.cap.ru/UserFiles/orgs/GrvId_81/sentyabrj_-itogi.doc

11.2 Анализ социально-экономического развития муниципального образования «город Ульяновск» за январь-ноябрь 2016 года

На основании данных Территориального органа Росстата по Ульяновской области подведены итоги социально-экономического развития муниципального образования «город Ульяновск» за январь-ноябрь 2016 года. Основными показателями развития муниципального образования «город Ульяновск» являются показатели работы крупных и средних предприятий города.

Промышленное производство

Крупными и средними предприятиями и организациями за январь-ноябрь 2016 года отгружено товаров собственного производства по обрабатывающим производствам, производству и распределению электроэнергии, газа и воды на сумму 155,9 млрд. рублей. В январе-ноябре 2016 года темп роста отгруженных товаров составил 126,2 % к аналогичному периоду прошлого года. Оборот организаций по всем видам экономической деятельности за январь-ноябрь 2016 года составил 317,3 млрд. рублей. Темп роста оборота организаций в январе-ноябре 2016 года составил 110,6 % к аналогичному периоду прошлого года.

Удельный вес убыточных организаций

В январе-октябре 2016 года по оперативным данным в действующих ценах (без организаций с численностью менее 15 человек, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) сложился положительный сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий и организаций, который составил 8,8 млрд. руб.

Доля убыточных организаций в январе-октябре 2016 составила 34,6 % (66 организаций).

Строительство

В январе-ноябре 2016 года крупными и средними предприятиями и организациями города выполнено работ и услуг по виду деятельности «строительство» на 9,5 млрд. руб. В январе-ноябре 2016 года темп роста выполненных работ составил 74,9 %.

За январь-ноябрь 2016 года на территории города предприятиями и организациями всех форм собственности введено жилья общей площадью 372,7 тыс. кв. м. Темп роста жилищного строительства составил 96,2 % к аналогичному периоду прошлого года.

Транспорт

Перевозка грузов автотранспортом предприятий и организаций в январе-ноябре 2016 года составила 1 982,2 тыс. тонн или 88,2 % к январю-ноябрю 2015 года.

Грузооборот автотранспорта предприятий всех видов деятельности в январе-ноябре 2016 года составил 274,3 млн. т-км, что составило 88,6 % от уровня января-ноября 2015 года.

Перевозка пассажиров автомобильным транспортом общего пользования (включая малые предприятия, физические лица, привлеченные для перевозки пассажиров) составила 47,9 млн. человек или 95,9 % к январю-ноябрю 2015 года.

Пассажиروоборот предприятий автотранспорта составил 621,8 млн. пасс-км, или 94,8 % к уровню января-ноября прошлого года.

Потребительский рынок

В январе-октябре 2016 года оборот розничной торговли составил 48,3 млрд. руб., в т.ч.:

- продовольственными товарами – 26,4 млрд. руб.;
- непродовольственными товарами – 21,9 млрд. руб.

Индекс физического объема оборота розничной торговли к январю-октябрю 2016 года по отношению к предыдущему месяцу составил 103,8 % к аналогичному периоду прошлого года.

В январе-октябре 2016 года крупными и средними предприятиями общественного питания по городу реализовано продукции на 1 440,1 млн. руб. Темп роста оборота общественного питания составил 105,9 % к январю-октябрю 2015 года.

Цены

Индекс потребительских цен (по Ульяновской области) в январе-ноябре 2016 года составил 106,1 %. Индекс потребительских цен складывается из трех составляющих: рост цен на продовольственные, непродовольственные товары и услуги. Наибольший индекс потребительских цен сложился на непродовольственные товары за январь-ноябрь 2016 года – 107,7 %. На продовольственные товары он составил 105,2 %, на услуги – 105,5 %.

Уровень жизни

Уровень официальной зарегистрированной безработицы снизился и по состоянию на 01.12.2016 составил 0,53 %. По данным ОГКУ ЦЗН на конец ноября 2016 года по городу Ульяновску состояло на регистрационном учете 2 161 человек, из них 1 839 человек – безработные.

Потребность в работниках по состоянию на конец ноября 2016 года составила 4 877 человек, что меньше, чем на конец ноября 2015 года на 4,5 % и меньше октября 2016 года на 16,7 %.

В ноябре 2016 года нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного ОГКУ ЦЗН, на 100 заявленных вакансий составила 44,3 чело-века.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий города за январь-октябрь 2016 года составила 28 720,3 руб., что на 7,8 % выше января-октября 2015 года.

Демография

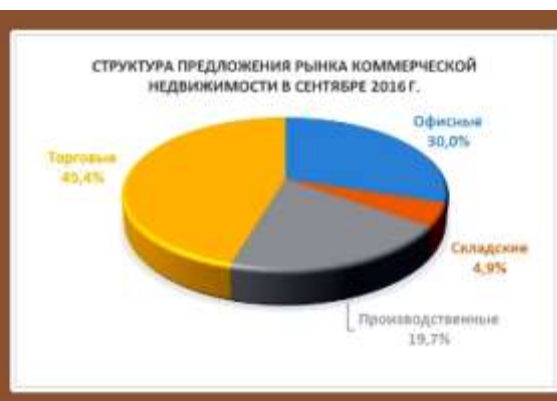
За январь-октябрь 2016 года в городе родилось 6 862 человека, что больше со-ответствующего периода прошлого года на 51 человек. Число умерших в городе составило 6 705 человек, что меньше соответствующего периода прошлого года на 3 человека. В результате по итогам января-октября 2016 года сложился естественный при-рост 157 человек, что больше, чем в январе-октябре 2015 года на 54 человека.

Источник информации: <http://ulmeria.ru/sites/default/files/documents/2017/01/09/Итоги%20СЭР%20январь-ноябрь%202016.pdf>

11.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Ульяновск за 9 месяцев 2016 года

Средняя цена 1 кв. м. общей площади предлагаемых на продажу объектов коммерческой недвижимости в г.Ульяновске в сентябре 2016 г. (тыс.руб.)

Районы	Офисная			Торговая			Производственная			Складская.		
	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.	мин.	ср.	макс.
Центр	11,0	44,1	87,0	24,0	51,3	83,3	-	-	-	-	-	-
Север	20,0	33,7	59,4	22,0	41,2	59,3	9,2	15,6	24,8	-	-	-
4-й мкр.	39,4	44,9	50,0	27,0	40,3	52,5	-	-	-	-	-	-
Киндяковка	25,0	36,4	52,6	12,5	38,3	60,0	5,5	15,7	28,3	5,7	9,6	13,5
Ближнее Засвияжье	18,9	33,0	48,3	17,5	43,2	76,1	5,0	13,1	19,9	16,4	17,6	18,8
Дальнее Засвияжье	16,3	32,2	51,0	18,8	45,8	78,6	4,1	8,2	16,9	7,1	11,7	15,1
Нижняя Терраса	20,2	20,6	21,0	19,1	36,9	49,0	2,7	7,7	15,8	1,1	2,1	3,1
Верхняя Терраса	24,6	27,3	30,0	20,5	31,1	41,8	6,3	11,4	27,6	-	-	-
Новый город	10,7	42,6	77,5	34,4	43,9	64,0	6,8	11,8	17,5	4,3	8,9	11,6
По городу	10,7	37,4	87,0	12,5	43,7	83,3	2,7	11,3	28,3	1,1	10,2	18,8



В январе — сентябре 2016 г. в г. Ульяновске сложилась следующая структура предложения рынка коммерческой недвижимости: 45,4% всего объема предложения занимают торговые помещения.



Офисные помещения занимают 30,0% предлагаемых на продажу объектов, на долю производственных помещений приходится 19,7% и 4,9% общего предложения составляют помещения складского назначения. Основной объем предложения объектов коммерческой недвижимости сосредоточен в Дальнем Засвияжье (22,6%). Далее идут Центр города (18,9%), Ближнее Засвияжье (12,9%), Новый Город (12,3%), Киндяковка (9,7%), затем Верхняя терраса (8,0%), Север (6,9%), Нижняя терраса (6,6%) и небольшое количество объектов в 4-ом мкр. (2,3%).

Согласно данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, за 9 месяцев 2016 г. количество зарегистрированных прав с нежилыми помещениями составило 9605, что на 3,3% больше аналогичного показателя предыдущего года.

Офисная недвижимость

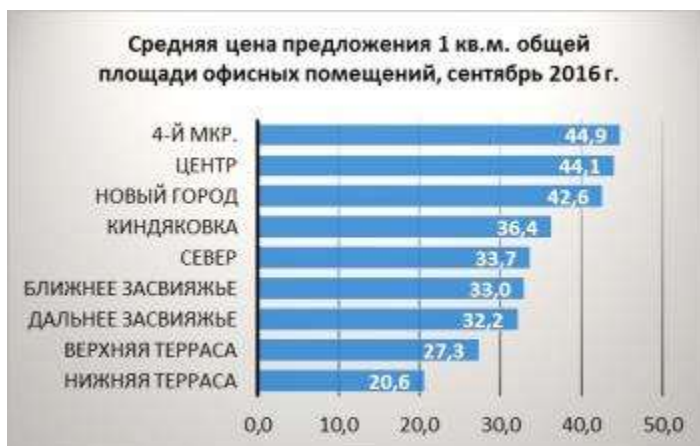
По итогам 9 месяцев 2016 г. средняя цена предложения 1 кв.м. офисных помещений в г. Ульяновске показала снижение уровня цен с 43 230 рублей до 37 360 рублей или на 13,6%. Отметим, что если уровень цен на офисную недвижимость в I квартале 2016 г еще оставался на уровне декабря прошлого года, то во II квартале цены устремились вниз. Результат II квартала: -7,2%. К концу первого полугодия можно с уверенностью отметить, что рынок коммерческой недвижимости насытился, причем как за счет помещений низкого качества, так и за счет действующего бизнеса. Третий квартал продолжил начатую тенденцию к снижению уровня цен. Падение средней цены 1 кв. м. в III квартале составила 7,3%. Если в I полугодии еще можно было говорить о том, что рынок балансирует на достигнутом уровне цен, то в III квартале показатели пошли вниз. Кризисные явления не дают развиваться данному сектору рынка. И по мнению экспертов, это не предел. Ситуация на рынке такова, что спрос на офисные помещения стремится к минимальным значениям. Новых компаний становится все меньше, действующий бизнес не настроен на расширение, а те компании у которых есть потребность в офисных помещениях выбирают скорее аренду, чем покупку недвижимости. Добавим ко всему вышесказанному – недоступность кредитования бизнеса.



По итогам 9 месяцев 2016 г. тройку лидеров в рейтинге районов по средней цене предложения 1 кв. м. занимают: 4-й мкр. (44 900 руб./кв.м.), Центр (44 100 руб./кв.м.) и Новый город (42 600 руб./кв.м.).

Как видим, разрыв между первым и вторым местом минимален. Уровень цен 4-го мкр и Центра города практически одинаков. За 9 месяцев 2016 г. средняя цена 1 кв.м. офисных площадей в данных районах показала снижение. Так в Центре снижение составило 12,6%, а в 4-ом мкр – 19,8%. В 4-ом микрорайоне предложение офисной недвижимости крайне ограничено, а уровень цен стремиться (и корректируется) к уровню центральной части города. Причина тому – территориальная близость района и высокая стоимость жилья (на уровне центральной части города)

Причина снижения уровня цен в этих районах характерна для всего рынка в целом. А именно – насыщение рынка за счет увеличения объема предложения при крайне ограниченном спросе. Отметим также, что в центре города на рынке есть предложения в цокольных этажах с низкой ценой 1 кв.м. (от 11 000 руб./кв.м. до 36 000 руб/кв.м.), а также достаточно широкий спектр предложений по качеству объектов. Скажем только, что треть всех офисных помещений, выставленных на продажу сосредоточен именно в центральной части города. Закрывает тройку лидеров – Новый город. За 9 месяцев текущего года средняя цена 1 кв.м. офисных помещений в Новом городе также снизилась (-13,9%). В районах тройки лидеров уровень цен на офисную недвижимость в хорошем состоянии и с выгодным месторасположением колеблется в пределах 45000-65000 рублей/кв.м.



В Северной части города средняя цена 1 кв.м. офисных помещений сложилась на уровне 33 700 руб/кв.м., снижение по итогам 9 месяцев года составило 16,1%. Здесь диапазон цен на офисные помещения тоже достаточно широкий – от 20 000 руб./кв.м. до 59400 руб/кв.м. В Ближнем и Дальнем Засвияжье средняя цена предложения 1 кв.м. офисных площадей сложилась на уровне 32000-33000 руб/кв.м. По итогам полугодия уровень цен в Ближнем Засвияжье незначительно, но все же снизился (-4,5%), а вот в Дальнем Засвияжье падение составило 18,5%. Ситуацию в Ближнем Засвияжье можно охарактеризовать как стагнацию на достигнутом уровне цен с небольшими колебаниями, а вот в Дальнем Засвияжье наблюдалось снижение уровня цен и в I-ом, и во II-ом, и в III квартале (-4,5%). Предложение офисной недвижимости в Киндяковке по-прежнему незначительно. Поэтому даже не большое увеличение объема предложения дает сдвиг средней цены предложения 1 кв.м. Этим объясняется скачок уровня цен в III квартале. Предложение офисной недвижимости на Нижней и Верхней террасе единичны и достаточно редки.

Диапазон цен предложения на офисные помещения в городе составляет от 10 700 руб. за 1 кв.м. в Новом городе до 87 000 руб. за 1 кв.м. в Центре города в зависимости от местоположения объекта внутри района и его качественных характеристик.

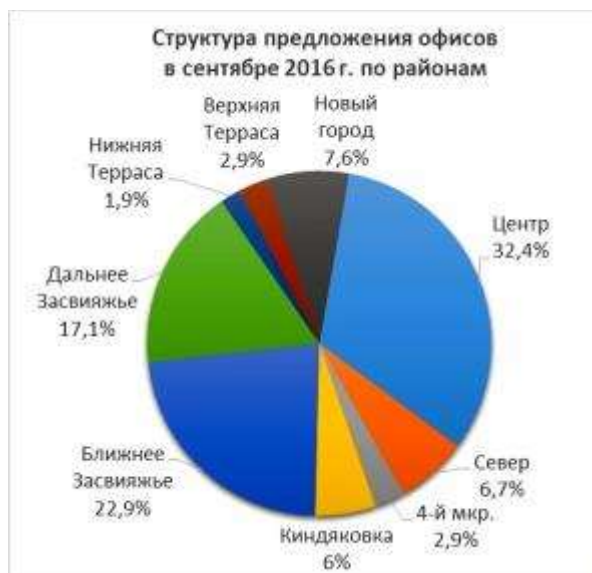
Средняя цена предложения 1 кв. м. офисной недвижимости в г. Ульяновске в сентябре 2016 г. (тыс. руб.)

Районы	мин.	ср.	макс.
Центр	11,0	44,1	87,0
Север	20,0	33,7	59,4
4-й мкр.	39,4	44,9	50,0
Киндяковка	25,0	36,4	52,6
Ближнее Засвияжье	18,9	31,0	48,3
Дальнее Засвияжье	16,3	32,2	51,0
Нижняя Терраса	20,2	29,6	21,0
Верхняя Терраса	24,6	27,3	30,0
Новый город	10,7	42,6	77,5
По городу	10,7	37,4	87,0



Основная часть офисных помещений, выставленных на продажу, представляет собой:

- цоколь, первые, вторые этажи в построенных и сданных многоквартирных жилых домах, в основном, помещения, где организация торгового направления невозможна, маловероятна или нерентабельна. Стоимость 1 кв.м. такого цокольного этажа будет на 40-50 % меньше стоимости 1-го этажа. Спрос на цокольные этажи практически отсутствует. Они не востребованы покупателями.
- вторые, третьи, четвертые этажи зданий торгово-офисного назначения (организация торгового направления на данных площадях маловероятна). Стоимость 1 кв.м. помещений подобного типа, как правило, меньше 10-20% стоимости 1-го этажа.
- отдельно стоящие здания или часть зданий реконструированные, перепрофилированные, переоборудованные под офисные помещения. Стоимость 1 кв.м. общей площади подобных объектов, как правило, ниже средней по району. Связано это и с большими размерами площадей, и с техническим состоянием объекта.



На долю офисных помещений приходится 30,0% общего объема рынка коммерческой недвижимости Ульяновска. Наибольший объем предлагаемых на продажу офисных помещений по-прежнему сосредоточен в центральной части города (32,4%). Далее идут Ближнее Засвияжье (22,9%), Дальнее Засвияжье (17,1%), Новый город (7,6%), Север (6,7%), Киндяковка (6%), 4-й мкр. (2,9%), Верхняя терраса (2,9%) и Нижняя терраса (1,9%).

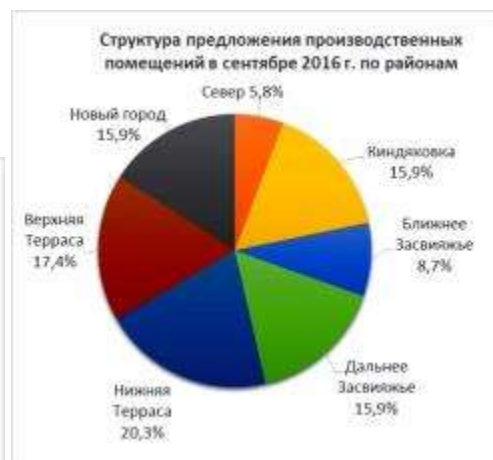
Производственные помещения

Районы	Производственная		
	мин.	ср.	макс.
Центр	–	–	–
Север	9,2	15,6	24,8
4-й мкр.	–	–	–
Киндяковка	5,5	15,7	28,3
Ближнее Засвияжье	5,0	13,1	19,9
Дальнее Засвияжье	4,1	8,2	16,9
Нижняя Терраса	2,7	7,7	15,8
Верхняя Терраса	6,3	11,4	27,6
Новый город	6,8	11,8	17,5
По городу	2,7	11,3	28,3

Диапазон цен предложений на производственные помещения в г. Ульяновске составляет от 2 700 руб. за 1 кв.м на Нижней Террасе до 28 300 руб. за 1 кв.м. в Киндяковке в зависимости от местоположения объекта и его качественных характеристик.

Средняя цена предложения 1 кв.м. производственных помещений за 9 месяцев 2016 г. увеличилась — с 10 900 рублей до 11 300 рублей или на 3,7%. Причина – увеличение объема предложения (+13%) как за счет выхода на рынок объектов с низкой стоимостью (низкое качество объектов, требующие больших вложений для организации бизнеса) так и за счет объектов в хорошем рабочем состоянии. По мнению экспертов, сегодня в Ульяновске спрос на производственную недвижимость по-прежнему отсутствует.

Как хорошо видно из представленной ниже диаграммы, что каких-либо существенных изменений на рынке производственной недвижимости не происходит.



Существующее предложение рынка производственной недвижимости не отвечает современным требованиям крупного инвестора. Он предпочитает строить новые площади. Малый и средний бизнес не нуждается в больших площадях и в результате «застой» на рынке больших производственных площадей или, другими словами, полное отсутствие рынка в его классическом понимании. Небольшие производственные площади, потенциальными покупателями которых является как раз малый и средний бизнес, тоже спросом не пользуются. Но не потому что не нужен, а потому что выбор падает скорее на аренду, чем на покупку.

На долю производственных помещений приходится 19,7% общего объема рынка коммерческой недвижимости. Наибольший объем предлагаемых на продажу производственных помещений сосредоточен на Нижней террасе (20,3%) и Верхней террасе (17,4%). Далее идут в Новый город и Дальнее Засвияжье, Киндяковка (по 15,9%), Ближнее Засвияжье (8,7%) и Север – 5,8%. В центральной части города и в 4-ом мкр. предложение производственной недвижимости единично или отсутствует.

Складские помещения

Районы	Склад		
	мин.	ср.	макс.
Центр	—	—	—
Север	—	—	—
4-й мкр.	—	—	—
Киндяковка	5,7	9,6	13,5
Ближнее Засвияжье	16,4	17,6	18,8
Дальнее Засвияжье	7,1	11,7	15,1
Нижняя Терраса	1,1	2,1	3,1
Верхняя Терраса	—	—	—
Новый город	4,3	8,9	11,6
По городу	1,1	10,2	18,8

Диапазон цен предложений на складские помещения в г.Ульяновске составляет от 1 100 руб. за 1 кв.м на Нижней террасе до 18 800 руб. за 1 кв.м. в Ближнем Засвияжье в зависимости от площади, местоположения объекта и его качественных характеристик.

Средняя цена предложения 1 кв.м. складских помещений по итогам 9 месяцев 2016 г. сложилась на уровне 10 200 руб/кв.м.

Уровень цен на рынке продолжает снижаться. Сегодня участников рынка интересует скорее аренда нежели покупка складских помещений. И конечно нужны склады в хорошем рабочем состоянии и не требующих больших вложений.

На долю складских помещений приходится 4,9% общего объема рынка коммерческой недвижимости. Основная масса предлагаемых на продажу складских помещений сосредоточены в Ближнем и Дальнем Засвияжье, в Киндяковке и в Новом городе. В остальных районах города предложение складской недвижимости единичны или полностью отсутствуют.



Заключение

Итак, в целом, прошедший полугодие 2016 год характеризуется общей тенденцией к снижению уровня цен. Основные причины развития сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости Ульяновска остаются прежними: сокращение доходов населения и сохранение высокой нормы сбережения населения приводит к уменьшению оборота розничной торговли, оборота общественного питания, а значит спрос на рынке торговой недвижимости будет продолжать снижаться. «На плаву» по итогам прошедшего квартала осталась сфера оказания платных услуг населению (100,1%). А сильнее всего пострадала сфера общественного питания (87,9%).

Некоторые владельцы бизнеса в условиях низкого спроса на рынке коммерческой недвижимости готовы к обмену своего бизнеса на квартиры и даже автомобили. Эта тенденция говорит о крайне низком спросе на рынке.

Но, наряду с негативными моментами, есть и положительная динамика — количество коммерческих организаций медленно, но все же растет (+3,2%). Этот факт дает надежду на улучшение спроса на рынке коммерческой недвижимости.

При подготовке отчета были использованы материалы Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Ульяновской области и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, Федеральной налоговой службы, Центрального банка России.

Источник информации: <https://zavod-apparat.ru/analiz-ryinka-9-mes-2016>

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

12.1. Сравнительный подход

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Отсюда следует, что метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод включает в себя сбор данных о рынках продаж и предложений по объектам оценки, сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги могут быть скорректированы с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

12.2. Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный покупатель или инвестор приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объектов может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

В рамках доходного подхода существует два основных метода оценки стоимости имущества: метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации как частный случай метода дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации (как частный случай метода дисконтирования денежных потоков)

Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы и оцениваемая собственность не требует значительных единовременных затрат на капитальный ремонт или реконструкцию.

12.3. Затратный подход

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор, проявляя должную предусмотрительность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величину стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке подобных объектов.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости имущества с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и оценки земельного участка (для объектов недвижимости).

12.4. Обоснования выбора подходов оценки

Выбор подходов оценки был принят Оценщиком исходя из имеющейся информации, анализа достоинств и недостатков каждого из примененных подходов в оценке.

Обоснование отказа от Доходного подхода:

Применение доходного подхода, который позволяет определить рыночную стоимость объектов оценки в зависимости от ожидаемых в будущем доходов, которые могут быть получены владельцем имущества в течение будущих лет, в данном отчете не представляется возможным, так как при методе оценки по доходности капитализируются сегодняшние и будущие выгоды от использования объектов путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объектов и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантиро-

ванности ожидаемых в будущем денежных потоков, на которые опирается этот расчет, усугубленный нестабильными экономическими условиями в нашей стране, а также не позволяет учесть изменения, происходящие на рынке недвижимости, и поэтому не отражает всей реальной картины стоимости имущества. В связи с вышесказанным, доходный подход в данном отчете не может быть использован при определении рыночной стоимости объектов оценки.

Обоснование отказа от Затратного подхода для определения рыночной стоимости нежилых зданий:

При оценке земли затратный подход используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. В отношении оборота земель затратный подход используется только в косвенных (комбинированных) методах оценки, поскольку понятие затрат на воспроизводство либо замещение применительно к земельному участку в типовых случаях теряет смысл. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём нескольких нежилых зданий Оценщик не располагает. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода для определения рыночной стоимости нежилых зданий, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объектов оценки. С учетом вышеизложенного в целях настоящего отчета затратный подход приемлем для определения рыночной стоимости площадки 27.

Стоимость площадки 27 рассчитана затратным подходом. Сравнительный подход для данного объекта не приемлем ввиду отсутствия предложений продажи аналогичного по своим параметрам объектов аналогов.

Для определения рыночной стоимости земельного участка затратный подход не приемлем.

Сравнительный подход показывает наиболее реальную картину стоимости аналогичного имущества на первичном и вторичном рынках. Сравнительный подход наиболее действен для объектов имущества, по которым имеется достаточное количество информации о предложениях или недавних сделках на рынке. В целях применения сравнительного подхода на основании проведенного изучения сделок с аналогичными объектами можно сделать вывод, что за последнее время на вторичном рынке продаж производилось достаточное количество сделок с объектами-аналогами.

В целях рассмотрения и анализа для определения рыночной стоимости земельного участка и нежилых зданий применим метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, и затратный подход для определения рыночной стоимости площадки 27, а от доходного подхода Оценщик принял решение отказаться.

13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный анализ объектов оценки и каждого объекта – аналога по всем элементам сравнения

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади нежилого помещения. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, транспортную доступность, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Расчет права аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, общая площадь 11050,4 кв.м, местонахождение объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42

В таблице ниже приведены корректировки на уторгование, на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, разрешенное использование, наличие инженерных коммуникаций площадь участка для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Корректировка на уторгование. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу. В процессе торгов на рынке стороны действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». Рекомендуемые значения скидки на торг для перехода от цен предложений к ценам сделок для земельных участков находятся в доверительном интервале 8-9%. Оценщик использует значение из доверительного интервала – 9% как наиболее объективное значение от цены предложения показывающее вероятную цену сделки (см. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г., стр.113 Таблица 2.1 «Скидка на торг. Активный рынок»).

Скидка на торг %	Активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Цены объектов					
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%	8%	20%

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Оцениваемый объект имеет правовой статус право аренды, а объекты-аналоги представляют собой объекты недвижимости, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, необходимо применить корректировку в размере 0,86 для объектов-аналогов на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков; под общ.ред. Л. А. Лейфера, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 258 с., таблица 4.2 Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку».

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на местоположение и на разрешённое использование – применялась, так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в разных районах, также экономические характеристики объектов-аналогов отличаются с экономическими характеристиками объекта оценки.

Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (7 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Группа вида разрешенного использования	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, д. 42	7 группа	3367,70	
г. Ульяновск, Чердаклинский р-он, около с. Архангельское	9 группа	522,39	6,446716055
Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, 10-й Инженерный проезд	9 группа	1536,80	2,191371681
Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, Сельдинское шоссе	9 группа	1536,80	2,191371681

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, имеется асфальтовое покрытие, парковочная площадка. К объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути: асфальтовое покрытие, огороженная территория и т.д. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректировка на наличие коммуникаций – не применялась, так как земельные участки расположены в административных границах города и имеют равную обеспеченность инженерными коммуникациями.

Корректировка на площадь участка – Как правило, маленькие по размеру земельные участки стоят несколько дороже в расчете на единицу площади, чем большие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Поправка на площадь рассчитана по методике, опубликованной на сайте Национального Института Экономики (<http://www.niec.ru/Net/met006.htm>).

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)		
Площадь, га	Коэффициент корректировки исходный	Коэффициент корректировки, приведенный к диапазону от 0,5 до 1
до 0,5	1,35	1,000000
от 0,5 до 1	1,25	1,080000
от 1 до 5	1,06	1,273585
от 5 до 10	1	1,350000
от 10 до 25	0,93	1,451613
от 25 до 50	0,88	1,534091
от 50 до 100	0,83	1,626506
от 100 до 250	0,78	1,730769
от 250 до 500	0,75	1,800000
свыше 500	0,71	1,901408

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка с учетом корректировок цен предложения по сравниваемым объектам на дату оценки приводится в нижеследующей таблице:

Таблица корректировок по сравниваемым объектам аналогам

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Местоположение		Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, д. 42	Ульяновск, Чердаклинский р-он, около с. Архангельское	Ульяновская область, Ульяновск р-н Заволжский, Ульяновск, 10-й Инженерный проезд	Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, Сельдинское шоссе
Источник информации			https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_promnaznacheniya_751746133	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.97_ga_promnaznacheniya_894290389	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-ulyanovsk-171640743
Цена предложения	руб.		1 560 000	11 000 000	7 500 000
Общая площадь, кв. м	м2	11050,4	7800	19 700	15300
Местоположение и разрешенное использование		Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, д. 42 (под административным зданием)	г. Ульяновск, Чердаклинский р-он, около с. Архангельское (для строительства производственного объекта)	Ульяновская область, Ульяновск р-н Заволжский, Ульяновск, 10-й Инженерный проезд (под автомобильное предприятие)	Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, Сельдинское шоссе (под размещение производственной базы)
Корректировка	коэф.		6,446716055	2,191371681	2,191371681
Скорректированная цена	руб.		10 056 877,0	24 105 088,5	16 435 287,6
Тип сделки			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./м2		9151758,1	21935630,5	14956111,7
Цена за ед. площади	руб./м2		1173	1113	978
Оцениваемое право		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	коэф.		0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена	руб./м2		1 009,0	957,6	840,7
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		1 009,0	957,6	840,7
Дата предложения (дата оценки)		Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		1 009,0	957,6	840,7
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		1 009,0	957,6	840,7
Инженерные коммуникации		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		1 009,0	957,6	840,7
Площадь участка	м2	11 050,4	7 800,00	19 700,00	15 300,00
Корректировка	коэф.		1,080000	1,273585	1,273585
Скорректированная цена	руб./м2		1 089,8	1 219,6	1 070,7

Цена за ед. общей площади	руб./м ²	1 126,67			
Стоимость объекта оценки	руб.	12 450 147			
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	руб.	12 450 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, полученная на основе сравнительного подхода по состоянию на 14 декабря 2016 года, с учетом округления, составляет: **12 450 000 (Двенадцать миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей.**

Расчет права аренды на земельный участок, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта- 100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А, срок аренды до 01.03.2054 г. Залоговая стоимость 1 000, 00 руб. Правообладатель- Российская Федерация.

В таблице ниже приведены корректировки на уторгование, на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, разрешенное использование, наличие инженерных коммуникаций площадь участка для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Корректировка на уторгование. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу. В процессе торгов на рынке стороны действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». Рекомендуемые значения скидки на торг для перехода от цен предложений к ценам сделок для земельных участков находятся в доверительном интервале 9-10%. Оценщик использует среднее значение – 9% как наиболее объективное значение от цены предложения показывающее вероятную цену сделки (см. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г., стр.113 Таблица 2.1 «Скидка на торг. Активный рынок»).

Скидка на торг %	Активный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Цены объектов					
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%	8%	20%

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Оцениваемый объект имеет правовой статус право аренды, а объекты-аналоги представляют собой объекты недвижимости, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, необходимо применить корректировку в размере 0,86 для объектов-аналогов на основании

данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков; под общ.ред. Л. А. Лейфера, ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 258 с., таблица 4.2 Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку».

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.)

для приобретения объекта недвижимости;

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на местоположение и на разрешённое использование – применялась, так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в разных районах, также экономические характеристики объектов-аналогов отличаются с экономическими характеристиками объекта оценки.

Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, д. 42	522,39	
г. Ульяновск, Чердаклинский р-он, около с. Архангельское	522,39	1
Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, 10-й Инженерный проезд	1536,80	0,339920614
Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, Сельдинское шоссе	1536,80	0,339920614

Корректировка на разрешенное использование Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое разрешенное использование, в связи с чем корректировка не производилась.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, имеется асфальтовое покрытие, парковочная площадка. К объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути: асфальтовое покрытие, огороженная территория и т.д. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректировка на наличие коммуникаций – не применялась, так как земельные участки расположены в административных границах города и имеют равную обеспеченность инженерными коммуникациями.

Корректировка на площадь участка – Как правило, маленькие по размеру земельные участки стоят несколько дороже в расчете на единицу площади, чем большие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Поправка на площадь рассчитана по методике, опубликованной на сайте Национального Института Экономики (<http://www.niec.ru/Met/met006.htm>).

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)		
Площадь, га	Коэффициент корректировки исходный	Коэффициент корректировки, приведенный к диапазону от 0,5 до 1
до 0,5	1,35	1,000000
от 0,5 до 1	1,25	1,080000
от 1 до 5	1,06	1,273585
от 5 до 10	1	1,350000
от 10 до 25	0,93	1,451613
от 25 до 50	0,88	1,534091
от 50 до 100	0,83	1,626506
от 100 до 250	0,78	1,730769
от 250 до 500	0,75	1,800000
свыше 500	0,71	1,901408

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка с учетом корректировок цен предложения по сравниваемым объектам на дату оценки приводится в нижеследующей таблице:

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Местоположение		Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадь А	Ульяновск, Чердаклинский р-он, около с. Архангельское	Ульяновская область, Ульяновск р-н Заволжский, Ульяновск, 10-й Инженерный проезд	Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, Сельдинское шоссе,
Источник информации			https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelye_uchastki/uchastok_78_sot_promnaznacheniya_751746133	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelye_uchastki/uchastok_1.97_ga_promnaznacheniya_894290389	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-171640743
Цена предложения	руб.		1 560 000	11 000 000	7 500 000
Общая площадь, кв. м	м2	100000	7800	19 700	15300
Местоположение		Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадь А	Ульяновск, Чердаклинский р-он, около с. Архангельское	Ульяновская область, Ульяновск р-н Заволжский, Ульяновск, 10-й Инженерный проезд	Ульяновская область, г. Ульяновск, Ленинский район, Сельдинское шоссе,
Корректировка	коэф.		1,000000000	0,339920614	0,339920614
Скорректированная цена	руб.		1 560 000,0	3 739 126,8	2 549 404,6
Тип сделки			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./м2		1419600,0	3402605,3	2319958,2
Цена за ед. площади	руб./м2		182	173	152
Оцениваемое право		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	коэф.		0,86	0,86	0,86

Скорректированная цена	руб./м2		156,5	148,5	130,4
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		156,5	148,5	130,4
Дата предложения (дата оценки)		Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		156,5	148,5	130,4
Разрешенное использование		Для осуществления аэродромных услуг	для строительства производственного объекта	под авторемонтное предприятие	Под размещение производственной базы
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		156,5	148,5	130,4
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		156,5	148,5	130,4
Инженерные коммуникации		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./м2		156,5	148,5	130,4
Площадь участка	м2	100 000,0	7 800,00	19 700,00	15 300,00
Корректировка	коэф.		1,080000	1,273585	1,273585
Скорректированная цена	руб./м2		169,0	189,2	166,1
Цена за ед. общей площади	руб./м2	174,77			
Стоимость объекта оценки	руб.	17 476 640			
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	руб.	17 477 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, полученная на основе сравнительного подхода по состоянию на 14 декабря 2016 года, с учетом округления, составляет: **17 477 000 (Семнадцать миллионов четыреста семьдесят семь тысяч) рублей.**

Расчет стоимости здания, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этажный литер А, а, а1, а3, а4, к, к1, к2, Б, Г, 1, III, IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М, Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование – применялась в размере -8% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объектам аналогам №1-2 в размере 0,88, так как объект оценки находится в диапазоне >1000 кв.м, а объекты аналоги №1-2 находятся в диапазоне от 100 до 300 кв. м («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»):

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка на материал стен – не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют кирпичный материал стен.

Корректировка на состояние здания не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют хорошее состояние.

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, д. 42	Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, 2 пер. МИРА	г. Ульяновск, ул. Кольцевая, 22а	г. Ульяновск, ул. Федерации, дом 200
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostna-prodazhu-ulyanovsk-170378237	https://www.beboss.ru/kn/ulsk/2104097	http://ulyanovsk.roswebrealty.ru/o530365
Стоимость предложения объекта, руб.		18 000 000	14 000 000	89 000 000
Площадь улучшений, кв. м	2 942,10	295,00	210,00	1 700,00
Местоположение	Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, д. 42	Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, 2 пер. МИРА	г. Ульяновск, ул. Кольцевая, 22а	г. Ульяновск, ул. Федерации, дом 200
Коэф.корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		18 000 000	14 000 000	89 000 000
Корректировка на уторгование, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, руб.		16 560 000	12 880 000	81 880 000
Площадь земельного участка, кв. м		340	482	1 800
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		1 126,67	1 126,67	1 126,67
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэф.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		1 310,08	1 310,08	1 310,08
Стоимость земельного участка, руб.		445 427	631 459	2 358 145
Стоимость улучшений, руб.		16 114 573	12 248 541	79 521 855
Цена улучшений 1 кв.м, руб.		54 626	58 326	46 778
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		54 626	58 326	46 778
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Коэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		54 626	58 326	46 778
Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		54 626	58 326	46 778
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		9,973	14,010	1,731
Поправка на площадь		0,88	0,88	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		48 071	51 327	46 778
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэф.корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		48 071	51 327	46 778
Материал стен	Ж/б панели	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэф.корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		48 071	51 327	46 778
Целевое использование	Здание	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Коэф.корректировки, %		0	0	0
Цена с учетом коэф., руб.		48 071	51 327	46 778
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	48 725			

Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	143 354 000			
--	-------------	--	--	--

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **143 354 000 (Сто сорок три миллиона триста пятьдесят четыре тысячи) рублей.**

Расчет стоимости административно-лабораторного корпуса, участка комплектации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	522,39	
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, 2 пер. МИРА	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Кольцевая, 22а	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Федерации, дом 200	1536,80	0,339920614

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин

А.М, Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование – применялась в размере -8% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объектам аналогам №1-2 в размере 0,88, так как объект оценки находится в диапазоне >1000 кв.м, а объекты аналоги №1-2 находятся в диапазоне от 100 до 300 кв. м («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»):

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка на степень готовности – применялась в размере 0,85 (0,85=85%/100, где 85%- степень готовности объекта незавершенного строительства согласно выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-253 от 21.02.2012г.)

Корректировка на материал стен – не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют кирпичный материал стен.

Корректировка на состояние здания не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют хорошее состояние.

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, 2 пер. МИРА	г. Ульяновск, ул. Кольцевая, 22а	г. Ульяновск, ул. Федерации, дом 200
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-170378237	https://www.beboss.ru/kn/ulsk/2104097	http://ulyanovsk.roswebrealty.ru/o530365
Стоимость предложения объекта, руб.		18 000 000	14 000 000	89 000 000
Площадь улучшений, кв. м	1 553,90	295,00	210,00	1 700,00
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, 2 пер. МИРА	г. Ульяновск, ул. Кольцевая, 22а	г. Ульяновск, ул. Федерации, дом 200
Коэф.корректировки, коэф.		0,34	0,34	0,34
Цена с учетом коэф., руб.		6 118 571	4 758 889	30 252 935
Корректировка на уторгование,%		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена, руб.		5 629 085	4 378 178	27 832 700
Площадь земельного участка, кв. м		340	482	1 800
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		174,77	174,77	174,77
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэф.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		203,22	203,22	203,22
Стоимость земельного участка, руб.		69 094	97 950	365 790
Стоимость улучшений, руб.		5 559 992	4 280 227	27 466 910
Цена улучшений 1 кв.м, руб.		18 847	20 382	16 157
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		18 847	20 382	16 157
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Коэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		18 847	20 382	16 157
Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		18 847	20 382	16 157
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		5,267	7,400	0,914

Поправка на площадь		0,88	0,88	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		16 586	17 936	16 157
Степень готовности	85,0%	100%	100%	100%
Коэф.корректировки на степень готовности		0,85	0,85	0,85
Цена с учетом коэф., руб.		14 098	15 246	13 733
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэф.корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		14 098	15 246	13 733
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэф.корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		14 098	15 246	13 733
Целевое использование	Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Коэф.корректировки, %		0	0	0
Цена с учетом коэф., руб.		14 098	15 246	13 733
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	14 359			
Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	22 312 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **22 312 000 (Двадцать два миллиона триста двенадцать тысяч) рублей.**

Расчет стоимости теплой стоянки на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-

технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	522,39	
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул.Урицкого 35	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Доватора	1536,80	0,339920614
Ульяновская область, г.Ульяновск, район Ленинский, ул.Рерина,8, строение 2	1536,80	0,339920614

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М, Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование–применялась в размере -10% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.)

для приобретения объекта недвижимости;

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объектам аналогам №1-2 в размере 1,10, так как объект оценки находится в диапазоне от 300 до 1000 кв.м, а объекты аналоги №1-2 находятся в диапазоне >1000 кв.м. к объекту аналогу №3 в размере 0,88, так как объект оценки находится в диапазоне от 300 до 1000 кв.м, а объект аналог №3 находится в диапазоне от 100 до 300 кв.м («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред.

Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»:

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на степень готовности – применялась в размере 0,10 (0,10=10%/100, где 10%- степень готовности объекта незавершенного строительства согласно выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-254 от 21.02.2012г.)

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Урицкого 35	г. Ульяновск, ул. Доватора	Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул.Рерина,8, строение 2
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-154030691	http://ulyanovsk.localmart.ru/item/pomeshhenie_pod_proizvodstvo_i_sklad_7500_kv_m_vysota_potolk/95818756	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-152447987
Стоимость предложения объекта, руб.		90 000 000	180 000 000	6 500 000
Площадь улучшений, кв. м	864,00	2 724,00	6 000,00	150,00
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Урицкого 35	г. Ульяновск, ул. Доватора	Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул.Рерина,8, строение 2
Кэф.корректировки, коэф.		0,34	0,34	0,34
Цена с учетом коэф., руб.		30 592 855	61 185 711	2 209 484
Корректировка на уторгование,%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб.		27 533 570	55 067 140	1 988 536
Площадь земельного участка, кв. м		6 760,70	16 000	1 300
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		174,77	174,77	174,77
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кэф.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		203,22	203,22	203,22
Стоимость земельного участка, руб.		1 373 887	3 251 468	264 182
Стоимость улучшений, руб.		26 159 682	51 815 672	1 724 354
Цена улучшений 1кв.м, руб.		9 603	8 636	11 496
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Кэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496

Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Кэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		0,317	0,144	5,760
Поправка на площадь		1,10	1,10	0,88
Цена с учетом коэф., руб.		10 564	9 500	10 116
Степень готовности	10,0%	100%	100%	100%
Кэф. корректировки на степень готовности		0,10	0,10	0,10
Цена с учетом коэф., руб.		1 056	950	1 012
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Кэф. корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		1 056	950	1 012
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	1 006			
Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	869 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость теплой стоянки на 14 а/машин, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **869 000 (Восемьсот шестьдесят девять тысяч) рублей.**

Расчет стоимости производственного корпуса с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта- 2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
----------------	---	---

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	522,39	
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Урицкого 35	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Доватора	1536,80	0,339920614
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Рерина, 8, строение 2	1536,80	0,339920614

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование—применялась в размере -10% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объекту аналогу №3 в размере 0,80, так как объект оценки находится в диапазоне >1000 кв.м, а объект аналог №3 находится в диапазоне от 100 до 300 кв.м. («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»):

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на материал стен – применялась для объектов-аналогов в размере 0,83, так как объект оценки имеет металлический материал стен, а объект-аналог №1 имеет материал стен кирпичный. («Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А. Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 9.1.2. «Корректирующие коэффициенты по цене предложения»).

Корректировка на состояние здания не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют хорошее состояние.

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-154030691	http://ulyanovsk.localmart.ru/item/pomeshhenie_pod_proizvodstvo_i_sklad_7500_kv_m_vysota_potolk/95818756	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-152447987
Стоимость предложения объекта, руб.		90 000 000	180 000 000	6 500 000
Площадь улучшений, кв. м	2 360,80	2 724,00	6 000,00	150,00
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Кэф.корректировки, коэф.		0,34	0,34	0,34
Цена с учетом коэф., руб.		30 592 855	61 185 711	2 209 484
Корректировка на торгование,%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб.		27 533 570	55 067 140	1 988 536
Площадь земельного участка, кв. м		6 760,70	16 000	1 300
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		174,77	174,77	174,77
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кэф.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		203,22	203,22	203,22
Стоимость земельного участка, руб.		1 373 887	3 251 468	264 182
Стоимость улучшений, руб.		26 159 682	51 815 672	1 724 354
Цена улучшений 1кв.м, руб.		9 603	8 636	11 496
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016

Коэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		0,867	0,393	15,739
Поправка на площадь		1,00	1,00	0,80
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	9 197
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэф.корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	9 197
Материал стен	панели металлические "Венталл", пристрой кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэф.корректировки, %		0,83	0,83	0,83
Цена с учетом коэф., руб.		7 971	7 168	7 633
Целевое использование	Производственный корпус с пристроем	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Коэф.корректировки, %		0	0	0
Цена с учетом коэф., руб.		7 971	7 168	7 633
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	7 591			
Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	17 920 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **17 920 000 (Семнадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей.**

Расчет стоимости расходного склада герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-

технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	522,39	
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Урицкого 35	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Доватора	1536,80	0,339920614
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Рерина, 8, строение 2	1536,80	0,339920614

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М, Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование – применялась в размере -10% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ. ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.)

для приобретения объекта недвижимости;

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объектам аналогам №1-2 в размере 1,25, так как объект оценки находится в диапазоне от 100 до 300 кв.м., а объекты аналоги №1 -2 находятся в диапазоне >1000 кв.м («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ. ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»):

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на степень готовности –применялась в размере 0,13 (0,13=13%/100, где 13%- степень готовности объекта незавершенного строительства согласно выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-252 от 21.02.2012г.)

Корректировка на состояние здания не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии имеют хорошее состояние.

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-154030691	http://ulyanovsk.localmart.ru/item/pomeshhenie_pod_proizvodstvo_i_sklad_7500_kv_m_vysota_potolk/95818756	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-152447987
Стоимость предложения объекта, руб.		90 000 000	180 000 000	6 500 000
Площадь улучшений, кв. м	125,00	2 724,00	6 000,00	150,00
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Коэф.корректировки, коэф.		0,34	0,34	0,34
Цена с учетом коэф., руб.		30 592 855	61 185 711	2 209 484
Корректировка на уторгование,%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб.		27 533 570	55 067 140	1 988 536
Площадь земельного участка, кв. м		6 760,70	16 000	1 300
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		174,77	174,77	174,77
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэф.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		203,22	203,22	203,22
Стоимость земельного участка, руб.		1 373 887	3 251 468	264 182
Стоимость улучшений, руб.		26 159 682	51 815 672	1 724 354
Цена улучшений 1кв.м, руб.		9 603	8 636	11 496
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Коэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496

Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		0,046	0,021	0,833
Поправка на площадь		1,25	1,25	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		12 004	10 795	11 496
Степень готовности	13,0%	100%	100%	100%
Коэф. корректировки на степень готовности		0,13	0,13	0,13
Цена с учетом коэф., руб.		1 561	1 403	1 494
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэф. корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		1 561	1 403	1 494
Целевое использование	Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Коэф. корректировки, %		0	0	0
Цена с учетом коэф., руб.		1 561	1 403	1 494
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	1 486			
Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	186 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **186 000 (Сто восемьдесят шесть тысяч) рублей.**

Расчет стоимости склада резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	522,39	
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Урицкого 35	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Доватора	1536,80	0,339920614
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Рерина, 8, строение 2	1536,80	0,339920614

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование—применялась в размере -10% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объектам аналогам №1-2 в размере 1,25, так как объект оценки находится в диапазоне от 100 до 300 кв.м., а объекты аналоги №1 -2находятся в диапазоне >1000 кв.м («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»):

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на степень готовности –применялась в размере 0,10 (0,10=10%/100, где 10%- степень готовности объекта незавершенного строительства согласно выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/075/2012-255 от 21.02.2012г.)

Корректировка на состояние здания не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии имеют хорошее состояние.

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рери-на,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-154030691	http://ulyanovsk.localmart.ru/item/pomeshhenie_pod_proizvodstvo_i_sklad_7500_kv_m_vysota_potolk/95818756	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-152447987
Стоимость предложения объекта, руб.		90 000 000	180 000 000	6 500 000
Площадь улучшений, кв. м	177,10	2 724,00	6 000,00	150,00
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рери-на,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Кэф.корректировки, коэф.		0,34	0,34	0,34
Цена с учетом коэф., руб.		30 592 855	61 185 711	2 209 484
Корректировка на уторгование,%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб.		27 533 570	55 067 140	1 988 536
Площадь земельного участка, кв. м		6 760,70	16 000	1 300
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		174,77	174,77	174,77
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кэф.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		203,22	203,22	203,22
Стоимость земельного участка, руб.		1 373 887	3 251 468	264 182
Стоимость улучшений, руб.		26 159 682	51 815 672	1 724 354
Цена улучшений 1кв.м, руб.		9 603	8 636	11 496
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Кэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496

Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		0,065	0,030	1,181
Поправка на площадь		1,25	1,25	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		12 004	10 795	11 496
Степень готовности	10,0%	100%	100%	100%
Коэф.корректировки на степень готовности		0,10	0,10	0,10
Цена с учетом коэф., руб.		1 200	1 079	1 150
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэф.корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		1 200	1 079	1 150
Целевое использование	Склад резины и колес	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Коэф.корректировки, %		0	0	0
Цена с учетом коэф., руб.		1 200	1 079	1 150
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	1 143			
Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	202 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **202 000 (Двести две тысячи) рублей.**

Расчет стоимости канализационной насосной станции, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	522,39	
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Урицкого 35	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Доватора	1536,80	0,339920614
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Рерина, 8, строение 2	1536,80	0,339920614

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование—применялась в размере -10% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объектам аналогам №1-2 в размере 1,28, так как объект оценки находится в диапазоне <100 кв.м., а объекты аналоги №1 -2находятся в диапазоне >1000 кв.м.; к объекту аналогу № 3 применялась в размере 1,03, так как объект оценки находится в диапазоне <100 кв.м., а объект аналог № 3 находится в диапазоне от 100 до 300 кв.м., («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»):

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на материал стен – применялась для объектов-аналогов в размере 0,83, так как объект оценки имеет металлический материал стен, а объект-аналог №1 имеет материал стен кирпичный. («Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А. Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 9.1.2. «Корректирующие коэффициенты по цене предложения»).

Корректировка на состояние здания не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии имеют хорошее состояние.

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-154030691	http://ulyanovsk.localmart.ru/item/pomeshhenie_pod_proizvodstvo_i_sklad_7500_kv_m_vysota_potolk/95818756	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-152447987
Стоимость предложения объекта, руб.		90 000 000	180 000 000	6 500 000
Площадь улучшений, кв. м	7,10	2 724,00	6 000,00	150,00
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Кэф.корректировки, коэф.		0,34	0,34	0,34
Цена с учетом коэф., руб.		30 592 855	61 185 711	2 209 484
Корректировка на уторгование,%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб.		27 533 570	55 067 140	1 988 536
Площадь земельного участка, кв. м		6 760,70	16 000	1 300
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		174,77	174,77	174,77
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кэф.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		203,22	203,22	203,22
Стоимость земельного участка, руб.		1 373 887	3 251 468	264 182
Стоимость улучшений, руб.		26 159 682	51 815 672	1 724 354
Цена улучшений 1кв.м, руб.		9 603	8 636	11 496
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016

Коэф.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		0,003	0,001	0,047
Поправка на площадь		1,28	1,28	1,03
Цена с учетом коэф., руб.		12 292	11 054	11 841
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэф.корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		12 292	11 054	11 841
Материал стен	Металлические	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэф.корректировки, коэф.		0,83	0,83	0,83
Цена с учетом коэф., руб.		10 203	9 175	9 828
Целевое использование	Канализационная насосная станция	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Коэф.корректировки, %		0	0	0
Цена с учетом коэф., руб.		10 203	9 175	9 828
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	9 735			
Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	69 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **69 000 (Шестьдесят девять тысяч) рублей.**

Расчет стоимости дизельной электростанции, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007.

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	522,39	
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Урицкого 35	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Доватора	1536,80	0,339920614
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Рерина, 8, строение 2	1536,80	0,339920614

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование—применялась в размере -10% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объектам аналогам №1-2 в размере 1,28, так как объект оценки находится в диапазоне <100 кв.м., а объекты аналоги №1 -2находятся в диапазоне >1000 кв.м.; к объекту аналогу № 3 применялась в размере 1,03, так как объект оценки находится в диапазоне <100 кв.м., а объект аналог № 3 находится в диапазоне от 100 до 300 кв.м., («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»):

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на материал стен – не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют кирпичный материал стен.

Корректировка на состояние здания не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют хорошее состояние.

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-154030691	http://ulyanovsk.localmart.ru/item/pomeshhenie_pod_proizvodstvo_i_sklad_7500_kv_m_vysota_potolk/95818756	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-152447987
Стоимость предложения объекта, руб.		90 000 000	180 000 000	6 500 000
Площадь улучшений, кв. м	23,40	2 724,00	6 000,00	150,00
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Кoeff.корректировки, коэф.		0,34	0,34	0,34
Цена с учетом коэф., руб.		30 592 855	61 185 711	2 209 484
Корректировка на уторгование,%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб.		27 533 570	55 067 140	1 988 536
Площадь земельного участка, кв. м		6 760,70	16 000	1 000
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		174,77	174,77	174,77
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кoeff.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		203,22	203,22	203,22
Стоимость земельного участка, руб.		1 373 887	3 251 468	203 217
Стоимость улучшений, руб.		26 159 682	51 815 672	1 785 319
Цена улучшений 1кв.м, руб.		9 603	8 636	11 902
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кoeff.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 902
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Кoeff.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 902

Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Кэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 902
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		0,009	0,004	0,156
Поправка на площадь		1,28	1,28	1,03
Цена с учетом коэф., руб.		12 292	11 054	12 259
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Кэф. корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		12 292	11 054	12 259
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Кэф. корректировки, %		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		12 292	11 054	12 259
Целевое использование	Дизельная электростанция	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Кэф. корректировки, %		0	0	0
Цена с учетом коэф., руб.		12 292	11 054	12 259
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	11 869			
Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	278 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **278 000 (Двести семьдесят восемь тысяч) рублей.**

Расчет стоимости котельной на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А»

В таблице приведены корректировки на право собственности, условия финансирования, условия продажи, дату предложения, местоположение, уторгование, для обоснования скорректированной величины стоимости 1 м² площади каждого из объектов-аналогов, а также расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная поэтапным расчетом.

Из стоимости объектов аналогов были вычтены стоимости земельных участков под ними, для выведения стоимости 1 кв.м. улучшения. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка под объектами аналогами приведен выше.

Корректировка на местоположение – Для определения данной корректировки Оценщиком были использованы данные из приложения к Постановлению от 18.01.2012г. №21-П «Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области». Коэффициент корректировки равен отношению удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в оцениваемом населенном пункте к показателю кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 группа) в населенном пункте объектов-аналогов. Расчет данной корректировки приведен в таблице ниже.

Адрес объектов	Удельный показатель кадастровой стоимости земель (9 группа)	Коэффициент корректировки на местоположение
Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	522,39	
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Урицкого 35	1536,80	0,339920614
г. Ульяновск, ул. Доватора	1536,80	0,339920614
Ульяновская область, г. Ульяновск, район Ленинский, ул. Рерина, 8, строение 2	1536,80	0,339920614

Корректировка на право собственности Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка производилась для объектов аналогов в размере 1,1628 (1/0,86, где 0,86-коэффициент передаваемого имущественного права), так как земельный участок под объектами аналогами передаются на правах собственности, а объект оценки на правах аренды. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Нижний Новгород, 2014 г. Таблица 4.2. Корректирующие коэффициенты для земельных участков под индустриальную застройку).

Наименование коэффициента	Значение				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права					
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81	0,55	1,00

Корректировка на уторгование—применялась в размере -10% на основании Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с. Таблица 6.1.1. «Активный рынок. Скидки на цены предложений».

Корректировка на условия финансирования и условия продажи. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на дату предложения – не применялась, так как объекты аналоги были подобраны близкие к дате оценки.

Корректировка на транспортную доступность – К объекту оценки имеются хорошие подъездные пути, как для легкового, так и для грузового транспорта, к объектам-аналогам также имеются хорошие подъездные пути. В связи с этим корректировка не вводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги по данному критерию сопоставимы.

Корректность применения поправки на масштаб, применялась к объектам аналогам №1-2 в размере 1,25, так как объект оценки находится в диапазоне от 100 до 300 кв.м., а объекты аналоги №1 -2находятся в диапазоне >1000 кв.м («Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода; под общ.ред. Л.А.Лейфера, "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". – 3-е изд., актуализ. и расш. - Нижний Новгород, 2014. – 257 с., Таблица 9.1.1 «Корректирующие коэффициенты по цене предложений»):

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Корректировка на материал стен – не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии имеют кирпичный материал стен.

Корректировка на состояние здания не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии имеют хорошее состояние.

Корректировка на целевое использование – не применялась, так как целевое использование объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо.

Таблица корректировок по сравнимым объектам аналогам

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Адрес объекта	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Источник информации		http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-154030691	http://ulyanovsk.localmart.ru/item/pomeshhenie_pod_proizvodstvo_i_sklad_7500_kv_m_vysota_potolk/95818756	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-152447987
Стоимость предложения объекта, руб.		90 000 000	180 000 000	6 500 000
Площадь улучшений, кв. м	143,90	2 724,00	6 000,00	150,00
Местоположение	Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО "Международный аэропорт "Ульяновск-Восточный", площадка А	г. Ульяновск, ул.Урицкого 35, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область	г. Ульяновск, ул. Доватора	Рерина,8,строение 2., Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
Кoeff.корректировки, коэф.		0,34	0,34	0,34
Цена с учетом коэф., руб.		30 592 855	61 185 711	2 209 484
Корректировка на уторгование,%		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб.		27 533 570	55 067 140	1 988 536
Площадь земельного участка, кв. м		6 760,70	16 000	1 300
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.		174,77	174,77	174,77
Оцениваемое право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Кoeff.корректировки, коэф.		1,1628	1,1628	1,1628
Цена с учетом коэф., руб.		203,22	203,22	203,22
Стоимость земельного участка, руб.		1 373 887	3 251 468	264 182
Стоимость улучшений, руб.		26 159 682	51 815 672	1 724 354
Цена улучшений 1кв.м, руб.		9 603	8 636	11 496
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кoeff.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Дата оценки/предложения	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
Кoeff.корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496

Доступность общественным транспортом	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коэф. корректировки, коэф.		1	1	1
Цена с учетом коэф., руб.		9 603	8 636	11 496
Отношение площади объекта оценки к площади объектов-аналогов		0,053	0,024	0,959
Поправка на площадь		1,25	1,25	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		12 004	10 795	11 496
Состояние отделки объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэф.корректировки на износ		0,00	0,00	0,00
Цена с учетом коэф., руб.		12 004	10 795	11 496
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэф.корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом коэф., руб.		12 004	10 795	11 496
Целевое использование	Котельная на дизельном топливе	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Коэф.корректировки, %		0	0	0
Цена с учетом коэф., руб.		12 004	10 795	11 496
Итоговая стоимость 1 кв. м оцениваемой площади, руб.	11 432			
Итоговая стоимость всей оцениваемой площади, с учетом округления, руб.	1 645 000			

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Рыночная стоимость цены 1 м² площади оцениваемого объекта с учетом всех корректировок определяется по формуле:

$$(Соб.1 + Соб.2 + Соб.3) / 3$$

где:

Соб.1 - Соб.3 – итоговая скорректированная стоимость 1 м² оцениваемого объекта, рассчитанная по объектам №№ 1-3 соответственно, (руб.);

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, полученная на основе сравнительного подхода на дату оценки, с учетом округления, составляет: **1 645 000 (Один миллион шестьсот сорок пять тысяч) рублей.**

14. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту. Он показывает оценку полной восстановительной стоимости имущества за вычетом накопленного износа с учетом предпринимательской прибыли и стоимости земельного участка.

Расчет стоимости затрат на замещение объектов оценки

Стоимость затрат на замещение – стоимость строительства в текущих на дату оценки ценах точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемый объект.

Предпосылка данного метода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу стоимость объекта оценки определяется как полная восстановительная стоимость с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа с учетом стоимости земли.

Определение предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль (доход застройщика) – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Расчет прибыли предпринимателя по Методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым (Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М.: ИКФ «ЭКМОС», стр. 261.)

$$П_{пр} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

где

П_{пр} – прибыль застройщика, %;

С_о=С_о/С – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n – число лет (период) строительства;

ya – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства (n) определяется по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичного объекта (В. Транспортное строительство. 6. Воздушный транспорт. 6. Аэродромные покрытия в один слой бетона). Норма продолжительности строительства составляет 9 мес.

Соотношение С_о принято равным 0,03 – исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 3% от общей стоимости работ (норма задела в строительстве по кварталам).

Годовая норма отдачи (ya) установлена равной 30,79%, что примерно соответствует расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов, учитывая типичные риски инвестирования и 10-летний срок возврата капитала (метод Ринга).

$$R_k = R_y + 1 : n,$$

где:

n – срок возврата капитала;

R_y – ставка доходности инвестиций.

Ставка доходности инвестиций, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями, определяется методом кумулятивного построения:

**Безрисковая ставка + Премия за риск вложения в недвижимость
+ Поправка на неликвидность + Премия за неэффективный менеджмент**

№№	Наименование	Диапазон значений	Ед. измерения	Величина	Способ расчета
1	Безрисковая ставка		%	8,621	ставка ОФЗ РФ**
2	Вероятный срок экспонирования объекта на рынке		мес.	5,8	среднее значение в диапазоне от 0,8 до 10,8
3	Поправка на неликвидность	2-5	%	4,17	п.1/12*п.2
4	Поправка на риск инвестирования средств в недвижимость	5-7	%	6,0	среднее значение в диапазоне от 5 до 7
5	Премия на неэффективный менеджмент	1-3	%	2,0	среднее значение в диапазоне от 1 до 3
6	Ставка дисконтирования		%	20,79	п.1+п.3+п.4+п.5

* по данным сайта <http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46020-%C0%C4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=14.12.2016&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

$$R_k = 0,2079 + 1 : 10 = 0,3079 = 30,79\%$$

Согласно вышеприведенной формуле по определению П_{пр}, прибыль предпринимателя для объекта оценки составит:

Число лет строительства, (n)	Доля авансовых платежей, С _о	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	Прибыль предпринимателя, % (П _{пр})
0,75	0,03	0,3079	12,79%

Таким образом, прибыль предпринимателя, применяемая в настоящем Отчете, составляет 12,79%.

При определении восстановительной стоимости оцениваемых объектов использовался метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод сравнительной единицы (метод укрупненных обобщенных показателей стоимости) относится к наиболее оперативному методу, обеспечивающему приемлемую точность и являющемуся ориентировочной и сравнительной базой для более детальных методов. Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв.м. общей площади, 1 куб.м. строительного объема и т.д.) оцениваемого объекта

со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного объекта. Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = C_{in} * N,$$

где

СС - стоимость строительства;

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений, предназначенных для переоценки основных фондов, где приведена восстановительная стоимость строительной единицы зданий и сооружений с аналогичными техническими характеристиками и усредненный стоимостной показатель (1 куб. м) стоимости зданий в ценах на дату оценки, рассчитанный Оценщиками в данном отчете, т.е. используются свои же полученные данные.

В стоимости строительной единицы объекта оценки учтены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, затраты на непредвиденные работы и др., средства, начисляемые на заработную плату рабочих и служащих во внебюджетные фонды.

Более детально при использовании варианта усредненных показателей из УПВС данный метод реализуется по следующей формуле:

$$C_{вос.} = C_{баз.} * V * K * I_{пер.} * ПП$$

где:

$C_{баз.}$ – расчетная базовая стоимость строительства единицы измерения ($1m^3$, m^2 , м) по сборникам УПВС с учетом поправочных коэффициентов;

V - количество единиц измерения объекта оценки (m^3 , m^2);

K – корректирующий коэффициент к удельному стоимостному показателю в зависимости от группы капитальности и поправки на отличительные особенности конструктивных элементов (отсутствующих или излишних, наличие общей стены с основным зданием) объекта оценки от базового аналога или отличия территориального пояса ($K = K_K * K_{П} * K_T$);

$I_{пер.}$ – индекс пересчета стоимости строительства в цены даты оценки ($I_{пер.} = K_1 * K_2 * K_3$);

ПП – прибыль предпринимателя.

Пересчет в уровень фактических цен был произведен с помощью системы индексов. Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.69 г.

Пересчет в уровень цен 1984 года произведен на основании индексов изменения сметной стоимости СМР (строительно-монтажных работ), утвержденных Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83 года. Для расчета применен индекс: $K1 = 1,18 * 1,04$ (индекс K1 по отрасли «Авиационная промышленность» и по территориальной принадлежности к Ульяновской области); (приложения №1 и №2 Постановления Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года соответственно).

Пересчет в уровень цен с 1984 г. на цены 1991 г., произведен на основании индексов изменения стоимости строительства по данным Приложения к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 г. № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве». Расчетный индекс к состоянию стоимости строительно-монтажных работ на полный комплекс работ равен: $K2 = 1,56 * 0,98$ («Авиационная промышленность» территориальная принадлежность к Ульяновской области).

$K3 = 75,04$ – индекс изменения сметной стоимости на 4 квартал 2016 года к уровню базы 1991. ($75,04 = (7,03/5,7) * 60,84$), где 60,84 и 5,7 индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда, и эксплуатация машин и механизмов) на первый квартал 2010 года к базам 1991 и 2001 годов по субъектам Российской Федерации. (Приложение 1 к письму Минрегиона России от 20.01.2010 г. № 1289-СК/08); 7,03 - средний индекс к ТЕР – 2001 согласно индексам изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на 4 квартал 2016 года по

субъектам Российской Федерации. (Приложение 1 к письму Минрегиона России от 09.12.2016 г. № 41695-ХМ/09).

Цепной индекс цен за период 1969 – 4 кв. 2016 г. (Ипер.=K1 * K2 * K3) составил 140,778.

Расчет восстановительной стоимости с учетом группы капитальности и поправки на отличительные особенности конструктивных элементов объекта оценки – Взлетно-посадочные полосы (ВПП) с цементно-бетонным покрытием от базового аналога приведен в таблицах ниже.

Расчет поправочного коэффициента Kп на отличительные особенности конструктивных элементов оцениваемого объекта от базового аналога

№ №	Конструктивные элементы	Уд. вес конструктивных элементов по таблице сборника УПВС (Ва), %	Поправка к удельному весу	Уд. вес конструктивного элемента с поправкой (Вп), %
1	2	3	4	5
1	Площадка 27	100	1	100
	Итого:	100		100
	Поправочный коэффициент Kп = сумма удельных весов элементов с поправкой Вп/100			1

В случаях, когда фактическая капитальность оцениваемого объекта отличается от базовой группы капитальности объекта-аналога, указанной в сборниках УПВС, применяется дополнительный поправочный коэффициент на группу капитальности Kк. В данном случае для оцениваемого объекта Kк = 1.

Расчет восстановительной стоимости объекта с учетом поправочных коэффициентов

№ стр.	Характеристики	Единица измерения	Обоснование	Значение
1	2	3	4	5
1	Объем	кв. м	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним	276,750
2	Базовая стоимость 1 куб. м объекта оценки в ценах 1969 года	руб.	УПВС	1081,00
3	Обоснования № УПВС/№ таблиц УПВС		Сб.№24, табл. № 3	
4	Поправочный коэффициент, учитывающий отличия конструктивных элементов оцениваемого объекта		Kп	1,000
5	Поправочный коэффициент, учитывающий отличие группы капитальности оцениваемого объекта от базового аналога		Kк	1,000
6	Стоимость 1 куб. м объекта оценки в ценах 1969 года с учетом поправочного коэффициента	руб.	стр.2*стр.4	1081,00
7	Коэффициент перехода к ценам 1984 года (база – 1969 г.)		K1	1,2272
8	Коэффициент перехода к ценам 1991 года (база – 1984 г.)		K2	1,5288
9	Коэффициент перехода к ценам даты оценки (база – 1991 г.)		K3	75,04
10	Общий коэффициент перехода к ценам даты оценки		стр.7*стр.8*стр. 9	140,778
11	Восстановительная стоимость в ценах на дату оценки	руб.	стр.1 * стр.6 * стр. 10	42116097
12	Прибыль предпринимателя	%	Пп	12,79%
13	Восстановительная стоимость	руб.	стр.11 * (1+стр.12)	47503905

Расчет накопленного износа

Основные определения накопленного износа

Стоимость объекта оценки, определенная на основе затратного подхода, определяется в расчете стоимости воспроизводства за вычетом накопленного износа. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием факторов физического, функционального (морального) и экономического устаревания.

Стоимость воспроизводства – это совокупность затрат, требующихся на воспроизводство новой точной копии объекта из тех же или очень похожих материалов, рассчитанная в текущих ценах.

Накопленный износ – это потеря стоимости объектом на момент оценки в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего (экономического) устаревания или комбинации этих источников. При расчете стоимости оцениваемого объекта его износ рассчитывался нами методом разбивки и заключался в подробном рассмотрении и учете всех причин и видов износа, включая:

- физический износ, устранимый и неустранимый
- функциональное устаревание
- внешнее, или экономическое устаревание

Физический износ – это уменьшение стоимости, связанное с потерей недвижимостью первоначальных технико-экономических качеств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости, связанная с такими факторами, как конструктивные недостатки, избыточные операционные издержки, т.е. объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Экономическое (внешнее) устаревание – это потеря стоимости, вызванная политическими, социально-экономическими, отраслевыми, региональными изменениями. Например, изменениями, вызвавшими снижение потребительского спроса или возросшей конкуренцией.

Определение физического износа

Построенные здания и сооружения под воздействием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются, приобретая при этом физический износ. Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом и их восстановительной стоимости. При этом считается, что износ может быть определен в виде устранимых позиций по отложенному ремонту и неустранимых позиций, исправлять которые нецелесообразно с экономической точки зрения.

Устранимый физический износ (износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость), или как его иногда называют, отложенный ремонт, предполагает, что разумный покупатель произведет немедленные затраты с тем, чтобы привести собственность к нормальным стандартам. Практически величина отложенного ремонта определяется как потеря стоимости нового строительства элемента.

Базой для расчета отложенного ремонта являются степень и объем повреждений. При этом измерение степени повреждений в % от стоимости создания нового элемента выполняется путем сопоставления фактических признаков повреждений, которые выявляются на основании личного визуального осмотра объекта и собственного практического опыта Оценщика, с перечнем содержащихся в соответствующих нормативных документах. Степень повреждения соответствующего объема конструктивного элемента позволяет определить величину потери стоимости нового строительства для данного элемента.

Неустранимый физический износ (износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость), как отмечалось выше, соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Неустранимый физический износ недвижимости вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от восстановительной стоимости пропорционально отношению фактического и нормативного сроков службы объекта недвижимости.

На практике элементы сооружения, имеющие неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и на короткоживущие.

Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения или больше нее.

Физический износ в настоящем отчете определялся двумя методами: методом экспертно-визуального обследования (устранимый физический износ) и методом срока жизни (неустранимый физический износ).

Ниже приводится порядок расчета устранимого и неустранимого износа объекта оценки.

Расчет устранимого физического износа

№ №	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес конструктивного элемента оцениваемого объекта с поправкой Вп, %	Уд. вес конструктивного элемента оцениваемого объекта с учетом Кп $V_k = V_p / K_p * 100, \%$	Восстановительная стоимость конструктивных элементов объекта оценки с учетом поправки, руб. $ВС_{эл} = ВС_{сп} * Вк / 100$	Устранимый износ конструктивных элементов, определенный экспертно УФИэл, %	Устранимый износ конструктивных элементов, руб. $УФИ_{эл} = ВС_{эл} * УФИ_{эл}(\%) / 100$	Остаточная восстановительная стоимость конструктивных элементов $ОВС_{эл} = ВС_{эл} - УФИ_{эл}$, руб.
-----	---------------------------------------	---	---	--	--	---	--

1	2	3	4	5	6	7	8
1	Площадка 27	100	100	47 503 905	10	4 750 391	42 753 514
Общий устранимый износ здания, УФИ зд., руб.						4 750 391	

Неустрашимый физический износ, обусловленный износом элементов с долгим сроком жизни (равным сроку службы всего объекта или большим его), представляет собой затраты на восстановление этих элементов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундамент, несущие стены и т.п.), и восстановить их функциональное состояние невозможно без серьезного капитального ремонта всего объекта.

Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{НФИ д.ж.э.} = [\text{ВСП} - (\text{УФИ зд.} + \sum \text{ОВС д.ж.э.})] \times \text{ФВ зд.} / \text{ФЖ зд.}$$

где НФИ д.ж.э. - неустрашимый физический износ долгоживущих элементов объекта оценки;

ВСП - восстановительная стоимость объекта оценки на дату оценки с учетом предпринимательской прибыли;

УФИзд = \sum УФИэл - устранимый физический износ объекта оценки;

ОВС д.ж.э = ВС д.ж.э - УФИ д.ж.э - остаточная восстановительная стоимость долгоживущих элементов с неустрашимым физическим износом;

ФВзд - фактический возраст объекта оценки;

ФЖзд - срок физической жизни объекта оценки.

Расчет неустрашимого физического износа долгоживущих элементов объекта оценки

№№	Наименование конструктивных элементов	Остаточная восстановительная стоимость долгоживущих элементов ОВС эл., руб.	Фактический возраст долгоживущих элементов (здания) ФВ зд., лет	Нормативный срок физической жизни долгоживущих элементов (здания) ФЖ зд., лет	Отношение фактического возраста к сроку физической жизни (неустрашимый износ долгоживущих элементов) (ФВзд./ФЖзд.)* 100, %	Неустрашимый износ долгоживущих элементов НФИ д.ж.э., руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Площадка 27	42 753 514	13	60	21,67	9 263 261
	Итого	42 753 514				9 263 261
Общий неустрашимый износ всех долгоживущих элементов здания, НФИ д.ж.э. зд., руб.						9 263 261

При расчете всех видов физического износа были собраны сведения о состоянии объекта оценки, полученные на основе визуального обследования объекта оценки, а также на основе информации владельца о текущем состоянии оцениваемого имущества, о сроках жизни всех конструктивных элементов объекта оценки с учетом сведений о последних текущих и капитальных ремонтах как самого объекта, так и его отдельных конструктивных элементов. Далее эта база данных рассчитывается в автоматизированном расчете, разработанном на основании вышеприведенных формул и существующих современных методик расчета физического износа.

Расчет общего физического износа объекта оценки

№ №	Наименование объекта оценки	Год ввода	Восстановительная стоимость с учетом предпринимательской прибыли (ВСП), руб.	Устранимый физический износ (УФИзд), руб.	Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов, руб.	Неустрашимый износ долгоживущих элементов (НФИ д.ж.э. зд.), руб.	Общий физический износ, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Площадка 27	2003	47 503 905	4 750 391	0	9 263 261	14 013 652

Определение функционального и внешнего устаревания

Так как функциональное устаревание определяется как затраты на реконструкцию, целесообразные с точки зрения их вклада в будущий доход от эксплуатации объекта, а оцениваемые объекты достаточно полно соответствуют своему назначению, поэтому функциональное устаревание данных объектов на дату оценки отсутствует.

Внешнее (экономическое) устаревание обусловлено местоположением объекта оценки и сопровождается снижением ренты в случае его коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Насколько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Для решения задач настоящей оценки внешнее устаревание определяется как снижение функциональной пригодности объектов оценки вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Внешнее устаревание может быть вызвано рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

Объект оценки эксплуатируется, функциональное назначение выполняет, поэтому экономическое устаревание для объекта оценки не учитывается.

Стоимость объектов с учетом общего накопленного износа

№№	Наименование объекта оценки	Восстановительная стоимость с учетом предпринимательской прибыли, руб.	Общий физический износ, руб.	Экономическое и функциональное устаревания, руб.	Накопленный износ, руб.	Остаточная стоимость за вычетом износа и устареваний, округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Площадка 27	47 503 905	14 013 652	0	14 013 652	39 518 000
Итого:						39 518 000

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, на **14 декабря 2016г.**, рассчитанная с применением затратного подхода с учетом округления составляет: **39 518 000 (Тридцать девять миллионов пятьсот восемнадцать тысяч) рублей.**

15. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Не применялся, обоснование смотрите в пункте 12.4 данного отчета.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода при определении стоимости оцениваемого имущества: затратный, сравнительный и доходный, но применен только затратный подход, поэтому согласование не производится (п.25 ФСО 1).

Исходя из вышеизложенного с учетом опыта и профессиональных знаний, величине стоимости объектов оценки, полученных затратным подходом, присвоен удельный вес 1:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость объектов с учетом округления, руб.
1	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта- 73:24:021003:11, назначение объекта: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, срок аренды до 01.07.2014г., общая площадь 11050,4 кв.м., местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 1 000 руб.	Не применялся	12 450 000	Не применялся	12 450 000
2	Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этажный литер А,а,а1,а3,а4,к1,к2,Б,Г,1,III,IV общая площадь 2942,1	Не применялся	143 354 000	Не применялся	143 354 000

	кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 59 713 751 руб., вид права - собственность, дата государственной регистрации 03.01.2001г., основание государственной регистрации - Договор от 17.02.2000г. № 1/2000. Участвует в производственном процессе круглогодично.				
3	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта-100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А, срок аренды до 01.03.2054 г. Залоговая стоимость 1 000, 00 руб. Правообладатель- Российская Федерация.	Не применялся	17 477 000	Не применялся	17 477 000
4	Административно-лабораторный корпус, участок комплекции ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 19 080 708,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	22 312 000	Не применялся	22 312 000
5	Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», залоговая стоимость 1 282 580,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	869 000	Не применялся	869 000
6	Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта-2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», Залоговая стоимость 35 427 483,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	17 920 000	Не применялся	17 920 000
7	Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А» , вид права - собственность. Залоговая стоимость 113 157,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	186 000	Не применялся	186 000
8	Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид	Не применялся	202 000	Не применялся	202 000

	права - собственность. Залоговая стоимость 1 072 799,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.				
9	Канализационная насосная станция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права –собственность. Залоговая стоимость 72 675,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	69 000	Не применялся	69 000
10	Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007. Залоговая стоимость 255 293,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично	Не применялся	278 000	Не применялся	278 000
11	Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права -собственность. Залоговая стоимость 1 043 885,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	Не применялся	1 645 000	Не применялся	1 645 000
12	Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168, назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 18.08.2003 г. Залоговая стоимость 32 347 188,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	39 518 000	Не применялся	Не применялся	39 518 000
Итого:					256 280 000

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании осмотра, анализа собранной информации и расчетов, приведенных в отчете, по мнению специалистов ООО «Оценка - Гарант» рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 14 декабря 2016 года с учетом округления составляет:

256 280 000 (Двести пятьдесят шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей,
в том числе:

№ п/п	Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость объектов с учетом округления, руб.
1	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта- 73:24:021003:11, назначение объекта: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под административным зданием, срок аренды до 01.07.2014г., общая площадь 11050,4 кв.м., местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 1 000 руб.	12 450 000
2	Здание, инвентарный номер 20843, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:24:021003:192, назначение: нежилое, 2-1 этажный литер А,а,а1,а3,а4,к,к1,к2,Б,Г,1,Ш,IV общая площадь 2942,1 кв. м. Год ввода в эксплуатацию (год постройки) 1984, 1993 Местонахождение: Ульяновская область, г. Ульяновск, проспект Созидателей, дом № 42, залоговая стоимость 59 713 751 руб., вид права - собственность, дата государственной регистрации 03.01.2001г., основание государственной регистрации - Договор от 17.02.2000г. № 1/2000. Участвует в производственном процессе круглогодично.	143 354 000
3	Право аренды земельного участка, кадастровый (или условный) номер объекта: 73:21:060701:13, назначение объекта- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, площадь объекта- 100000 кв.м., адрес объекта (местоположение) – Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А, срок аренды до 01.03.2054 г. Залоговая стоимость 1 000, 00 руб. Правообладатель- Российская Федерация.	17 477 000
4	Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:180, назначение объекта- нежилое, площадь 1553,9 кв. м. степень готовности лит.А2-77%, лит.А3-85%, лит.А4-21%, лит.А5-70%, лит а-30%. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 19 080 708,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	22 312 000
5	Теплая стоянка на 14 а/машин, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:170, объект незавершенного строительства, степень готовности 10%, литер Ж, площадь-864,0 кв. м, адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», залоговая стоимость 1 282 580,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	869 000
6	Производственный корпус с пристроем, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:183, назначение объекта- нежилое, площадь объекта- 2360,8 кв. м., адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», Залоговая стоимость 35 427 483,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	17 920 000
7	Расходный склад герметиков, растворителей, смазок и масел, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:171, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь- 125 кв. м., степень готовности – 13% адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А» , вид права - собственность. Залоговая стоимость 113 157,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	186 000
8	Склад резины и колес, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:172, назначение объекта- объект незавершенного строительства, площадь 177,1 кв. м., степень готовности 10%. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность. Залоговая стоимость 1 072 799,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	202 000
9	Канализационная насосная станция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:182, назначение объекта - нежилое, площадь-7,1 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО	69 000

	«Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права – собственность. Залоговая стоимость 72 675,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	
10	Дизельная электростанция, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:181, назначение объекта - нежилое, площадь- 23,4 кв. м. адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 26.12.2007. Залоговая стоимость 255 293,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично	278 000
11	Котельная на дизельном топливе, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:179, назначение объекта- нежилое, площадь 143,9 кв. м. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права -собственность. Залоговая стоимость 1 043 885,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	1 645 000
12	Площадка 27, кадастровый (или условный) номер объекта – 73:21:060701:168, назначение объекта- нежилое. Адрес объекта (местоположение) Ульяновская область, Чердаклинский район, территория ЗАО «Международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», площадка А», вид права - собственность, дата государственной регистрации 18.08.2003 г. Залоговая стоимость 32 347 188,00 руб. Участвует в производственном процессе круглогодично.	39 518 000
Итого:		256 280 000

Оценщик

О.Р. Кокорев

Директор

Р.Н. Низеев

ООО «Оценка - Гарант»

18. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

В процессе оценки использовалась следующая литература и источники информации:

- Конституция Российской Федерации
- Гражданский кодекс Российской Федерации ч. I и II.
- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418)
- Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015 г.); ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014 г.); ФСО № 10 (утв. приказом № 328 от 01.06.2015 г.).
- Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. - М.: Финстатинформ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998.
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. Д-ра экон. Наук проф. М.А.Федотовой. М.:КНОРУС, 2007. – 344 с.
- Калачева С.А. Недвижимость. - М.: ПРИОР, 1998.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/ Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов / Под ред. Проф. В.А. Швандара.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
- Фридман Дж, Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997.

19. ПРИЛОЖЕНИЕ

19.1. Фотографии объектов оценки

Здания (г. Ульяновск, ул. Созидателей, д.42)







Административно-лабораторный корпус, участок комплектации ПКИ





Теплая стоянка на 14 а/машин



Производственный корпус с пристроем



Склад резины и колес



Канализационная насосная станция



Дизельная электростанция



Котельная на дизельном топливе



Площадка 27



19.2. Копии документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

см. документ ПРИЛОЖЕНИЕ Ульяновск (Автосохраненный)

19.3 Документы оценщика



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Кокорев Олег Рудольфович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9704 № 279076, выдан 04.02.2005г.
ОВД Комсомольского р-на Чувашской Республики

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«11» декабря 2007г., регистрационный № 001804

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

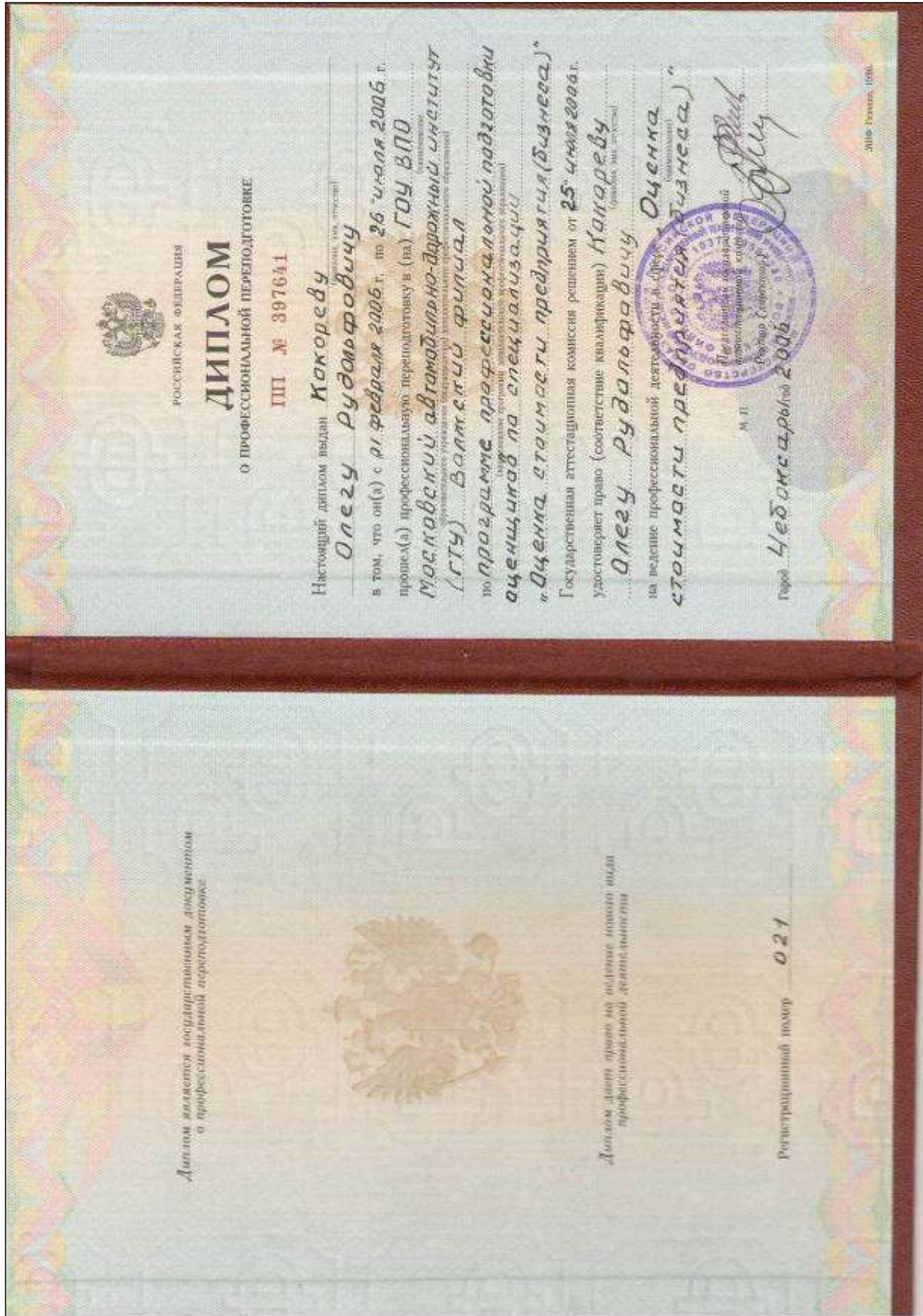
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «13» декабря 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022664 *



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-550-074263/16 от «30» ноября 2016 г.

«30» ноября 2016 г.

пгт. Ибреси, Россия

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-550-074263/16 от «30» ноября 2016 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Козорев Олег Рудольфович 429140, Чувашская Республика, Комсомольский р-н, Малые Кошелеи д. Ворошилова ул. дом № 21, кв.2 Паспортные данные: 97 04, 279076, выдан 04.02.2005г. ОВД Комсомольского района Чувашской Республики
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных 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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «30» ноября 2016 года по «29» ноября 2017года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30 000 000,00 (Тридцать миллионов)
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-550-074263/16 от «30» ноября 2016 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник отдела корпоративного страхования
филиала в Чувашской Республике
доверенность № 47-16 от 11.11.2016 г.)



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-550-074637/16 ОТ «07» ДЕКАБРЯ 2016 Г.

«07» декабря 2016 г.

Чувашия, Россия

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-550-074637/16 от «07» декабря 2016 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "Оценка-Гарант" 428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Гагарина, д. 35Б Телефон: (8352)38-09-05, факс: (8352)28-14-44
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Петницкая, д. 12, стр. 2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных 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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «07» декабря 2016 года по «06» декабря 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 100 000 000,00 (Сто миллионов)
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-550-074637/16 от «07» декабря 2016 г

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  И. Н. Сергеев
(Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Чувашской
Республике) Чувашия, ул. Озарица, д. 10
522375, 400016 от 17.12.2016



19.4 Скриншоты объявлений объектов-аналогов

Земельный участок

https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot._promnaznacheniya_751746133

8 937 071-33-33

Агентство
СДМ коммерческая недвижимость

Адрес
Ульяновская область, Ульяновск,
Чердаклинский р-он, около с.
Архангельское

СДМ коммерческая недвижимость
Коммерческая недвижимость в
различных городах России: Самаре,
Саратове, Ульяновске, Новосибирске,
Кемерово и др.

34 объявления агентства

Расстояние до города: 6 км, Площадь: 78 сот.

Адрес: Ульяновск, Чердаклинский р-он, около с. Архангельское

www.avito.ru Участок 78 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Ульяновской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Участок 78 сот. (промназначения) СДМ коммерческая нед... 8 937 071-33-33

34 объявления агентства

Расстояние до города: 6 км, Площадь: 78 сот.

Адрес: Ульяновск, Чердаклинский р-он, около с. Архангельское

Скрыть карту

Участок под промышленную застройку. Рельеф ровный, собственность.
20 000 рублей/сотка.

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ.
АКЦИЯ - ОТ
120 000
РУБ. ЗА
СОТКУ**

www.mysotki.ru

На берегу р.Волга в
экологически чистом
районе


Яндекс.Директ

Участки промка от 1га
в Моск обл
emng.ru

https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.97_ga_promnaznacheniya_894290389

www.avito.ru Участок 1.97 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Ульяновской области на Avito — Объявления на сай

★ Участок 1.97 га (промназначения)
№ 894290389, размещено 25 января в 12:58 622 (+1)



Продает: **Алексей**
На Avito с мая 2017

Адрес: Ульяновская область, Ульяновск р-н Заволжский, Ульяновск, 10-й Инженерный проезд

Площадь: 197 сот.




Адрес: Ульяновск, р-н Заволжский, Ульяновск, 10-й Инженерный проезд


11 000 000 Р

[Купить в кредит](#)

8 927 815-53-32

[Написать сообщение](#)



Квартиры у моря от 1 млн.

Закрывать поселок в Туапсинском р-не. Охраняемая территория. Собственный пляж!


www.avito.ru Участок 1.97 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Ульяновской области на Avito — Об

★ Участок 1.97 га (промназначения) 11 000 000 Р

Алексей **8 927 815-53-32**

Адрес: Ульяновск, р-н Заволжский, Ульяновск, 10-й Инженерный проезд

[Скрыть карту](#)



Продается объект недвижимости на земельном участке на пересечении проспекта Созидателей и 10-го Инженерного проезда.

Вид разрешенного использования - многофункциональные объекты.

Назначение: магазин, кафе, авторемонтное предприятие.

1-е фото - показано расположение участка и проекта здания

2 и 3-е фото - текущее состояние участка

Дополнительная информация - по запросу

Яндекс Директ

Светодиодные СВЕТИЛЬНИКИ

[vsesvetodiody.ru](#)

Светильники влагозащищенные
Гарантия 5 лет! Прозрачные
Адрес и телефон

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulyanovsk-171640743>

www.domofond.ru Промземли на продажу — район Ленинский : Domofond.ru

7 500 000 РУБ. Промземли на продажу
 Сельдлинское шоссе, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
 Ленинский

8 903 349-12-60
 5 избранное

Земли в собственности 1,5 Га. Под размещением производственной базы.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 7 500 000 РУБ
 Цена за сотку: 48 924 РУБ
 Тип: Участок
 Тип объекта: Промземли

Площадь: 132,3 Сотки
 Дата обновления объявления: 29/01/2017
 Дата публикации объявления: 07/10/2016
 Номер в каталоге: 171640743


Введите символы с картинки:
 40372
 Отправить

Отправка этого сообщения, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Расположение

Сельдлинское шоссе, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
 Ленинский

Это предложение



Яндекс.Директ

Участки промка от 1га в Моск. обл
 etmp.ru

4-х кратный рост эффективности

Административные здания

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-170378237>


www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-170378237

Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Материально-технические средства

ПОЕЗДКИ МУРМАНСК НОРВЕГИЯ
 Удобно, от Дома до Дома. Мурманск - Норвегия! Избранно!

18 000 000 РУБ. Офис на продажу
 2 пер. МПР, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
 Ленинский

Распечатать историю 5 избранное



1 из 10

Связаться с владельцем 8 951 058-30-85

Офисное помещение, 295 м²

Продан 2-этажное Административное здание, кирп., Центр города, с отделкой, все коммуникации, 5 сан-узлов, терраса, конференц-залы, комнаты для совещаний, лесостоловые окна, форса, натуральное, земельный участок 3,4 сотки парковка, все в собственности, докум., притовы, Утиль. менее на квартиру в центре города с Вашей дилеммой. Варианты ТОРГ участка!

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 18 000 000 РУБ. Площадь: 295 м²

Коллекция
 Алена
 Размещено объявлений: 3 года 6 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 14 Всего за 3 месяца: 2

8 903 098-30-85

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Высшее образование дистанционно! 118 info.ru

Земельные участки в Ульяновске

Участки от 10

<https://www.beboss.ru/kn/ulsk/2104097>

www.beboss.ru/kn/ulsk/2104097

архив | Новости | Словари | Видео | Музыка | Диск | Материально-технические

БИБОСС Войти

Продажа помещения свободного назначения, 210 м², Кольцевая 22а

Площадь: 210 м²
 Цена продажи: 14 000 000 руб.
 Цена: 66 667 руб./м²

Кольцевая, 22а, Ульяновск, Россия

Фотография Продажа помещения свободного

Фотография Продажа помещения свободного

Фотография Продажа помещения свободного

Фотография Продажа помещения свободного

Фотография Продажа помещения свободного

Фотография Продажа помещения свободного

Фотография Продажа помещения свободного

Фотография Продажа помещения свободного

Контактные данные

+7 (960) 36X-XX-XX

[Показать телефон](#)

Описание объекта


Продается отдельно стоящее здание, площадью 210 кв. м., расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Кольцевая, 22а От собственника. Без комиссии. Основные характеристики помещений: - отдельно стоящее здание; - 1 линия; - 2 этажа; 1 и мансардный; - автономное газовое отопление; - 4 отдельных входа, запасной выход; - отличный ремонт; - разрешенная мощность 15 кВт; - свой санузел; - своя парковка; - пожарная, охранная сигнализация; - телефон, интернет. Земельный участок в собственности 482 кв. м. Стоимость продажи - 14 000 000 руб. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру Михаилу Мустафину - консультанту по направлению "Коммерческая недвижимость". От собственника. Без комиссии. Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Российский Программный Институт

ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДИСТАНЦИОННО

от 46 900 руб./год
29 900 руб./год

80 востребованных специальностей



<http://ulyanovsk.roswebrealty.ru/o530365>


ulyanovsk.roswebrealty.ru/o530365

Карты | Маркет | Новости | Словари | Видео | Музыка | Диск | Материально-технические

Вам может понравиться

Аренда офиса в центре Чебоксар
 Бизнес-центр класса "В". Площадь от 50 до 2 400 м². Подземный гараж. Интернет 24/7 по АДС и телефон Чебоксары

Работа. Оператор call центра
 Обсуждение по ТК. Высокая ЗП + премия. График гибкий. Бесплатное обучение. И сайт Чебоксары



89 000 000 руб.

Адрес: Россия, Ульяновск, ул. Федеральная, дом 200
 Контактный телефон: +7 (967) 834-94-43

Дропшипинг бизнес за 1 вечер - Бизнес на миллион

От 20 продаж в день с издержкой в 500% без подводных камней с полного нуля!

Описание объекта
 Двухэтажное офисное здание в самом центре города по ул. Федеральная

на участке 10 соток земли. Имеется подземный гараж и детский этаж. Подготовлено от собственника. Реальная стоимость 100 000 000. Позволяю срочку для реального покупателя по цене 89 000 000. Прямые торги. Дропшипты только в продажу!

Детали объекта

Площадь: 1100 м²

Объекты рядом

Офис на Радзивиля
 ≈ 240 м²
 Продается офис 90 кв м на улице Радзивиля

Продажа офиса
 ≈ 1 кв. 000 м²
 Продается офис 173 кв м на улице Орлова

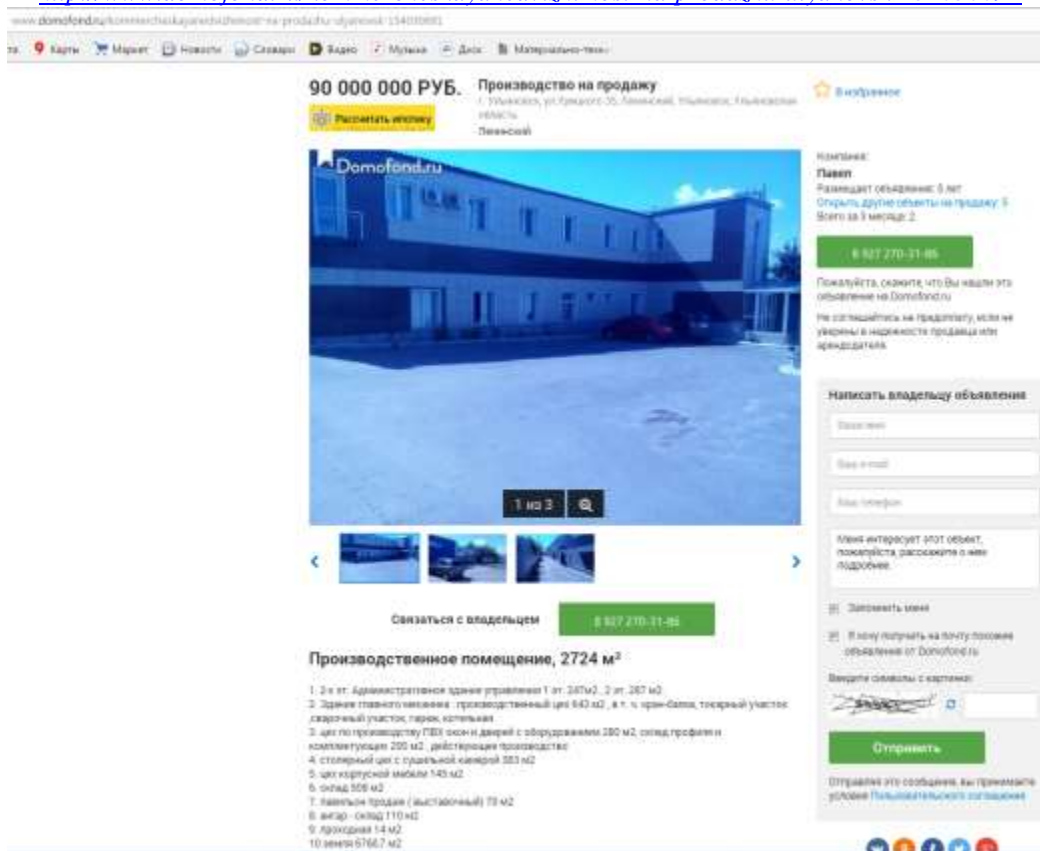
Продажа офисное здание
 ≈ 1 кв. 000 м²
 Продается офис 202 кв м на улице Красноваршавская

Продажа офиса в центре
 ≈ 1 кв. 000 м²
 Продается офис 81,3 кв м на улице Федеральная

Продажа офисное здание. Милонский
 ≈ 2 кв. 100 м²
 Продается офис 10 кв м на улице пар. Милонский

Производственно-складские здания (здания свободного назначения)

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-154030691>



90 000 000 РУБ. Производство на продажу
 1. Ульяновск, ул. Греческая-25, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
 2. Певес-Сайл

Производственное помещение, 2724 м²

- 3 в эт. Административное здание управления 1 эт. 287м², 2 эт. 287 м²
- Здание старого цеха/завода, производственный цех 642 м², в т. ч. ч.ран-балки, теплый участок, дорожный участок, парков, котельная
- цех по производству ПВХ окон и дверей с оборудованием 280 м², склад, профили и комплектующие 200 м², действующее производство
- столбчатый цех с судельной камерой 383 м²
- цех корпусной мебели 145 м²
- склад 308 м²
- заводские здания (выставочный) 78 м²
- ангар - склад 110 м²
- архивная 14 м²
- земельный участок 6166,7 м²

http://ulyanovsk.localmart.ru/item/pomeshhenie_pod_proizvodstvo_i_sklad_7500_kv_m_vysota_potolk/95818756

5 ulyanovsk.localmart.ru Помещение под производство и склад 7500 кв.м. высота потолков: 8 м, Доватора, ж/д ветка

Помещение под производство и склад 7500 кв.м, высота потолков: 8 м, Доватора, ж/д ветка

180 000 000 руб. \$2 984 085 / €2 793 825

★ В избранное | 🚫 Пожаловаться

Aleks
 Город: Ульяновск
 Был на сайте: 26.11.2016
 Объявлений продавца: 1

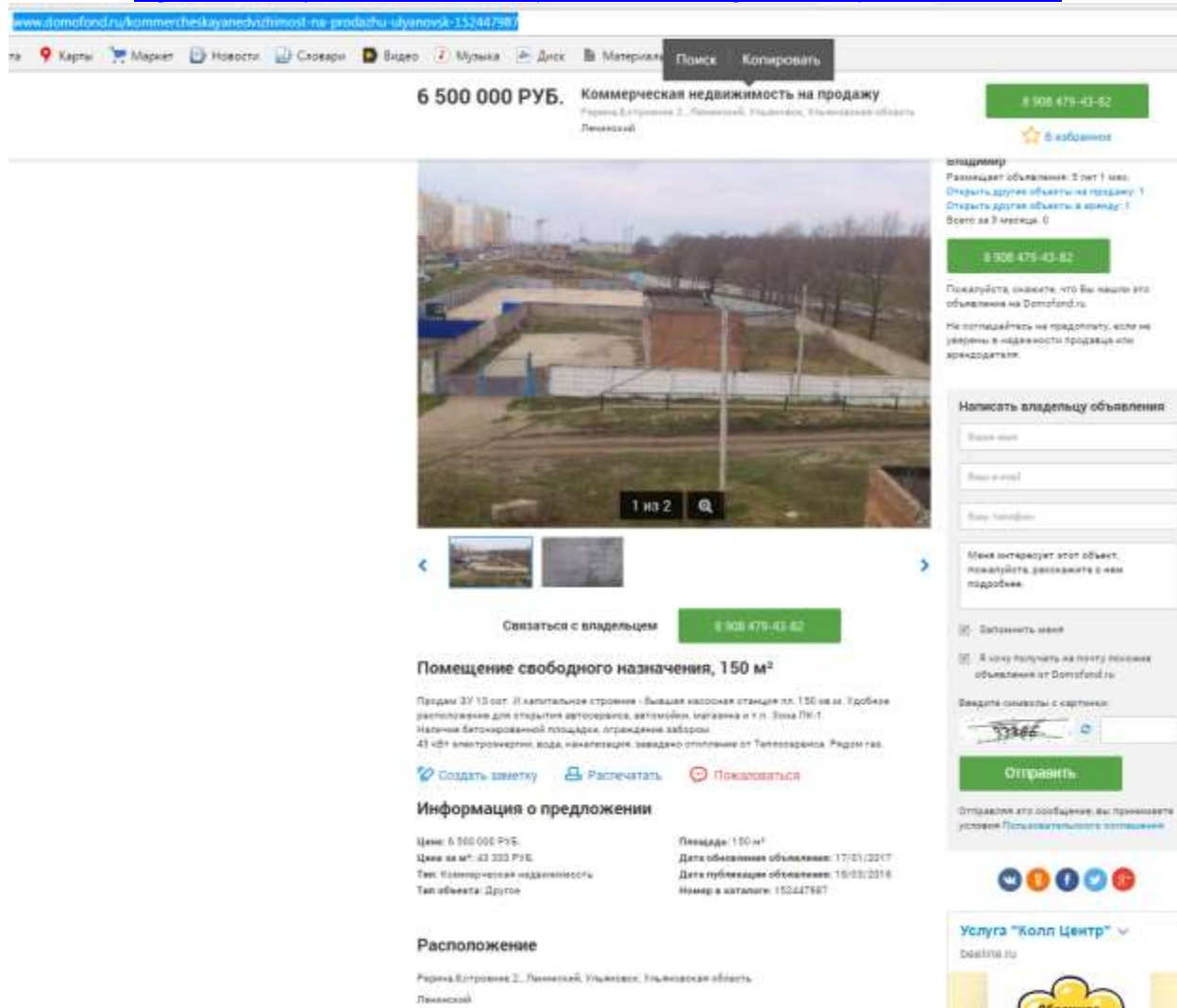
✉ Показать контактную информацию

Размещено: 26.11.2016

Продам производственную базу на ул. Доватора. Земельный участок 1, 6 Га производственные площади 6000 кв. м, офисные помещения 1750 кв. м.
 Высота потолков: 8 м

Показать еще фотографии 1 шт.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ulyanovsk-152447987>



6 500 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 Район: Елтыровка 2, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
 Ленинский

8 908 479-43-82

Помещение свободного назначения, 150 м²

Продам 2У 1/3 сот. И капитальное строение - бывшая насосная станция пл. 150 кв.м. Удобное расположение для продажи автомобилей, автомойки, магазина и т.п. Земля ПМ-1. Наличие бетонированной площадки, ограждение забором. 43 кВт электроэнергии, вода, канализация, заводское отопление от Теплоцентраля. Рядом газ.

Создать заметку | Распечатать | Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 6 500 000 РУБ.	Площадь: 150 м²
Цена за м²: 43 333 РУБ.	Дата обновления объявления: 17/01/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 16/03/2016
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 152447987


Расположение

Район: Елтыровка 2, Ленинский, Ульяновск, Ульяновская область
 Ленинский

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить меня

Я хочу получать на почту новые объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки: 

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Услуга "Колл Центр" DealSite.ru