



ОТЧЕТ

О результатах определения рыночной стоимости недвижимого имущества,
представленного в пункте 2.1, принадлежащего ООО «Симбирский
станкостроительный завод» на праве собственности

Действительная дата оценки: 09 октября 2015 года

Заказчик: ООО «Симбирский станкостроительный завод»

Оценщик: ЗАО «Фонд «Содействие»

Порядковый номер отчета:

21-08-15

Дата составления отчета:

20 октября 2015 г.

ОРЕЛ – 2015

Уважаемая Ирина Владимировна!

В соответствии с заключенным между нами договором ЗАО «Фонд «Содействие» произведена оценка имущества согласно перечню, представленному в пункте 2.1, принадлежащего ООО «Симбирский станкостроительный завод» на праве собственности, с целью определения рыночной стоимости для определения начальной цены продажи оцениваемого имущества.

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на 09 октября 2015 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 13.08.2015 года по 20.10.2015 года.

ЗАО «Фонд «Содействие» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит:

Широков Николай Владимирович, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 967 от 18 сентября 2007 г. (стаж работы в оценке с 2003 года).

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнявшего работы по оценке, застрахована ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № S091R/776/00024/3, срок действия – с 28.08.2015 г. по 27.08.2016 г., страховая сумма – тридцать миллионов рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол № 284.

Анализ рынка, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати, сети Интернет и иных средствах массовой информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому мы не принимаем на себя ответственность за достоверность этой информации.

Таким образом, основываясь на достоверной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества (Имущества согласно перечню, представленному в пункте 2.1), принадлежащего ООО «Симбирский станкостроительный завод» на праве собственности, по состоянию на 09 октября 2015 года составляет:

92 013 500 рублей 00 коп.

Девяносто два миллиона тринадцать тысяч пятьсот рублей 00 коп.

Без учета НДС

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Здание механосборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29076 кв.м., инв. № 30498, литеры: В, Б1, Б2, в, в1, в2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	94 751 000	14 453 500	80 297 500
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием механосборочных корпусов № 1, № 2, общая площадь: 45946 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, строение 1	11 716 000	0	11 716 000
	ИТОГО	106 467 000	14 453 500	92 013 500

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Специалист - оценщик, к. э. н.



Н.В. Ширяков

**СОДЕРЖАНИЕ**

<i>Сопроводительное письмо</i>	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАКАЗЧИК И ОЦЕЩИК	10
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
5. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ	13
6. АНАЛИЗ РЫНКА И ВНЕШНЕГО ОКРУЖЕНИЯ	19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	26
8. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	31
8.1. Сравнительный подход.....	31
8.2. Затратный подход.....	37
8.3. Доходный подход.....	47
8.4. Оценка стоимости земельного участка.....	57
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	66
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	72
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	73

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (идентифицирующая информация)

Рассматривавшимися объектами оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Симбирский станкостроительный завод». Перечень оцениваемого имущества представлен в ниже следующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Ближайшая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 01.10.2015 г., руб.
1	Здание механосборочного корпуса № 1, назначение нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29070 кв.м., литеры № 30498, литеры: Е, Е1, Е2, е, е1, е2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	29 070,0	1963	48 661 204,63	41 582 363,61
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под зданием механосборочных корпусов № 1, № 2, общая площадь 45916 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, строение 1	45 946,00	-	1 666 387,35	1 666 387,35
	Итого			50 327 591,98	43 248 750,96

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества – здания, находящегося в собственности ООО «Симбирский станкостроительный завод», были использованы затратный, доходный и сравнительный подходы.

Для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества земельного участка, находящегося в собственности ООО «Симбирский станкостроительный завод», был использован сравнительный подход.

По итогам реализации указанных подходов к оценке рыночной стоимости объектов оценки получены следующие результаты.

Таблица – Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.
1	Здание механосборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29070 кв.м., литеры № 30498, литеры: Е, Е1, Е2, е, е1, е2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	158 587 500	78 662 600	105 648 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием	Не применяется	11 716 000	Не применяется

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.
	механосборочных корпусов № 1, № 2, общая площадь 45946 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Черасимова, д. 10К, строение 1			

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

По итогам согласования результатов, полученных в процессе оценки, получена рыночная стоимость имущества, представленного в пункте 2.1, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, по состоянию на 09 октября 2015 г., равная 92 013 500 руб. 00 коп. (без учета НДС).

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 21-08-15 на проведение оценки от 13.08.2015 г., заключенный между ООО «Симбирский станкостроительный завод» в лице конкурсного управляющего Курдышевой И.В. и ЗАО «Фонд «Содействие» в лице генерального директора Широкова Н.В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки.

Объектами оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Симбирский станкостроительный завод». Перечень оцениваемого имущества представлен в ниже следующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.	Осгатовая стоимость на 01.10.2015 г., руб.
1	Здание механосборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29070 кв.м., инв. № 30498, литеры: Е, Е1, Е2, с, с1, с2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	29 070,0	1963	48 661 204,63	41 582 363,61
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием механосборочных корпусов № 1, № 2, общая площадь 45946 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, строение 1	45 946,00	-	1 666 387,35	1 666 387,35
	Итого			50 327 591,98	43 248 750,96

Оцениваемое здание находится в хорошем техническом состоянии (с учетом степени нормальности износа), к нему подведены все необходимые инженерные коммуникации – электричество, водоснабжение, канализация, отопление.

2.2. Имущественные права на объект оценки.

Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Симбирский станкостроительный завод». Правоподтверждающие документы представлены в ниже следующей таблице.

Таблица – Правоподтверждающие документы на объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права	Документы-основания
1	Здание механосборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29070 кв.м., инв. № 30498, литеры: Е, Е1, Е2, с, с1, с2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	Серии 73-АА № 194003 от 16.05.2011 г.	Протокол заседания совета директоров ОАО "УЗТС" № 5 от 14.11.2006 г.; Решение единственного участника ООО "Шкода-Ульяновск" № 4 от 22.11.2006 г.; Акт приема-передачи здания от 25.12.2006 г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием механосборочных корпусов № 1, № 2,	Серии 73-АА № 187584 от 16.05.2011 г.	Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2009 г. № 78-09/ю

№ п/п	Наименование объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права	Документы-основания
	общая площадь 45946 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, строение 1		

Оцениваемое имущество имеет обременения в виде залога в ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» - Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № П-417-11/И от 24.06.2011 г.

2.3. Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объектов оценки. Основание для проведения оценки – договор на оказание услуг оценки № 21-08-15 от 13.08.2015 года.

2.4. Дата оценки.

Дата оценки – 09 октября 2015 года.

2.5. Сроки проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 13 августа 2015 года по 20 октября 2015 года.

2.6. Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества Заказчик предполагает использовать для определения начальной цены продажи оцениваемых объектов. Иное использование полученных результатов оценки рыночной стоимости возможно только с письменного разрешения Оценщика.

2.7. Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в п. 6 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от «20» июля 2007 года № 255):

«...6. 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:

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

2.8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

1. Оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам.

2. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку.

3. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

4. Оценщик несет ответственность за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц. Оценщик указывает в отчете на невозможность установления достоверности используемой информации с указанием соответствующей ссылки на источник данной информации.

5. Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объектов и наличие дефектов, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычного визуального осмотра.

6. Права собственности на оцениваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если не оговорено специально.

7. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемые объекты.

8. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надёжной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения её полной достоверности.

9. Рыночная стоимость определяется при условии использования объектов оценки согласно их функциональному назначению, проведения планового технического обслуживания и текущего ремонта.

10. Расчеты, приведенные в данном отчете, проводились с использованием программы EXCEL, где возможны разные варианты округления. Поэтому результаты пересчета вручную могут незначительно (в пределах разницы в округлении) отличаться от приведенных расчетных данных.

3. ЗАКАЗЧИК И ОЦЕНЩИК

3.1. Заказчик

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Симбирский станкостроительный завод»
Краткое наименование	ООО «Симбирский станкостроительный завод»
Юридический адрес	432042, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. ЮК, стр. 1
Местоположение	432042, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. ЮК, стр. 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1067327027470
Дата присвоения ОГРН	06 октября 2006 г.
ИНН/КПП	7327039457/732701001
Банковские реквизиты	Р/с 40702810120240000515 Филиал ОАО банк ВТБ в г. Нижнем Новгороде, г. Нижний Новгород К/с 30101810200000000837 БИК 042202837

3.2. Оценка

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Фонд «Содействие»
Краткое наименование	ЗАО «Фонд «Содействие»
Юридический адрес	302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Брестская, д. 12
Местоположение	302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Брестская, д. 12
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1075742000542
Дата присвоения ОГРН	19 февраля 2007 г.
ИНН/КПП	5751032340/575301001
Банковские реквизиты	Р/С 40702810203400000229 Филиал ОРУ ОАО «Мини» в г. Орел К/С 30101810800000000790 БИК 045402790

Оценку производит:

Фамилия, Имя, Отчество	Широв Николай Владимирович
Место нахождения	302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Брестская, д. 12
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 18 сентября 2007 года, регистрационный № 000967
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке ИП № 203631 от 28.01.2003 г., рег. № 633, выдан Орловским государственным техническим университетом; Свидетельство о повышении квалификации от 11.11.2005 г., рег. № 991, выдано Орловским государственным техническим университетом; Свидетельство о повышении квалификации от 10.10.2008 г., рег. № 1306, выдано Орловским

	государственным техническим университетом; Удостоверение о повышении квалификации от 05.06.2015 г., рег. № 1530, выдано ФГБОУ ВПО «Государственный университет-УНПК»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № S091R/776/00024/5, выдан ОАО «АльфаСтрахование», срок действия – с 28.08.2015 г. по 27.08.2016 г. (страховая сумма 30 000 000 рублей)
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

3.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет:

- Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика никаким образом не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
 - Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с:
 - Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации,
 - Стандартами, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ № 297-299 «Об утверждении федерального стандарта оценки» от 20.05.2015 г.,
 - Стандартом, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от 25.09.2014 г.,
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденными решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол № 284.
 - Оценщик, Широков Николай Владимирович, имеет образование в соответствии с необходимыми требованиями. Документы об образовании Оценщика:
 - Диплом о профессиональной подготовке ИП № 203631 от 28.01.2003 г., рег. № 633, выдан Орловским государственным техническим университетом;
 - Свидетельство о повышении квалификации от 11.11.2005 г., рег. № 991, выдано Орловским государственным техническим университетом;
 - Свидетельство о повышении квалификации от 10.10.2008 г., рег. № 1306, выдано Орловским государственным техническим университетом;
 - Удостоверение о повышении квалификации от 05.06.2015 г., рег. № 1530, выдано ФГБОУ ВПО «Государственный университет-УНПК»;
 - Опыт Оценщика в сфере профессиональной деятельности по оценке имущества составляет 12 лет.
 - Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Специалвет-оценщик



Н.В. Широков

5. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

5.1. Документы и информация, применяемые при составлении Отчета

Основные нормативные акты Российской Федерации, регламентирующие оценочную деятельность:

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
3. Федеральный закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014 г. № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Утверждены решением Совета РОО от 18.12.2009 г., протокол № 284.
6. Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Утвержден Советом РОО от 20.11.2013 г., протокол № 139-Р.
7. Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Утверждены решением Совета РОО от 20.06.2007 г.

Применение Законов, Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обосновано тем, что они наиболее полно и точно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по определению рыночной стоимости различного вида имущества.

Профессиональные стандарты оценки и методическая литература, использованные при проведении оценки

1. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Утверждены решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол № 284.
2. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. - СПб.: 2007.
3. Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. - М.: Стройинформиздат, 2013.
4. Прорвич В.А. Оценка урбанизированных земель. - М.: Экономика, 2004.
5. Антонов В.П. Оценка земельных ресурсов. - М.: Русская оценка, 1999.

Документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Правоустанавливающие документы (свидетельства о государственной регистрации права на здание и земельный участок, договор купли-продажи земельного участка и нежилых помещений).
2. Техническая документация (технический и кадастровый паспорта на здание).

Использованные при проведении оценки данные и источники их получения

3. Информация специализированных интернет-порталов: <http://www.uln.gsk.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.rosreal.ru>, <http://www.gks.ru> и другие.

5.2. Идентификация объекта оценки

В соответствии со статьей 130 гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Согласно представленному определению, оцениваемые объекты, представленные в пункте 1.1, отвечают признакам недвижимого имущества.

5.3. Обоснование используемого вида стоимости

В соответствии с российскими федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки» (ФСО № 2), рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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.

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (оценка стоимости объектов для определения начальной цены продажи), производится расчет рыночной стоимости объектов.

5.4. Общие понятия и определения

<i>Оценка</i>	1. Выводы эксперта о стоимости. 2. Процесс определения стоимости.
<i>Дата оценки</i>	дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости

	<p>объекта. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p>
<i>Объект оценки</i>	<p>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 РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).</p>
<i>Имущество</i>	<p>совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).</p>
<i>Право собственности</i>	<p>право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону.</p>
<i>Цена объекта оценки</i>	<p>денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.</p>
<i>Стоимость объекта оценки</i>	<p>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.</p>
<i>Итоговая стоимость</i>	<p>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.</p>
<i>Рыночная стоимость</i>	<p>наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<i>Затраты</i>	<p>денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания</p>

	или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
<i>Наиболее эффективное использование</i>	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
<i>Подход к оценке</i>	представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
<i>Метод оценки</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<i>Принципы оценки</i>	положения в основу методических подходов основные правила оценки имущества, которые отображают социально-экономические факторы и закономерности формирования стоимости имущества
ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ:	
<i>Сравнительный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах
<i>Аналог объекта оценки</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об <i>идентичности</i> объектов, а при приблизительном и частичном сходствах – об <i>аналогичности</i> .
<i>Рынок</i>	всеобщая форма связи, позволяющая сводить вместе покупателей и продавцов товаров и услуг.
<i>Конъюнктура рынка</i>	уровень спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту.
<i>Условие реализации</i>	специфические условия, оказывающие влияние на цену объекта оценки (срочная продажа, срочная покупка, подписание на скрытые дефекты и т.д.).
<i>Потребительские свойства</i>	полезность объекта оценки, способность удовлетворять какую-либо потребность (техническую, экономическую, социальную, эстетическую).
ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ:	
<i>Затратный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
<i>Затраты на воспроизводство</i>	являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
<i>Затраты на замещение</i>	затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
<i>Износ (обесценивание)</i>	потеря стоимости имущества в сравнении со стоимостью нового имущества. Износ по признакам его возникновения разделяют на физический, функциональный и экономический (внешний).
<i>Физический износ</i>	изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного

	хранения. Физический износ вызывает частичную или полную потерю работоспособности объекта или его привлекательности и, как следствие, означает частичную или полную потерю стоимости объекта.
<i>Функциональный (моральный) износ</i>	износ, обусловленный частичной или полной потерей первоначальных функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки.
<i>Экономический (внешний) износ</i>	износ, обусловленный влиянием социально-экономических, экологических и других факторов на объект оценки. Экономическое устаревание является неустранимым видом износа.
<i>Устранимый износ</i>	износ, который возможно исправить технически и это целесообразно экономически.
<i>Неустранимый износ</i>	износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранить по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают стоимость объекта.
<i>Совокупный износ</i>	потеря стоимости объекта по всем возможным причинам.
<i>Остаточная стоимость</i>	стоимость объекта оценки с учётом его износа и всех факторов, влияющих на величину стоимости
ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ:	
<i>Доходный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
<i>Период прогнозирования</i>	период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.
<i>Метод дисконтирования денежных потоков</i>	оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
<i>Ставка дисконтирования</i>	величина, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.
<i>Метод прямой капитализации</i>	оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.
<i>Ставка капитализации</i>	отношение чистого годового дохода, приносимого имуществом, к его рыночной стоимости. Это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта, при этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта

5.5. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки

В ходе проведения оценки недвижимого имущества поэтапно были выполнены следующие работы:

- определение задачи,
- составление плана оценки,

- сбор и проверка информации,
- применение уместных подходов к оценке,
- согласование,
- отчет о результате оценки стоимости.

Определение задачи. При оценке важно идентифицировать реальный объект собственности и определить связанные с ним юридические права. На данном этапе были выявлены основные функциональные и технические характеристики оцениваемых объектов, были изучены правоустанавливающие документы, произведен осмотр объектов оценки. На данном же этапе составлялся договор на оценку, делались фотографии объектов оценки.

Составление плана оценки. Задача по оценке решается путем составления и реализации программы исследований. Опыт показывает, что наиболее эффективный путь к решению задачи лежит через структурирование процесса оценки. Порядок проведения оценки разрабатывается таким образом, что оценщик начинает с рассмотрения общих факторов, определяющих стоимость объектов на национальном и региональном уровнях. От рассмотрения этой общей информации оценщик затем переходит к анализу более специфических факторов стоимости на уровне рынка или сегмента рынка. Наконец, оценщик анализирует предельно конкретные факторы, влияющие на стоимость данного имущества.

Сбор и проверка информации. Надежность выводов оценщика зависит от качества и объема данных, использованных им в работе. Оценщику следует попытаться собрать наилучшую информацию из той, которая доступна. Он должен предпринять все разумные шаги для того, чтобы подтвердить точность и надежность данных, использованных в отчете или в анализе. На данном этапе были использованы прайс-листы и другая информация производителей аналогичного оборудования.

Применение уместных подходов к оценке. Собранные данные анализировались в контексте применяемых подходов к оценке. На данном этапе применяются три существующих подхода к оценке, либо приводится обоснование отказа от использования какого-либо подхода. В данном отчете использовался три подхода – затратный, доходный и сравнительный.

Согласование. Согласование – это процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Перед его началом оценщик просматривает все факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность. В ходе этого процесса оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных стадиях выявления задачи, сбора данных и анализа – используя каждый подход к оценке. Согласование – это не процесс механического усреднения результатов, полученных с использованием различных подходов, это процесс логических рассуждений и принятия решения.

Отчет о результатах оценки стоимости. В качестве последнего шага оценщик составляет отчет о своих выводах и заключениях, который он затем передаст заказчику.

6. АНАЛИЗ РЫСКА И ВНЕШНЕГО ОКРУЖЕНИЯ

6.1. Основные итоги социально-экономического развития Приволжского федерального округа в I квартале 2015 г.

Приволжский федеральный округ занимает 6,1% территории России, на его долю приходится 20,3% населения страны.

Оборот организаций федерального округа по всем видам деятельности составил в I полугодии 2015 г. 10,5 трлн. рублей, или 106,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" по сравнению с I полугодием 2014 г. составил 99,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 112,1%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства составил 101,7% по сравнению с I полугодием 2014 года.

Доля Приволжского федерального округа в общем объеме производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские /фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) составила 23,9% в I полугодии 2015 года.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 99,2%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в I полугодии 2015 г. составил 396,1 млрд. рублей, или 93,5% к уровню соответствующего периода 2014 года. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 17,7%.

В I полугодии 2015 г. предприятиями и организациями всех форм собственности введено 6,7 млн. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 111,5% к уровню I полугодия 2014 года.

Индекс цен производителей на строительную продукцию составил 101,4%.

Оборот розничной торговли в I полугодии 2015 г. уменьшился в товарной массе по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. на 12,3% и составил 2258,2 млрд. рублей. В расчете на душу населения было реализовано товаров на 76,0 тыс. рублей (в среднем по России – на 88,3 тыс. рублей).

В I полугодии 2015 г. населению было оказано платных услуг на 647,5 млрд. рублей, индекс физического объема по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. составил 96,7%.

Индекс потребительских цен составил 108,0%, в том числе на продовольственные товары – 110,2%, непродовольственные товары – 108,2%, услуги – 104,3%.

Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли в I полугодии 2015г. составил 2,0 трлн. рублей и сократился по сравнению с I полугодием 2014г. на 9,4% в сопоставимых ценах.

Внешнеторговый оборот в I квартале 2015г. характеризовался положительным торговым салдо – 8,9 млрд. долларов США (экспорт – 11,4 млрд. долларов США, импорт – 2,6 млрд. долларов США) и составил 10,6% общероссийского внешнеторгового оборота.

На развитие экономики и социальной сферы Приволжского федерального округа в I полугодии 2015г. использовано 878,4 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, или 96,1% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем инвестиций в округ составляет 17,6% всех инвестиций России. Удельный вес инвестиций за счет собственных средств составляет 61,1%, привлеченных средств – 38,9%, в том числе 3,8% – за счет средств федерального бюджета.

Общий объем финансовых вложений в I квартале 2015г. составил 1807,3 млрд. рублей. В структуре финансовых вложений, поступивших в Приволжский федеральный округ за июлский период, 93,5% составляют краткосрочные финансовые вложения.

Консолидированный бюджет субъектов Приволжского федерального округа в I полугодии 2015 г. исполнен с дефицитом 15,0 млрд. рублей. Расходы составили 649,0 млрд. рублей, доходы – 634,0 млрд. рублей.

По оперативным данным ФНС России, по Приволжскому федеральному округу поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в I полугодии 2015г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. увеличилось на 6,4% и составило 1051,1 млрд. рублей. Задолженность по налогам и сборам в консолидированный бюджет Российской Федерации по состоянию на 1 июля 2015 г. в целом по округу составила 88,6 млрд. рублей и по сравнению с данными на 1 января 2015 г. увеличилась на 2,9%.

В целом по округу число умерших превзошло число родившихся в 1,1 раза; коэффициент естественной убыли населения составил -1,8%. Миграционный отток населения составил -14,8 тыс. человек.

Численность экономически активного населения по данным выборочного обследования населения по проблемам занятости во II квартале 2015 г. составила 15,5 млн. человек, или 68,8% общей численности населения округа. Не имели занятия, но активно его искали 747,3 тыс. человек, или 4,8% общей численности экономически активного населения (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных на конец июля 2015 г. было зарегистрировано 162,3 тыс. человек, или 1,0% экономически активного населения.

Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, денежными доходами населения, которые в расчете на душу населения в целом по Приволжскому федеральному округу составили 23603 рубля в месяц (в целом по России – 27312 рублей в месяц).

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата в I полугодии 2015г. составила 25025 рублей и возросла по сравнению с I полугодием 2014 г. на 5,6%. реальная начисленная заработная плата – снизилась на 8,3%.

По данным сайта:

http://www.fks.ru/wps/wcm/connect/rostat_publications/statistics/publications/catalog/1140056426631.

6.2. Основные итоги социально-экономического развития Ульяновской области в январе-июне 2015 года

Таблица - Основные итоги социально-экономического развития Ульяновской области в январе-июне 2015 года

	Абсолютные данные 2015 г.		В % к соответствующему периоду 2014 г.	
	июнь	I полугодие	июнь	I полугодие
Индекс промышленного производства, %	110,9 ¹⁾	x	98,9	107,4
Объем выпущенной продукции сельского хозяйства	x	9909,7	x	96,5
Оборот розничной торговли	13968,1	79326,1	86,5	86,9
Оборот общественного питания	421,7	2539,7	87,8	94,2
Объем платных услуг населению	3607,2	23510,5	98,7	99,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	3275,3	14516,8	102,6	101,1
Внепитейторговый оборот, тыс. долларов США за январь-май 2015 года	50954,5	404112,0	87,1	130,9
в том числе:				
экспорт товаров	11023,3	212746,3	97,6	183,8
импорт товаров	39631,2	191365,7	84,5	99,2
Индекс потребительских цен, %	99,9 ¹⁾	110,8 ¹⁾	116,9	118,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	99,2 ¹⁾	110,5 ¹⁾	112,7	113,3
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 июля 2015 года, тыс. человек	3,7	x	118,3	x

	Абсолютные данные 2015 г.		В % к соответствующему периоду 2014 г.	
	июнь	I полугодие	июнь	I полугодие
Реальные располагаемые денежные доходы населения				
предварительные данные за июнь 2015 года	x	x	86,4	95,8
утвержденные данные за май 2015 года	x	x	88,7	98,0
Наименшая средняя заработная плата одного работника за январь-май 2015 г.				
номинальная, рублей	23146,4	21819,6	107,4	107,8
реальная	x	x	91,1	91,2
¹⁾ К предыдущему месяцу				
²⁾ Оценка				

Источник: http://ada.gks.ru/bp/cwic/connect/ru/stat_15/obn/ru/publications/official_publications/

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций-производителей к январю-июню 2014 года составил 107,4%, к июню – 98,9%.

Объем выпущенной продукции сельского хозяйства в первом полугодии 2015 года в действующих ценах составил 9909,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства составил 96,5%.

Общая посеянная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2015 года в хозяйствах всех категорий составила 1008,7 тыс. гектаров, что соответствует уровню прошлого года. Площадь, занятая зерновыми и зернобобовыми культурами, увеличилась на 11,5 тыс. гектаров (5,8%). Увеличились посевы озимой пшеницы на 47,1% к прошлому году, гречихи на 18,4%, гороха на 3,7%. Посевы яровых зерновых сократились на 12,4%, в том числе яровой пшеницы на 7,7%, ячменя на 19,2, кукурузы на зерно на 28,5%. Площадь под техническими культурами уменьшилась на 23,1 тыс. гектаров (9,0%), в основном за счёт подсолнечника на 7,2%, посевы сахарной свёклы увеличились на 5,3%.

Озимые культуры на зерно в хозяйствах всех категорий сохранились на площади 287,4 тыс. га. Гибель посевов озимых культур составила 13,7 тыс. га (4,3%).

В структуре посевов удельный вес зерновых и зернобобовых культур составил 57,4% (54,3% в прошлом году), технических культур – 23,2 (25,5), кормовых культур – 16,5% (17,4%). Удельный вес площадей картофеля и овощебахчевых культур составил 2,8%, (2,8% в прошлом году).

Поголовье крупного рогатого скота на 1 июля 2015 года в хозяйствах всех категорий, по расчётным данным (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе), составляло 125,5 тыс. голов (91,7% к соответствующей дате предыдущего года), из него коров – 49,9 тыс. голов (88,6%), свиней – 198,4, (113,7%), овец и коз – 74,5 тыс. голов (97,6%).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходится 50,7% поголовья крупного рогатого скота, 31,8 - свиней, 78,2% - овец и коз (к началу июля 2014г. - соответственно 52,7, 40,5, 75,2%). На крестьянские (фермерские) хозяйства приходится 11,9% поголовья крупного рогатого скота (на 1 июля 2014 года - 10,1%), 2,2% свиней (2,1%), 18,5% овец и коз (19,2%).

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в январе-июле 2015 года составил 2156 килограммов против 2094 в январе-июле 2014 года, яйценоскость кур-несушек – 149 штук, против 144.

В I полугодии 2015 года предпринятиями и организациями области выполнено работ собственными силами по виду деятельности «Строительство» на 14516,8 млн. рублей, или 101,1% к I полугодию 2014 года.

В I полугодии 2015 года на территории области сдано в эксплуатацию 1756 жилых домов (4514 квартир) общей площадью 358,3 тыс. кв. метров, что составило 133,0% к уровню I полугодия 2014 года.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2015 года составил 79326,1 млн. рублей, индекс физического объема оборота розничной торговли к январю-июню 2014 года составил 86,9%. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2015 года составил 62832,6 рубля.

В январе-июне 2015 года оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков составила 4,9% (в январе-июне 2014 г. – соответственно 94,2% и 5,8%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в июне 2015 года составил 49,5%, непродовольственных товаров – 50,5% (в июне 2014 г. – 50,3% и 49,7% соответственно).

По данным Приволжского таможенного управления внешнеторговый оборот (без учёта взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан) за январь-май 2015 года составил в текущих ценах 404,1 млн. долларов США, или 130,9% к уровню января-мая 2014 года. В том числе экспорт – соответственно 212,7 млн. долларов США и 183,8%, импорт – 191,4 млн. долларов США и 99,2%.

Сальдо торгового баланса сложилось положительное: 21,3 млн. долларов США (в январе-мае 2014 года отрицательное: –77,1 млн. долларов США).

Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 52,6%, доля импорта – 47,4%.

Стоимость квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья во II квартале 2015 года составила: на первичном рынке – 38620,26 рублей, на вторичном рынке – 43759,32 рублей.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2015 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом в июне 2015 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0%.

Кредиторская задолженность на 1 июня 2015 года составила 166618,6 млн. рублей, из нее просроченная – 13384,7 млн. рублей, или 8,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 мая 2015 года – 6,5%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен (ИПЦ)) в январе - июне 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составили 95,8%.

Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих по полному кругу организаций в мае 2015 года составила 23146,4 руб. (к маю 2014 года – 107,4%), а реальная, исчисленная с учетом индекса потребительских цен, к маю 2014 года – 91,1%.

На 1 июля 2015 года, по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по сравнению с 1 июня 2015 года не изменилась и составила 8934 тыс. рублей.

По данным выборочного обследования населения по проблемам занятости в среднем за апрель-июнь 2015 года численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет (занятые + безработные) составила 643,9 тыс. человек. В их числе 609,0 тыс., или 94,6% экономически активного населения классифицировались как занятые экономической деятельностью и 34,9 тыс. человек (5,4%) – как безработные с применением критериев Международной Организации Труда (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, внешними совместителями и лицами, выполняющими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2015 года составило 290,2 тыс. человек и стало меньше, чем в мае 2014 года на 2,0%.

По данным Департамента занятости населения, труда и развития социального партнерства Ульяновской области на конец июня 2015 года состояло на регистрационном

учете 4,4 тыс. безработных граждан, из них 3,7 тыс. человек - безработных. Пособие по безработице получали 3,0 тыс. человек (82,1% безработных граждан). На конец июня 2015 года численность безработных уменьшилась на 2,8%.

Информация по данным официального сайта Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ульяновской области – www.inf.gks.ru.

6.3. Рынок коммерческой недвижимости в Ульяновской области

Анализируя кризисную ситуацию, сложившуюся в нашей стране в 2014 г., неизбежно напрашивается сравнение с еще не забытым финансовым кризисом 2008-2009 гг. Тогда, как и сейчас, резкое падение цен на нефть неумолимо потянуло за собой падение курса рубля. Тогда, как и сейчас, все началось в июне и длилось до декабря-января (произошел отскок цен на нефть).

В 2014 году предприятиями и организациями области выполнено работ собственными силами по виду деятельности «Строительство» на 40632,2 млн. руб., индекс физического объема составил 104,3 % к аналогичному периоду 2013 г.

Таблица - Ввод в действие (эксплуатацию) зданий в январе-декабре 2014 г.

	Количество зданий, единиц	Общий строительный объем зданий, тыс. куб.м.	Общая площадь зданий, тыс. кв.м.
Введено в действие зданий нежилого назначения	148	1776,7	277,9
из них	28	300,0	36,5
промышленные	32	163,3	40,9
сельскохозяйственные	40	817,2	129,6
коммерческие	12	45,5	8,2
административные	3	14,3	2,5
учебные	1	3,0	1,4
здравоохранения	27	426,1	58,8
другие			

Источник: <http://zavod-arport.ru/analiz-rynka>

Таблица – Средняя цена 1 кв.м. общей площади предлагаемых на продажу объектов коммерческой недвижимости в г. Ульяновске в декабре 2014 г. (тыс. руб.)

Районы	Складские			Производственные		
	мин.	сред.	макс.	мин.	сред.	макс.
Центр	-	-	-	-	-	-
Север	-	-	-	9,2	12,3	15,5
4-й квр.	-	-	-	11,4	14,8	18,2
Киндяковка	11,0	11,4	11,7	9,5	12,8	16,0
Ближнее Засвияжье	11,5	14,0	16,4	11,3	20,4	30,8
Дальнее Засвияжье	7,1	9,7	12,3	2,5	5,6	8,0
Новый город	-	-	-	4,8	9,6	15,7
По городу	7,1	11,7	16,4	2,5	11,7	30,8

Источник: <http://zavod-arport.ru/analiz-rynka>

Диапазон цен предложений на производственные помещения в г. Ульяновске составляет от 2500 руб. за 1 кв.м. в Дальнем Засвияжье до 30800 руб. за 1 кв.м. в Ближнем Засвияжье в зависимости от местоположения объекта и его качественных характеристик.

Средняя цена предложения 1 кв.м. производственных помещений в 2014 г. увеличилась с 10500 руб. до 11700 руб. или на 11,4 %. К сожалению, данный рост отражает лишь попытку восставления уровня прошлого года, после резкого падения в 4 квартале 2013 г. В секторе производственной недвижимости с марта прошлого года наблюдается постепенное падение цен, уровень которого держался с июня 2012 г. по март 2013 г. Данная ситуация объясняется как общей неурной ситуацией в стране и мире, так и с активной

инвестиционной деятельностью Правительства Ульяновской области и отсутствием как такового рынка производственной недвижимости.



Рисунок - Динамика изменения средней цены предложения 1 кв.м. общей площади производственных помещений в г. Ульяновске

Источник: <https://zavod-apparat.ru/analiz-rynka>

На долю производственных помещений приходится 13,0 % объема рынка коммерческой недвижимости, наибольший объем предлагаемых на продажу производственных помещений сосредоточен в Новом городе (46,7 %). В Ближнем Засвияжье и Киндяковке – по 13,3 %, на Севере и в Дальнем Засвияжье – по 10,0 %, в центральной части города, на Нижней и Верхней террасе предложение производственной недвижимости полностью отсутствует.



Рисунок – Структура предложения производственных помещений в июне 2015 г. по районам

Источник: <https://zavod-apparat.ru/analiz-rynka>

Диапазон цен предложений на складские помещения в г. Ульяновске от 7100 руб. за 1 кв.м. в Дальнем Засвияжье до 16400 руб. за 1 кв.м. в Ближнем Засвияжье в зависимости от местоположения объекта и его качественных характеристик.

Средняя цена предложения 1 кв.м. складских помещений за 2014 г. уменьшилась с 15100 руб. до 11700 руб. или на 22,5 %. Причем основное падение произошло во второй половине 2014 г., когда цена упала на 14 %. В первой половине года падение отмечалось на уровне 9-10 %. Причиной тому – падение спроса, связанное с нестабильной ситуацией в стране, так если в начале года, еще спросом пользовались склады больших площадей в хорошем рабочем состоянии и не требующие больших вложений, то к сентябрю и этот спрос упал. В сентябре на рынок пытались выйти объекты с более дорогой стоимостью (действующие объекты в хорошем рабочем состоянии), что увеличило среднюю стоимость 1 кв.м. по городу. Но к концу года и они ушли с рынка, опасаясь нестабильности в стране, по итогам прошедшего года на рынке складской недвижимости какой-либо активности не наблюдается. По оценке экспертов, бизнес занял выжидательную позицию, он не видит перспективы и не настроен к расширению. Подобное падение можно сравнить с ситуацией кризиса 2008-2009 г.г.

На долю складских помещений приходится 2,6 % общего объема рынка коммерческой недвижимости. Основная масса предлагаемых на продажу складских помещений сосредоточены в Ближнем и Дальнем Засвияжье и Киндяковке. В остальных районах города предложения складской недвижимости отсутствуют.

6.4. Анализ ликвидности оцениваемых объектов

Ликвидность объектов недвижимости – способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать недвижимость по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги.

Ликвидность определяется периодом экспозиции объекта на рынке, то есть тем временем, которое проходит с момента выставления объекта на рынок до момента его продажи. Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости на рынке, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Оцениваемый объект имеет среднюю степень ликвидности, поскольку располагаются в непосредственной близости с трассой, объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, подключен ко всем необходимым инженерным коммуникациям, собственник имеет все правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. Примерный срок их экспозиции по рыночной стоимости составит 6-12 месяцев.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

7.1. Описание объектов оценки

Объектами оценки является недвижимое имущество, перечень которого представлен в следующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 01.10.2015 г., руб.
1	Здание механо-бирочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29070 кв.м., инв. № 30448, литеры: Е, Е1, Е2, е, е1, е2, Е3, Е3, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	29 070,0	1963	48 661 204,63	41 582 363,61
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями механосборочных корпусов № 1, № 2, общая площадь 45946 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, строение 1	45 946,00	-	1 666 387,35	1 666 387,35
	Итого			50 327 591,98	43 248 750,96

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К.

Объекты имеют доступный подъезд для автомобилей. Окружение объектов составляют другие производственно-складские объекты. Оцениваемые объекты используются в процессе производственной деятельности предприятия по прямому назначению.

Таблица – Общий анализ местоположения

Местоположение	Здание, расположено на земельном участке, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями механосборочных корпусов № 1 и № 2, общая площадь 45946 кв.м.
Развитость инженерной инфраструктуры (газ)	Электроснабжение, водопровод и канализация
Подъезд, транспортная доступность	Доступ к объектам обеспечивается автомобильным транспортом, качество дорожной поверхности хорошее
Рельеф и почвы	Рельеф спокойный
Внешнее благоустройство	Дорога с твердым покрытием, озеленение окружающей территории

Схема расположения представлена ниже.

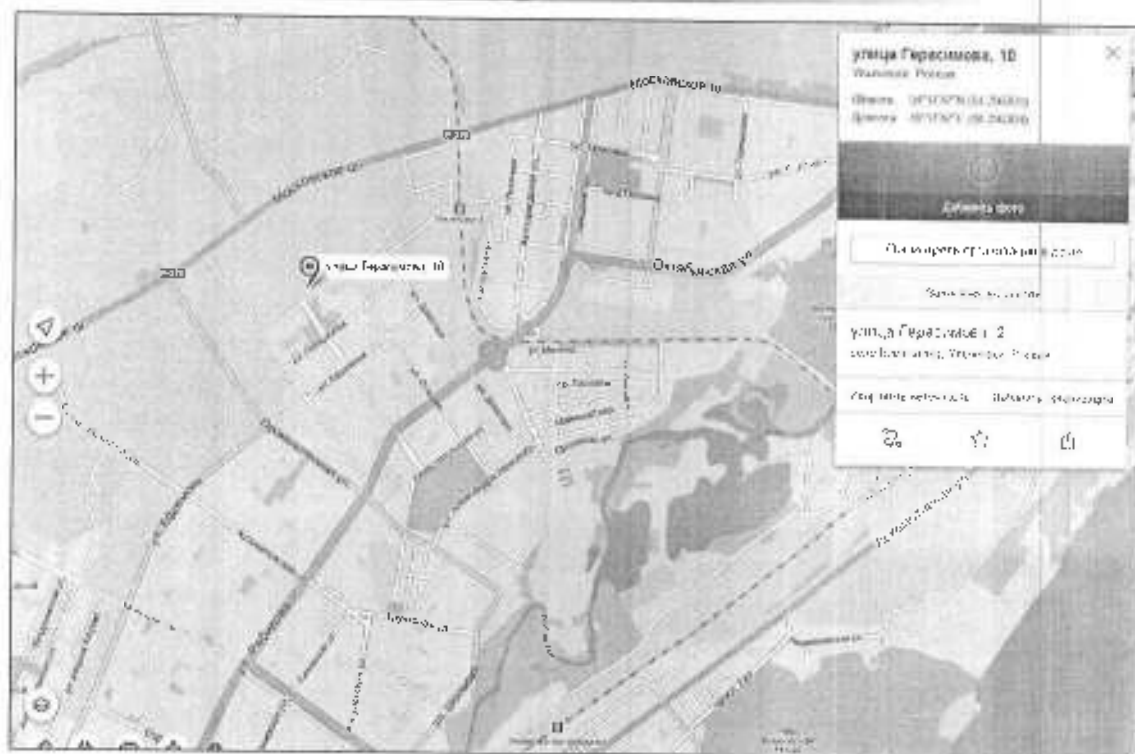


Рисунок – Схема месторасположения объекта оценки

Источник:

https://maps.yandex.ru/195/ul-ulyanovsk/?zoon_zoom_e=geoblock_maps_orel&text=ульяновск%20улица%20герасимова%20дом%2010%20&ll=38.174818%2C52.963679&ssp=0.202560%2C0.084469&ol_geo&oll=48.296304%2C52.96351&ll=48.322697%2C52.96351&: 1-4

Основные характеристики объекта представлены в нижеприведенной таблице.

Таблица – Основные характеристики оцениваемого здания

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Объем, куб. м.	Год постройки	Характеристика конструктивных элементов здания
1	Здание механосборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь, 29070 кв.м. ш.в. № 30498, литеры: Б, Б1, Б2, е. е1, е2, 13, П5. адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	29 070,0	523 952	1963	Представляет собой 1,3-этажное здание, которое имеет: фундамент - железобетонный; стены - кирпичные; перекрытия - железобетонные плиты; крыша - мягкая кровля; инженерные коммуникации - электричество, отопление, водопровод, канализация.

Таблица – Описание оцениваемого земельного участка

Характеристика	Описание характеристики
Местоположение	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, стр. 1
Общая площадь, кв. м	45 946
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под зданиями механосборочных корпусов № 1, № 2
Вид права	Право собственности
Кадастровый номер	73:24 030803:99
Кадастровая стоимость, руб.	47 935 623,69

Схема расположения земельного участка на публичной кадастровой карте представлена также.

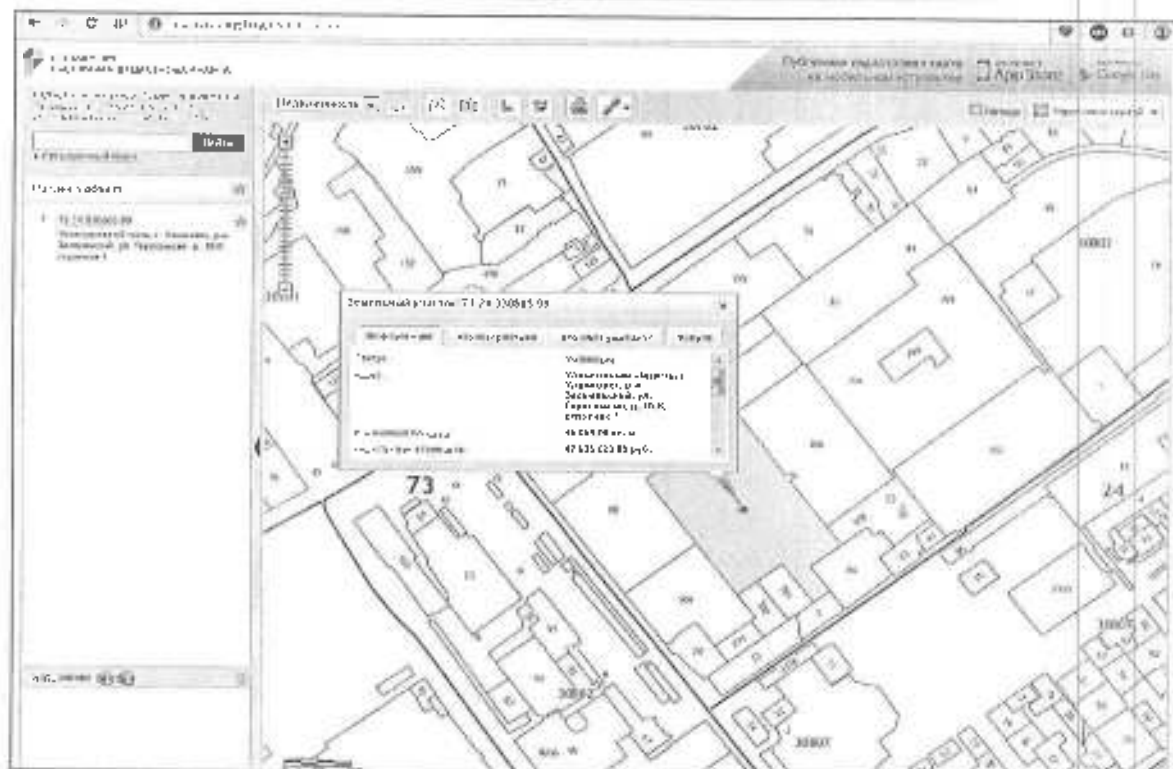


Рисунок - Схема расположения земельного участка на публичной кадастровой карте

Источник: <http://maps.rosreestr.ru/portal/online/?cm=73;24;30803;09>

Сведения, приведенные в выше указанных таблицах, не являются исчерпывающими. Они дают представление о состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества. Более подробную информацию об объекте оценки можно узнать из копий свидетельств о государственной регистрации права на оцениваемые объекты, технического и кадастрового паспортов на здание, представленных в приложениях.

7.2. Описание объема имущественных прав

Представленные Заказчиком документы позволяют Оценщику сделать вывод, что имущество, указанное в пункте 1.1, принадлежит на праве собственности ООО «Симбирский станкостроительный завод». Правоустанавливающие документы на имущество представлены в таблице ниже (копии документов представлены в Приложениях).

Таблица - Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Свидетельство о государственной регистрации права	Документы-основания
1	Здание механосборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1-3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29970 кв.м., инв. № 30-19Х, литеры: Е, Е1, Е2, е, е1, е2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская обл. г. Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	Серия 73-АА № 194003 от 16.05.2011 г.	Протокол заседания совета директоров ОАО "УЗГС" № 5 от 14.11.2006 г.; Решение единственного участника ООО "Шоко-Ульяновск" № 4 от 22.11.2006 г.; Акт приема-передачи здания от 25.12.2006 г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, р. разрешенное использование: под зданиями механосборочных корпусов № 1, № 2, общая площадь 45946 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, строение 1	Серия 73-АА № 187584 от 16.05.2011 г.	Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2009 г. № 78-09/ю

В соответствии со ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. ООО «Симбирский станкостроительный завод» вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оцениваемое имущество имеет обременения в виде залога в ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» - Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № Н-417-11/И от 24.06.2011 г.

7.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту - НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной». Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

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

Сводная таблица результатов анализа НЭИ объектов оценки

Физически возможные способы использования	Производственное/Складское
Правомочные способы использования	Производственное/Складское
Финансово осуществимые способы использования	Производственное/Складское
Максимально эффективный способ использования	Производственное/Складское

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объектов и их месторасположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их прямое назначение. В дальнейшем, при расчете стоимости, оценщик исходит из предположения об эксплуатации объектов согласно текущему использованию, то есть в качестве объектов производственно-складского назначения.

В Методических рекомендациях по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 130-ФЗ, включающих расчет платы за расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности РФ (протокол от 23.12.2009 г. № 5), в соответствии с которым должна быть произведена настоящая оценка, относительно наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки сказано следующее: «В качестве НЭИ земельных участков следует принимать тот вид НЭИ, который существовал на дату определения состояния участка. В случае, если собственник не обращался в уполномоченный орган за изменением целевого назначения и вида разрешенного использования земельного участка, рыночная стоимость объекта оценки земельного участка определяется на основании того целевого назначения, которое указано в правоустанавливающих документах для оцениваемого участка».

Согласно копии Свидетельства о государственной регистрации права оцениваемый земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием – под зданиями механосборочных корпусов № 1, № 2.

На основании вышеизложенного положения Методических рекомендаций в рамках данного Отчета, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки принимается его текущее назначение – земельный участок категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование – под зданиями механосборочных корпусов № 1 и № 2.

8. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель сравнительного подхода:

$$M' = S - \Delta V,$$

где M' – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Для сравнения используется от 3 до 5 проданных объектов недвижимости, но большее число повышает достоверность оценки.

Этапы реализации сравнительного подхода:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; материалы печатных периодических изданий с объявлениями о купле-продаже недвижимых объектов; материалы электронных досок объявлений.

Этап 2. Проверка информации о сделках

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой

коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риэлторов).

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сопоставимых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Способы определения величины поправки

Для определения величины поправок используются следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный анализ и расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Виды поправок

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные поправки.

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Состав имущественных прав. Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.

2. Условия финансирования.

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.

3. Условия продажи. Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.

4. Время. Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.

5. Местоположение. Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости:

5.1. Экологическая привлекательность.

5.2. Доступ к оживленным магистралям.

5.3. Коммуникации.

5.4. Престижность.

Корректировка по данному параметру основана на учете дифференциации цен на недвижимость в зависимости от районирования.

6. Размер объекта оценки и аналогов.

Корректировка по данному параметру основана на учете дифференциации цен на недвижимость в зависимости от площади объекта оценки.

7. Удобство подъездных дорог и подходов объекта оценки и аналогов. Поправка по данному параметру основана на учете дифференциации цен на недвижимость в зависимости от развития транспортной инфраструктуры в месте расположения зданий. Данная корректировка может быть учтена при введении поправки на местоположение, а может учитываться отдельно.

8. Техническое состояние и уровень отделки объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному параметру основана на учете физического состояния зданий и уровня их отделки.

9. Использование объекта оценки и аналогов. Поправка основана на учете информации об официально разрешенном использовании объектов недвижимости. Для изменения назначения здания необходимо затратить определенное количество средств.

10. Наличие инженерных коммуникаций у объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному параметру учитывает наличие отопления, водопровода, канализации, электроосвещения, электропроводок, радио, телефона, вентиляции в объектах недвижимости и величину денежных средств, необходимую для их проведения.

Единицы сравнения

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Процесс внесения поправок.

При расчете стоимости объекта проводились как процентные корректировки, так и корректировки в абсолютном выражении (поправка на техническое состояние и уровень отделки). Для процентных поправок: если корректировка положительна (сравниваемый элемент в сопоставимом аналоге хуже, чем в оцениваемом объекте) – корректирующий коэффициент больше единицы, в противном случае корректирующий коэффициент будет

меньше единицы. Корректировки, равные 1 (для процентных поправок), говорят об идентичности (схожести) свойства объекта оценки и объектов аналогов.

Согласование результатов метода сопоставимых продаж.

Последним этапом сравнительного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднрифметическое показателем стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

Для определения стоимости оцениваемой недвижимости сравнительным подходом анализировались 3 объекта-аналога. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Здание механисборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29070 кв.м., инв. № 30498, литеры: Е, Е1, Е2, е, е1, е2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Общая площадь, кв. м.	29 070,0	10 276,0	12 421,0	13 446,0
Источник информации		https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeshchenie_16272.00_m531916799	http://www.rusreal.ru/Ulyanovsk/kommercheskaja/173217	http://www.rusreal.ru/Ulyanovsk/kommercheskaja/190853
Цена продажи, руб.		25 500 000	80 000 000	65 300 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб.		2 482	6 441	4 856
Скидка на уторговывание		18%	18%	18%
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на уторговывание, руб.		2 035	5 281	3 982
Корректировки				
<i>Типа собственности</i>	полное	полное	долгое	полное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 035	5 281	3 982
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 035	5 281	3 982
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 035	5 281	3 982
<i>Дата предложения</i>		авг. 15	авг. 15	авг. 15
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 035	5 281	3 982
<i>Местоположение</i>	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимова	Ульяновская обл., г. Ульяновск, Инженерный проезд	Ульяновская обл., г. Ульяновск, Московское шоссе	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимова
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 035	5 281	3 982
<i>Размер, кв. м</i>	29 070,00	10 276,00	12 421,00	13 446,00

Корректирующий коэффициент		0,75	0,78	0,79
Скорректированная цена, руб.		1 526	4 112	3 155
<i>Удобство подъезда к дому и подъезд</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 526	4 112	3 155
<i>Техническое состояние</i>	удовл.	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена, руб.		1 129	3 043	2 334
<i>Использование</i>	производственн о-складское помещение	производственн о-складское помещение	производственн о-складское помещение	производственн о-складское помещение
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 129	3 043	2 334
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	электричество, водопровод, канализация, отопление	электричество, водопровод, канализация, отопление	электричество, водопровод, канализация, отопление, газ	электричество, водопровод, канализация, отопление
Корректирующий коэффициент		1,00	0,85	1,00
Скорректированная цена, руб.		1 129	2 586	2 334
Общая валовая коррекция в % от цены продажи		45%	42%	34%
Ранг		1	1	1
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	2 017			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, с учетом округления, руб.	58 634 200			
Стоимость земельного участка, руб.*	9 970 000			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом без учета стоимости земельного участка, с учетом округления, руб.	48 664 200			

*Рассчитана в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Описание вводимых корректировок

Скидка на уторговывание – помогает скорректировать цену предложения и привести ее к цене реальной сделки, так как конечная цена сделки обычно устанавливается в процессе переговоров, когда покупатель стремится достичь максимально выгодной (минимальной) для себя цены и не потерять интересующее предложение, в то время как продавец также стремится максимизировать собственную выгоду, но при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при завышении цены относительно среднерыночных показателей.

Величина данной корректировки была взята из «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, 2014 г. (стр. 80). Значение скидки на торг на цены предложений низко классной производственно-складской недвижимости на пассивном рынке равно 18 %, доверительный интервал – 17-19 %.

Корректировка на размер была введена для всех объектов-аналогов, так как их общие площади значительно отличаются от площадей оцениваемого объекта. В результате действия экономического эффекта масштаба объекты большей площади при прочих равных

условиях продаются дешевле, чем аналогичные объекты меньшей площади. Зависимость цены продажи от площади бывает различной, прежде всего, с учетом функционального назначения недвижимых объектов.

Для выведения корректировки на размер была определена максимальная разница между площадями объекта оценки и аналогов, которая составила 18 794 кв.м. (разница между площадью объекта оценки и площадью объекта-аналога № 1). Для данной разницы введена максимальная величина корректировки в размере 25 %, которая была определена Оценщиком, исходя из бесед с риэлторами агентств недвижимости г. Ульяновска (АН «Лидер Плюс», тел. (8422) 73-06-21, АН «21 век», тел. (8422) 41-15-87, АН «Земельный вопрос и недвижимость», тел. (8422) 41-45-70). Для объектов-аналогов № 2 и № 3 корректировка рассчитывалась пропорционально максимальной корректировке для объекта-аналога № 1. Расчеты корректирующих коэффициентов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет корректировки на размер

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Общая площадь, кв.м.	29 070,00	10 276,00	12 421,00	13 446,00
Разница между площадью объекта оценки и площадью объекта оценки (абсолютная величина)		18 794	16 649	15 624
Корректировка, %		25,00	22,15	20,78
Корректировка на размер		0,75	0,73	0,79

Корректировка на техническое состояние была введена для всех аналогов. Объекты-аналоги находятся в хорошем техническом состоянии и не требуют ремонта. В свою очередь, объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии и требует проведения ремонтных работ.

Величина данной корректировки была взята из «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, 2014 г. (стр. 149). Согласно данному изданию, отношение удельной цены объекта требующего ремонта к удельной цене объекта, находящегося в хорошем состоянии, составляет 0,74 (доверительный интервал - 0,72-0,76).

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций вводилась для объекта-аналога № 2 в связи с тем, что к нему кроме электричества, канализации и водопровода подведена и подключена сеть газоснабжения. К объекту оценки подведены электрообеспечение, водоснабжение, канализация.

Величина корректировки была определена на основе исследований, приведенных в книге «Оценка стоимости земельных участков» под ред. В.П. Антонова, 2006 г. (стр. 157). Согласно данной работе, от наличия подведенных коммуникаций стоимость участков возрастает: на 15% - от наличия газоснабжения. Таким образом, для объекта-аналога № 2 Оценщик принял корректировку в размере 15 % (корректирующий коэффициент составил – 0,85).

Ранжирование аналогов проводилось с учетом суммарной величины примененных к ним корректировок, объектам, имеющим меньшую величину корректировок, то есть более близких по своим характеристикам к объекту оценки, присваивался больший ранг и наборок.

8.2. Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ($C_{вс}$ или $C_{зам}$).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ($C_{изп}$):
 - **физический износ** - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - **функциональный износ** - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - **внешний износ** - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $C_{оп} = C_{вс} - C_{изп}$.
- Определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{ит} = C_z + C_{оп}$.

Метод сравнительной единицы

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

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

$$C_o = C_m^2 \times S_o \times K_{п} \times K_{н} \times K_{м} \times K_{в} \times K_{пр} \times K_{ндс}$$

где

C_o - стоимость оцениваемого объекта;

C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;

S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

$K_{п}$ - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади;

$K_{н}$ - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

$K_{м}$ - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_{в}$ - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

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

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%), если расчет ведется с учетом НДС.

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

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

$$C_{зд} = \sum V_j * C_j$$

где

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

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

$K_{н}$ – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

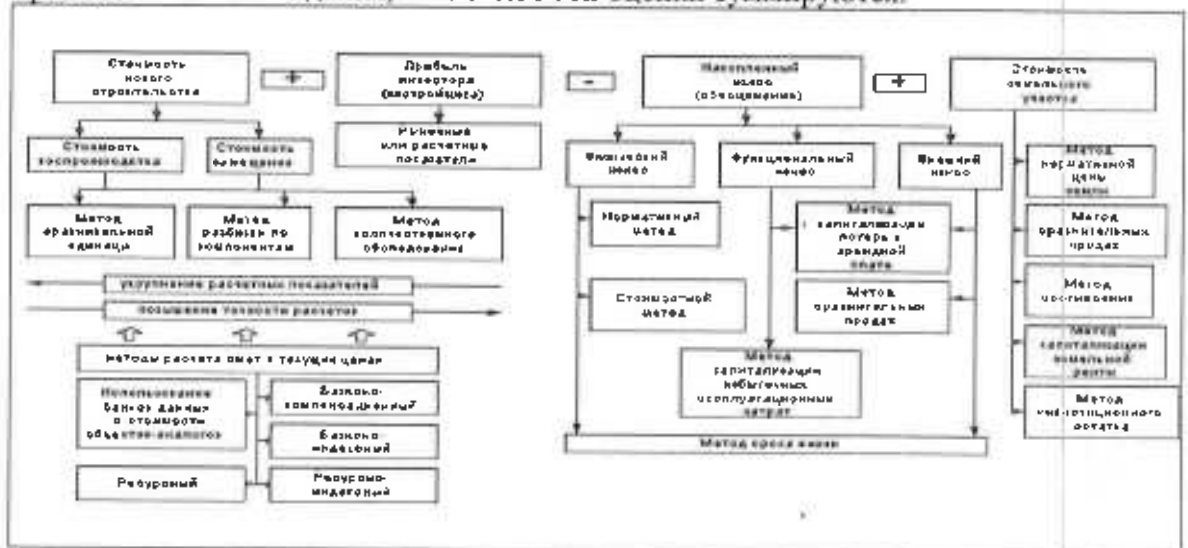
Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.



Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

строительные работы;
работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
прочие затраты.

Методы расчета затрат

При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

ресурсный;
ресурсно-индексный;
базисно-индексный;
базисно-компенсационный;
на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей по сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, включенной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

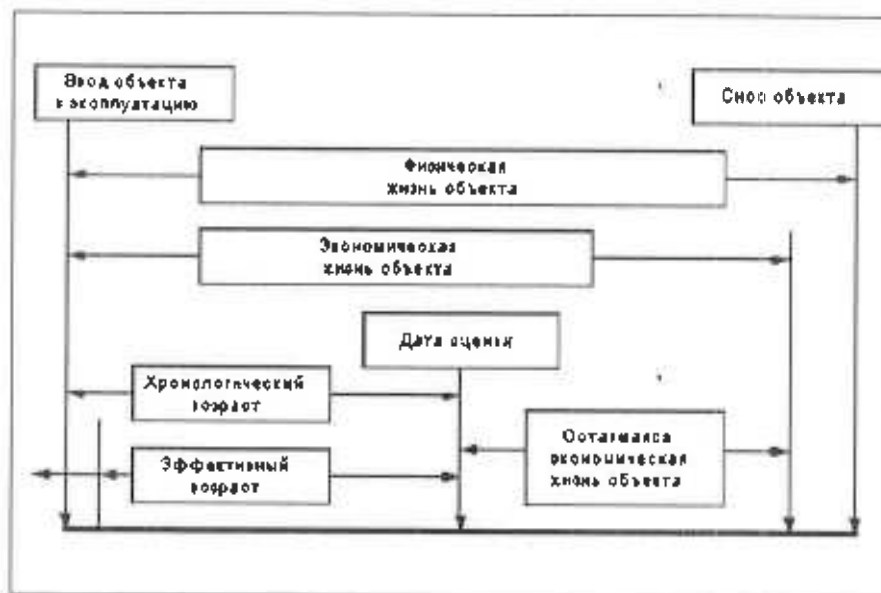
Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.



Периоды жизни здания и характеризующие их показатели

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

I - износ;

ЭВ - эффективный возраст;

ФЖ - типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \frac{XB}{ФЖ} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{И}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустраимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, саптехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустраимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустраимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустраимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхлучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхлучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устрашимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхлучшепкий» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими, объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами.

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых, тем не менее, размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуацией, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде

случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Расчет восстановительной стоимости

В основу расчета восстановительной стоимости в данном отчете положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 м³ (использовались сборники УПВС) из уровня цен 1969 г. в цены 1984 г. (на основании Постановления Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г.) с последующим пересчетом их в базовые цены 1991 г. (на основании Письма Госстроя СССР № 14-Д от 06 сентября 1990 г.) и в текущий уровень цен с учетом динамики удорожания материалов и строительно-монтажных работ (использовался индекс изменения сметной стоимости СМР на 2 квартал 2015 г., данные Письма Министра России № 19823-ЮР/08 от 26.06.2015 г.).

Таблица - Расчет восстановительной стоимости объекта

Наименование объекта оценки	Единицы измерения	Здание механооборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей) - 1, общая площадь 29070 кв.м., инв. № 30498, литеры: Е, Е1, Е2, с. с1, с2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К
Номер сборника и таблицы УПВС		Сб. 7, табл. 24
Общий объем здания	куб. м.	523 952
Восстановительная стоимость 1 куб. м. здания (по данным УПВС) в ценах 1969 г.	руб.	4,8
Поправка на климатический район	раз	1,00
Коррекция на несоответствие объемов	раз	1,00
Коррекция на несоответствие группы капитальности	раз	1,00
Коэффициент пересчета сметной стоимости СМР из базовых цен 1969 г. в базовые цены 1984 г. для станкоинструментальной промышленности	раз	1,19
Территориальный коэффициент сметной стоимости СМР по областям (Ульяновская обл.)	раз	1,04
Коэффициент пересчета сметной стоимости СМР из базовых цен 1984 г. в базовые цены 1991 г. для станкоинструментальной промышленности	раз	1,54
Территориальный коэффициент сметной стоимости СМР по областям (Ульяновская обл.)	раз	0,98
Индекс изменения сметной стоимости СМР на 2 квартал 2015 г. для Ульяновской области	раз	68,63
Полная восстановительная стоимость нового объекта, без НДС	руб.	322 392 670
Прибыль предпринимателя		1,17
Степень готовности объекта недвижимости		1
НДС 18%		1,18
Полная восстановительная стоимость нового объекта с учетом НДС	руб.	445 095 320

Прибыль предпринимателя

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа - это бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск, последний на российском рынке достаточно высок.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа - это бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск, последний на российском рынке достаточно высок.

Значение прибыли предпринимателя для зданий птичников было взято Оценщиком из «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. 2014» под ред. Лейфера Л.А., 2014 г. (с. 111). Для низкокласных производственно-складских объектов средняя величина прибыли предпринимателя при строительстве таких объектов, согласно указанному изданию, составляет 17 % в год (доверительный интервал - 16-18 %).

Оценка величины накопленного износа

Величина физического износа определялась в процентном отношении от восстановительной стоимости элементов строительства в соответствии с данными осмотра объектов и экспертным мнением Оценщика, а также с применением «Правил оценки физического износа жилых зданий», утвержденных приказом Госстроя СССР от 24 декабря 1986 г. № 446 (ВСН 53-86) и данных издания «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений» - Учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. - Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита. 1997.

Величина функционального износа для оцениваемых объектов равна 0, так как объекты оценки соответствуют рыночным требованиям к объектам аналогичного назначения и использования.

Величина внешнего износа учтена при пересчете базисных цен в цены на дату оценки, поэтому здесь внешний износ можно принять равным 0.

Таблица – Расчет негитивил назначенного здания

Здание механического корпуса № 1, назначение: нежилое, 1-3-этажный (подземная часть - 1) объект площадью 29070 кв. м., инв. № 30498, литеры: К, Е1, Е2, с, е1, е2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К

Объект оценки	Удельный вес	Стоимость элементов (руб.)	Исправленный физический износ	Исправленный физический износ (руб.)	Фактический срок службы (лет)	Нормативная срок службы (лет)	Неисправленный износ	Неисправленный износ (руб.)
Фундаменты	12	53 411 438,40	0,10	5 341 143,84	52	150	0,35	16 664 368,78
Стены, перегородки и колонны	25	111 273 830,00	0,10	11 127 383,00	52	160	0,52	52 076 152,44
Перекрытия и покрытия	17	75 666 204,40	0,10	7 566 620,44	52	100	0,52	35 411 783,66
Кровля	7	31 156 672,40	0,55	17 136 169,82	52	30	0,65	9 113 326,68
Лоты	11	48 960 185,20	0,55	26 928 266,86	52	40	0,65	14 320 941,92
Прочие	8	35 607 625,60	0,55	19 584 194,08	52	30	0,70	8 723 868,27
Отделочные работы	7	31 156 672,40	0,60	18 694 003,44	52	30	0,70	8 723 868,27
Электротехнические работы	14	48 960 485,20	0,60	29 376 291,12	52	30	0,70	13 708 935,86
Прочие работы	2	8 901 906,40	0,60	5 341 143,84	52	40	0,68	2 421 148,54
Итого	100	445 095 320,00		141 095 216,44				163 657 098,21

Таблица – Расчет стоимости объекта затратным методом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Полная восстановительная стоимость, руб.	Устраненный физический износ, руб.	Неустраненный физический износ, руб.	Функциональный износ, руб.	Внешний износ, руб.	Стоимость улучшения по затратам, руб.	Стоимость земельного участка, руб.*	Стоимость улучшения с земельным участком, руб.
1	Здание механического корпуса № 1, назначение: нежилое, 1-3-этажный (подземная часть - 1), офисная площадь 29070 кв. м., инв. № 30498, литеры: К, Е1, Е2, с, е1, е2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	445 095 320	141 095 216	163 657 098	0	0	140 343 000	9 971 000	150 313 000
Итого		445 095 320	141 095 216	163 657 098			140 343 000	2 236 000	150 313 000

* Расчеты в соответствии с методом затратным методом.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом, как и метод дисконтирования поступлений наличности, использовать можно при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, зависящих или зависящих от рыночных или иных факторов.

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране не позволяет строить сколь-либо длительных достоверных прогнозов относительно динамики цен на недвижимость, для расчетов используются метод прямой капитализации доходов.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные пооквальные величины;
- потоки доходов возрастает устойчивыми, умеренными темпами;
- денежный метод не следует использовать, если:
- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или

требуется значительная реконструкция объекта;

• нет информации по величинам сделок продаж и аренды объектов недвижимости, эквивалентным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Возная формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кп}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход;

$R_{\text{кп}}$ – коэффициент капитализации.

(Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Основным отличием подхода на каждом из вышеперечисленных этапов, дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оптимальная величина работует со следующими же уровнями дохода:

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В противном случае для определения коэффициента недоплат (неиспользования) оценщик прежде всего анализирует детроисктаную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. осуществляют арендные договоры по срокам действия, историю договора и заключенные соглашения (исход), в течение которого возникли объекты недвижимости (свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент неиспользования (K_{ни}) объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

Добавительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площади и при сборе арендной платы с добавленным прочим доходом от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

- определяется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей договора привязывается, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока стабильности);
- с фиксированной арендной ставкой (используется в условиях эконимической

условий их заключения. Все арендные договоры платятся на три больные группы: сугубо оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения ставки использования для оценки инвестиционных возможностей прав арендатора. В этом потоке доходов, если бы использовалась была бы ставка в аренду). Конкретная арендная ставка, величина ставки является, распределяется и пользуется сам владелец (какой был бы рыночная арендная ставка используется при оценке права собственности, когда, по контракту бы вать это имущество в аренду, по представляется собой типичную ставку, за которую типичный арендатор соглашался бы сдать, а типичный арендатор аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной ставки арендная ставка представляет собой ставку, предоставляющую на рынке

Арендные ставки бывают:

- рыночные (типичные для данного сегмента рынка в данном регионе);
- контрактные (определяемые договором об аренде);

$$ПВД = S \cdot C_a$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м;
C_a – арендная ставка за 1 кв.м.

рассчитывается по формуле:

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (добавительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после уплаты процентов за кредит.

$$ЧОД = ПВД - ОП$$

операционных расходов (ОП) за год (за исключением амортизационных отчислений);
 Чистый операционный доход (ЧОД) – деконструкция валовой доход за минусом

судим в аренде автомобильной стоянки, склада и т.д.) и не включается в арендную плату;
 объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от
 часть прочие доходы, которые можно удержать с нормативным использованием этого
 Помимо потерь от неиспользования и при сборе арендных платежей необходимо

ПВД – потенциальная валовая доход;

П^{пот} – потери от неиспользования площадей;

П^{ар} – потери при сборе арендной платы;

где K^{ино} – коэффициент неиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

$$K^{ино} = (P^{ар} + P^{пот}) / ПВД$$

коэффициент для определения величины деконструкции валового дохода;
 коэффициент неиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей
 Определять на предметную в текущую инфраструктуру, отенник может рассчитать

ПВД – потенциальная валовая доход

П^{ар} – потери при сборе арендных платежей;

где K^{ино} – коэффициент потерь при сборе платежей;

$$K^{ино} = P^{ар} / ПВД$$

недвижимости в регионе);

из перспектив (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка
 информации по конкретному объекту с целью лучшего прогнозирования рыночной динамики
 Объект может поехать на ютерн при сборе платежей, анализировать предметную

$$K^{аренда} = 1 - K^{ино}$$

операционных расходов является постоянной и не зависит от уровня загрузки;
 определять коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть

валовых/арендных доход и т.д.) При эксплуатации объектов недвижимости жителями,
 коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов,

недвижимости.

• определение спроса и предложение на определенном региональном сегменте рынка

• оценка рынка недвижимости;

• перспектив развития региона;

• государственной ситуации;

показатель в будущем, которая зависит от следующих факторов:

полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки
 предметной и текущей инфраструктурой, следовательно, для расчета предметного (H^п)/

(уменьшение коэффициента неиспользования осуществляется на базе
 H^{ар} – число арендных периодов в году;

T^{ср} – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

договор;

H^п – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года предполагается
 где K^{ино} – коэффициент неиспользования;

$$K^{ино} = (P^{ар} + T^{ср}) / H^{п}$$

Определение расходов – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства депривированного имущества дохода.

Определение расходов принято делить на:

• условнопостоянные;

• условнопеременные, или смешанные;

• расходы на хранение;

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатации объекта и уровня его использования;

• налог на имущество;

• страховые взносы (налоги по страхованию имущества);

• заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от затрат здания) плюс налог на нее;

К условнопостоянным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени его эксплуатации;

• коммунальные;

• на содержание территории;

• на текущие ремонтные работы;

• заработная плата обслуживающего персонала;

• налоги на заработную плату;

• расходы по обеспечению безопасности;

• расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на хранение относятся расходы на депозитскую замену оборудования, электроматериала. Предполагается, что денежные средства резервируются на оборотные, электроматериалы. Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя балансовое значение незначительно в действительности этого не делают).

Резерв на замену рассчитывается отталкиваясь от учета стоимости оборудования, инвентаризация на инвентаризацию на счете средств. Если не учесть резерв на хранение, то всякий операционный доход будет завышенным.

Иногда, когда возможность приобретения с привлечением заемных средств, опущен в расчет и получается такой уровень дохода как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному доходу походу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отпадают денежные поступления, которые впадают не внакладку получают от ее эксплуатации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации (активная):

• метод рыночной ставки;

• метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен быть или косвенно учитывать следующие факторы:

• компенсацию за безрискован, ликвидные инвестиции;

• компенсацию за риск;

• компенсацию за низкую ликвидность;

• компенсацию за инвестирование в неликвидные;

• поправку на притоки/оттоки или повышение или снижение стоимости актива

(пределение коэффициента капитализации с учетом возможной капитальной затрат).

математика И. Фишера, введенными им еще в 30е годы XX века; реально и широко используются формулы американского экономиста и страны могут быть как рублем, так и валютой. При расчете номинальной ставки в В принципе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые

схем, но степень дубльктивности в расчетах существенно повышается. путем может самостоительно определить ставку для России по разработанным информации не всегда бывает доступна оценка. В этом случае оценка экстремум

Попытку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта

лохотиться по ОФЗ, ВДБ, опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется оценки. Так как этот период характеризовался некритичным кредитованием западных безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления капитала в долгосрочные управительственные облигации муниципального риска. Данная российские предприятия не могут серьезно просчитать в качестве альтернативы вложение по нарушает принятии достаточности инвестором к высоколиквидным активам, поскольку (страновой риск) Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премия за риск инвестирования в Россию облигация на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным займам, показывающим по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и

- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложения

никак ставка доходности, но с гариантис возврата капитала;

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительная

Требования к безрисковой ставке:

особенно там оцениваемая ликвидности.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляется остаточное

фрм и вестях ил без како-то бы ил было риска не покрыват.

Безрисковая ставка отражает фактически равновесие возможности вложения денег в средств

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это

иную ликвидность ликвидности – Премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка дохода + Премия за риск вложения в недвижимость – Премия за

построения;

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{кап}}^{\text{ном}}$) строится чаще всего методом суммирования

$R_{\text{ном}}^{\text{кап}} = R_{\text{ном}}^{\text{актив}} + \Delta \times R_{\text{инв}}^{\text{инв}}$ где $R_{\text{ном}}^{\text{кап}}$ – коррифицирует капитализация;

$R_{\text{ном}}^{\text{актив}}$ – ставка дохода на капитал;

Δ – единичные стоимости ликвидности (привлекаяемая часть актива);

$R_{\text{ном}}^{\text{инв}}$ – норма возврата капитала.

$$\Delta = 0, \text{ если стоимость объекта оценки не изменится,}$$

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}},$$

коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости. (Снижение стоимости недвижимости (Δ), которое происходит через n лет, учитывает в

прироста стоимости капитализованных. что в будущем ее цена возрастет, то повышается необходимость инвестировать в объект недвижимости на то, доли активов. Если при покупке инвестировать в недвижимость, то будем фонд возмещения считать именно на возмещение назначиваемой недвижимости, оставшаяся неизменной и будет возвращена при ее перепродаже, то доля капитализации с учетом доли неизменной части активов. Если сумма капитала, включенного в коэффициент капитализации включается ставку дохода на инвестиции и норму возврата Хосколда).

- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
 - возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод прямолинейный возврат капитала (метод Ринга); (R норм возвр);
- Существуют три способа расчета нормы возврата капитала.

возмещения для рекапитализации. невозвратных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд средств (полностью или частично) в период вложения недвижимости. Для возврата недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам происходит потеря этих капитала показывается годовую величину возмещения средств, вложенных в объект в коэффициент капитализации, возврата основной суммой капитала. Норма возврата Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета возвращаемая при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

капитала. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, остается неизменной и будет коэффициент капитализации включается ставку дохода на инвестиции и норму возврата недолгую и потерю при сбое арендных платежей.

инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента инвистиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за

- *надбавка за инвестиционный менеджмент*. Чем более рискованны и сложны операции, тем выше категория риска, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории

возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории

• *надбавка за риск вложения в недвижимость*. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории

• *надбавка за низкую ликвидность*. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции по годовых оцениваемому объекту на рынке;

Расчет премии за риски:

$$R_n = R_p + I_{\text{инф}} + R_p \times I_{\text{инф}},$$

$$R_p = (R_n - I_{\text{инф}}) / (1 + I_{\text{инф}}),$$

Арендная ставка, руб./кв.м в месяц				
Арендная площадь, кв.м.				
Вид помещения	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Характеристики	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
Значит механизированного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общий площадь 29070 кв.м., инв. № 30498, литеры: Е, Е1, Е2, е1, е2, Г3, Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Горького, дом 10К				

Таблица – Расчет арендной платы за 1 кв.м. для разных

Так, по проведенным ниже расчетам, средний размер арендной платы за квадратный метр аналогичного складского в аренду производственно-складского помещения составил в месяц: 46 руб./кв.м, включая НДС, без коммунальных платежей (их оплачивает арендатор).

Расчет потенциального кассового дохода. В нашем случае размер принимаемой для расчета арендной ставки определен в соответствии с данными ордерского рынка аренды помещений административного функционального назначения.

где M – коэффициент поточной доходности.

$$R = M \cdot R_m + (1 - M) \cdot R_a$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R_c = \text{Годовой ДП} / \text{Выплата платежей} / \text{Величина собственного капитала}$$

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

R – сумма ипотечного кредита.

$D(t)$ – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

где R_m – ипотечная стоимость;

$$R_m = D(t) / K$$

зачемного капитала называется ипотечной стоимостью и рассчитывается:

инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для

обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных

капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного

Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций

В этом методе отдельно не учитывается возврат капитала и доход на инвестиции

C_i – цена продажи i -го объекта аналога.

где $ЧОД_i$ – чистый операционный доход i -го объекта аналога;

$$R_{kap} = \sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{C_i}$$

объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значениям ЧОД сопоставимых

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной стоимости

стоимость объекта оценки увеличивается.

Δ – доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если

стоимость объекта оценки уменьшится.

Δ = + доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если



Скидка на уторговывание, %	15	15	15	15	
Арбитражная ставка с учетом скидок на уторговывание, руб./кв.м в месяц	85	60	43	85	
Источники информации	http://www.avto.ru/ulyanovsk/kom-mertshekskaya_fed-mertshekskaya_fed-vzhimovskiy-ot-darvo_skladnyy_i_ot-eschenie_5709_m-islyu_na_avtomate_60154179	http://www.avto.ru/ulyanovsk/kom-mertshekskaya_fed-mertshekskaya_fed-vzhimovskiy-ot-darvo_skladnyy_i_ot-eschenie_5709_m-islyu_na_avtomate_545070496	http://www.avto.ru/ulyanovsk/kom-mertshekskaya_fed-mertshekskaya_fed-vzhimovskiy-ot-darvo_skladnyy_i_ot-eschenie_5709_m-islyu_na_avtomate_60154179	http://www.avto.ru/ulyanovsk/kom-mertshekskaya_fed-mertshekskaya_fed-vzhimovskiy-ot-darvo_skladnyy_i_ot-eschenie_5709_m-islyu_na_avtomate_60154179	http://www.avto.ru/ulyanovsk/kom-mertshekskaya_fed-mertshekskaya_fed-vzhimovskiy-ot-darvo_skladnyy_i_ot-eschenie_5709_m-islyu_na_avtomate_60154179
	Дата предложения	Август 2015	Август 2015	Август 2015	Август 2015
	Корректировка на время	1,00	1,00	1,00	1,00
	ставка	60	43	60	85
	форма реализации	аренда	аренда	аренда	аренда
	Юридические предоставляемые права	Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды
	Корректировка на условия продажи прав аренды	1,00	1,00	1,00	1,00
	Корректируемая арендная ставка	43	43	60	85
	Детальная информация	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимово	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимово	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимово	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Герасимово
	Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректируемая арендная ставка	60	43	60	85	
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	
Корректировка на техническое состояние	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректируемая арендная ставка	43	43	60	85	
Нормативная документация	электрический, водопровод, отопление, канализация	электрический, водопровод, отопление, канализация	электрический, водопровод, отопление, канализация	электрический, водопровод, отопление, канализация	
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректируемая арендная ставка	43	43	60	85	
Возможности использования	помещение производственно-складского назначения	помещение производственно-складского назначения	помещение производственно-складского назначения	помещение производственно-складского назначения	
Корректирующий коэффициент на возможность использования	1,00	1,00	1,00	1,00	
Стоимость после корректировки	31,45	31,45	44,03	62,90	
Общая годовая коррекция в % от цены продажи	26%	26%	26%	26%	
Пайп	1	1	1	1	
Удельная цена	33,33%	33,33%	33,33%	33,33%	
Арбитражная ставка с НДС в месяц с НДС	Объект оценки	46			

Скидка на удержание – помогает скорректировать арендную ставку и привести ее к арендной ставке реальной сделки, так как реальная ставка сделки обычно устанавливается в процессе переговоров, когда арендатор стремится получить максимально выгодную (минимальную) для себя цену и не потерять интересующее предложение, в то время как арендодатель также стремится максимизировать собственную выгоду, по при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при замещении арендой ставки относительно средних рыночных показателей.

Важна данная корректировка была взята из «Справочника оценки недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, 2014 г. (стр. 91). Значение скидки на торг на арендные ставки низко классной производственно-складской недвижимости на неэквивалентном рынке равно 15%, поправочный интервал – 14-17%.

Копектировка на техническое состояние была введена для всех аналогов (объекты-аналоги) находится в хорошем техническом состоянии и не требует ремонта. В свою очередь, объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии и требует проведения ремонтных работ.

Важна данной корректировки была взята из «Справочника оценки недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, 2014 г. (стр. 149). Согласно данному изданию, отношение удельной цены объекта требующего ремонта к удельной цене объекта, находящегося в хорошем состоянии, составляет 0,74 (доверительный интервал – 0,72-0,76).

Для расчета **действия валового дохода** важна величина операционных расходов по отношению к арендной ставке, включаемая в себя налог на имущество, расходы на управление, управленческие расходы и др., была взята из «Справочника оценки», Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного потока, 2014 г.» под ред. Л.А. Лейфера (с. 19). Согласно данному справочнику, процент недостаточности при сдаче в аренду низко классных производственно-складских объектов составляет 13% (поправочный интервал – 12-14%).

Для расчета **чистого операционного дохода** важна величина операционных расходов по отношению к арендной ставке, включаемая в себя налог на имущество, расходы на управление, управленческие расходы и др., была взята из «Справочника оценки», Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного потока, 2014 г.» под ред. Л.А. Лейфера (с. 27). Согласно данному справочнику, процент операционных расходов низко классных производственно-складских объектов составляет 18% от потенциального валового дохода для всех объектов (доверительный интервал – 16-19%).

Ставка капитализации. Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода может прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за риски;
- компенсацию за ликвидность;
- компенсацию за известность инвесторам;
- компенсацию за ликвидность и ликвидные инвестиции;
- компенсацию за известность инвесторам;
- компенсацию за известность инвесторам;
- компенсацию за известность инвесторам.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_0 + i_1 + i_2 + i_3 + i_4 + i_5 + i_6$$

где i_0 – базисная ставка процента, %;
 i_1 – риск за включение в объект недвижимости, %;
 i_2 – премия на высокую ликвидность, %;



В качестве базисковой ставки оценщики использовали доходность по облигациям федерального займа (ОФЗ), как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Окрытленное значение ставки доходности составило на 09 октября 2015 г. 11,02 % годовых.

Источник информации – http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?PrtId=gko0lz_mrchp=
 Итого базовая ставка составит 11,02 %.

Поправка за вложение в объект недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические.

На рынке в целом преобладает систематический риск. Стоимость конкретной приобретаемой долей собственности может быть связана с экономическими и институциональными факторами на рынке. Примеры этого вида риска: появление излишнего числа konkurрирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды, изменение ограничений на уровне арендной платы.

Систематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Размер поправки на статический риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс риск невыплат или частичных выплат страховых. Динамический риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск					X					
Ухудшение общей экономической ситуации						X				
Уменьшение числа konkurрирующих объектов							X			
Изменение федеральной и местной законодательства								X		
Изменение и в торговле, промышленные ситуации									X	
Экономический кризис										X
Неполучение арендных платежей									X	
Динамический										X
Неэффективный менеджмент									X	
Динамический										X
Криминальные факторы										X
Динамический										X
Финансовые риски										X
Динамический										X
Неправильное оформление договоров аренды										X
Динамический										X
Сумма										25
Количество факторов										10
Средневзвешенное значение										2,5

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости принимаем равной 2,5 %.

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P = R_0 \cdot t \cdot \frac{Q}{Q}$$

где:

P – плата за аренду ликвидности;

R_0 – безрисковая ставка;

L – парная акция (в месяцах);

Q – общее количество месяцев в году (12 месяцев).

$$P = 11,02 \cdot 6 / 12 = 5,51\%$$

Форма возврата капитала была рассчитана (ценником по модели Хосковала):

$$0,11112 / (((1 + 0,1102)^3 - 1) \cdot 0,30\%)$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент

Так как стоимость капитала в ликвидности является рискованной, то управление этикой инвестициями (выбор вариантов финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о покупке или удержании объекта ликвидности), контроль за получением дохода, работа с торговыми фирмами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Прочие за инвестиционный менеджмент, как правило, учитываются с ростом площади объекта ликвидности.

Заполняется поправка на инвестиционный менеджмент от площади объекта

Параметр	Дл 100 м2	100-500 м2	500-2 000 м2	2 000-5 000 м2	Свыше 5 000 м2
Плата за инвестиционный менеджмент	0%	0,5%	1%	1,50%	2,0%

Источники: Best Commercial Property

Так как площадь оцениваемого здания попадает в интервал свыше 5 000 кв. м, то компания на инвестиционный менеджмент по оцениваемому объекту составляет 2%.

Итого в безрисковой ставке дисконта 1,02% прибавляем 2,5% премии за ликвидность в объект ликвидности, 5,51% премии за неликвидность, 0,30% нормы возврата капитала и 2% компенсации за инвестиционный менеджмент. Скорректированная таким образом ставка капитализации составляет (округленно) 21,33%.

Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в ниже описываемой таблице.

Таблица -- Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

Значие механизированного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1-3-этажный (подземных этажей - 1), общий площадь 29070 кв.м., инв. № 30498, литеры: Е, Е1, Е2, е, е1, е2, Е3, Е5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь оцениваемых помещений	Кв.м.	29 070,00
Потенциальный валовой доход	Руб.	36 279 360,00
Потери от неиспользования	Руб.	4 716 316,80
Текущий валовой доход	Руб.	31 563 043,20
Операционные расходы	Руб.	6 530 284,80
Чистый операционный доход	Руб.	25 032 758,40
Ставка капитализации	Руб.	0,2133
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	117 364 000
Стоимость земельного участка	Руб.	11 716 000
Стоимость объекта без учета земельного участка	Руб.	105 648 000

8.4. Оценка стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 30.08.2002 № 30498-РЗ/02-03/001-2002-001

07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с новым правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассмотреть методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Прямые затраты подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделенная метод распределения.

В. На рыночном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предложения земельного использования.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен на аналогичных земельных участках на эффективном рынке сопоставимых объектов. Подход основан на принципе замещения: покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Основное применение метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, заключенной в результате использования информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен участков, являющихся аналогами участками оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен участков (список).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков-аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, снимающая различия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и т.п.;

- транспортная доступность;

- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей; условия подключения к ним и т.п.);

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения об ответственности за участок.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельство совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, афилированность покупателя и продавца, продажа, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировка цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цен единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цен аналога в целом. Корректировка цен по факторам стоимости могут рассматриваться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующим образом:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определении путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристик фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- конкретным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет отклонение от типичных характеристик, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносится поделовая стоимость: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в эквивалентном фактору, затем в эквивалентном фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок, связанные цены аналогов ложатся, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий корректируемых цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продаж аналогов объекта оценки:



- и первую очередь производится корректировка, основанная на условиях сделки и состоянии рынка, которые происходят путем применения каждой поступающей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь производится корректировка, основанная на непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристик фактора стоимости, по которому анализ отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок производится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого участка рыночной стоимостью участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

Для расчета стоимости участка были взяты 3 земельных участка-аналога.

Таблица – Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: под данным механизированных корпусов № 1, № 2, общая площадь: 45946 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, строение 1		Объект		Аналоги	
Показатель	Общая площадь, кв.м.	Объект	Аналоги	Общая площадь, кв.м.	Источники информации
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв.м.	45 946,00	22 000	30 000	15 700	https://www.avito.ru/ulyanovsk/zemlya_pochastki/uchastok_1_57_ga_pomnazacheniya_621584340
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв.м.		7 500 000	7 000 000	5 000 000	
Снижка на уторговывание, %		9	9	9	
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на уторговывание, руб./кв.м.		310,2	212,3	289,8	
Корректировки					
Итого корректировки	полное	полное	полное	полное	
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	
Корректируемая цена, руб.		310,2	212,3	289,8	
Новая рыночная стоимость		рыночные	рыночные	рыночные	
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	
Корректируемая цена, руб.		310,2	212,3	289,8	
Итого корректировки					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	
Корректируемая цена, руб.		310,2	212,3	289,8	
Итого корректировки					
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	
Корректируемая цена, руб.		310,2	212,3	289,8	

земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В связи с трудностью подбора достаточного количества аналогичных единичных объектов недвижимости на рынке коммерческой недвижимости Ульяновской области, данная методика в расчетах не использовалась.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Основные принципы метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включаемому в себя оцениваемый земельный участок. [При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок, с объектами -

аналогам;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога,

сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок;

опениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен

аналогов;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости объекта недвижимости, включаемого в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с трудностью подбора достаточного количества аналогичных единичных объектов недвижимости на рынке коммерческой недвижимости Ульяновской области, данная методика в расчетах не использовалась.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой сельскохозяйственным участком;



расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных собою или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем определения величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный период с учетом соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- определение величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на дату их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанной с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием в свободном доступе информации о сдаче земельных участков производственного назначения в аренду и величине арендных ставок, данная методика в расчетах не использовалась.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, необходимого для капитализации дохода высшей рыночной стоимостью активов, не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода высшей рыночной стоимостью активов, не относящихся к земельному участку, необходимо из этого дохода высшей рыночной стоимостью земельных участков. Метод предполагает следующие последовательные действия:

- расчет стоимости воспроизводства или замены на улучшение, как произведения их стоимости возпроизводства или замены на коэффициент капитализации доходов для улучшения;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода от единого объекта недвижимости использования объекта ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшение, как произведения их стоимости возпроизводства или замены на коэффициент капитализации доходов для улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на улучшение;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на улучшение;

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.



Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка урбанистскими, приусадебными, лесными, Method может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспективная застройки (обустройства).

Method предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективной варианты застройки и земельного использования
- расчет затрат на создание, обоснование оптимальной структуры затрат на создание

выбранного варианта застройки земельного участка;

- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет затрат, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективном использованием земельного участка.

Источником доходов может быть земля в аренду, урбанистский, приусадебных на земельном участке, либо продажа их по завершении создания и применении факта по рыночно обоснованным ценам.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продаж объекта недвижимости в конце периода аренды арендных платежей.

Применение данного подхода в рамках метода капитализации земельной земли осуществляется по следующим основным признакам: характерным с земельным участком, право собственности на который определено, в связи с чем, доходный подход для определения стоимости земельного участка не применяется.

Затратный подход

Затратный затратный подход в части расчета стоимости воспроизводства или замены улучшений земельного участка используются в:

- методе остатка,
- методе платежей,

описание которых представлено выше, где был приведен отказ от метода вычисления в рамках стандартного подхода и отказ от метода остатка в рамках данного подхода.



9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящее время наиболее актуальным является проведение оценки рыночной стоимости. Целью сведения результатов всех применяемых методов является определение приемлемости и необходимости каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимости оценки. Проведение каждого метода в оценке рассматриваемых объектов оценки определяется по следующим критериям:

1. Возможность принять действующее законодательное постановление или приказ.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать количественные, качественные и стоимостные денежные аспекты.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика деятельности, производственных функций, потенциальная ликвидность.

Для оценки значения использовались три подхода – сравнительный, доходный и затратный – с использованием рыночной стоимости объектов, сопоставление стоимости, полученных рыночных различий, для определения рыночной стоимости объектов. Для оценки стоимости земельного участка используются один подход – сравнительный, следовательно, в данном случае согласование стоимости не требуется.

Исходная информация, используемая для определения стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом, была получена с помощью анализа рыночных объектов. Исходная информация, используемая для определения стоимости объектов доходным подходом, основана на анализе рыночных объектов, связанных с созданием аналогичных объектов и их доходом. Анализировать достоверность результатов оценки затратным подходом, мы не смогли из-за точности оценки затрат, связанных с созданием аналогичных объектов и их доходом. Исходная информация, используемая для определения стоимости объектов доходным подходом, была получена с помощью анализа рыночных объектов сопоставимости.

Итоговая оценка стоимости недвижимого имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$A = A^1 \cdot A^2 \cdot A^3 \cdot \frac{p^{1n} + p^{1(n-1)} + p^{1(n-2)} + \dots + p^1}{p^1} + A^4 \cdot \frac{p^{2n} + p^{2(n-1)} + p^{2(n-2)} + \dots + p^2}{p^2} + A^5 \cdot \frac{p^{3n} + p^{3(n-1)} + p^{3(n-2)} + \dots + p^3}{p^3}$$

где

A^1 – стоимость, полученная затратным подходом;

A^2 – стоимость, полученная доходным подходом;

A^3 – стоимость, полученная сравнительным подходом;

A^4 – рвант (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

A^5 – рвант (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом;

A^6 – рвант (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом.

...
Al	Al	W1/WII	...
...
Al	...	W1/WII	...

Пусть:
 Al...An - множество из n элементов;
 W1...WII - соответствующие следующим образом:

определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матрицы проводится приближенно с помощью векслення геометрической средней.

Относительная сила, важность или весомость каждого отдельного объекта в неравном какой из них более важен какой из них важнее или может больше воздействовать.

Сравнение элементов A и B в основном проводится по следующим критериям:
 первого фактора с первым получаем $v(i) = 1/n$.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении
 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения;
 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
 7 - значительное превосходство одного над другим;
 5 - существенное превосходство одного над другим;
 3 - умеренное превосходство одного над другим;
 1 - равная важность;

интенсивности от 1 до 9, где один имеет следующий смысл:
 проявления элемента неравны (относительно элемента неравны); оцениваемая по шкале
 обратило симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность
 Система неравных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде
 сравняются попарно по отношению к их воздействию на объект для их характеристики;
 критерий и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В MAI элемент записан
 (любо неравнострочного воспроизведения процедура устанавливается принципам
 неравности.

(более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение проводится покомпонентно
 Матричные неравности в разделах от нижних (нижних уровней) к верхним (к внешним
 дерево с основой на вершине. Хитрости - логические неравности с обратной связью.
 несколько видов неравности: самые простые - логические; похожие на «пересеченное»
 альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует
 (ранения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором
 результаты (цен - определение рыночной стоимости), перед промежуточные уровни (критерии
 результатов в виде неравности или сети. В наиболее элементарном виде неравности строятся с
 Первый шаг применения MAI является структурирование проблемы согласно

элементов в неравности. Эти оценки затем выражаются численно.
 может быть выражена относительная степень (интенсивности) взаимоотношения уровней
 обработке последовательных уровней оценки оптимизации, по парам сравнения. В результате
 состоит в аккомодации проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей
 неравнострочного представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод
 метода анализа неравности (MAI), взаимосвязи математической процедурой для
 Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта используется



Походы	Затраты	Доходы	Сравнительный	Вес по критерию
1,400	0,600	1,000	0,417	0,1514
4,000	2,400	1,000	0,2511	0,1514
Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный
4,000	2,400	1,000	0,2511	0,1514
С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Таблица - Расчет по критерию согласования B

Походы	Затраты	Доходы	Сравнительный	Вес по критерию
1,000	0,250	0,800	0,200	0,0823
4,000	4,000	4,000	0,800	0,5129
Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный
5,000	1,250	1,400	0,4148	0,5129
Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный	Сравнительный
5,000	1,250	1,400	0,4148	0,5129
С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Таблица - Расчет по критерию согласования A

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования:

Критерий	A	B	B	Г	Вес критерия
A	1,000	1,000	1,000	2,333	0,3089
B	1,000	1,000	1,000	1,000	0,2499
B	1,000	1,000	1,000	2,333	0,3089
Г	0,429	0,429	0,429	1,000	0,1324
С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.	С учетом округл.
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Таблица - Расчет значений приоритетов критериев

Приоритет устанавливается, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критерием, на котором осуществляется элемент.

В качестве критериев сравнения подходов отнеси малым элементом параметров:

возможность отразить делительное значение потенциальной инвестора (покупателя) (А);

тип, качество, обширность данных, на основе которых произошел анализ (B);

способность параметров использовать комплексную оценку колебаний рынка (B);

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность и т.п.) (Г).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

A1	A2	...	...	...	A _n
W1	W2	...	...	...	W _n
W1	W2	...	...	...	W _n
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

Сотласование рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости представлено в нижеследующей таблице.

На основе полученных данных в среднем рассчитывается итоговая рыночная стоимость путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на вес подхода, определенных в целях согласования стоимостей.

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного затратным подходом, составляет 0,1; удельный вес результата доходного подхода составляет 0,3; сравнительного подхода - 0,6.

Подходы	Сумма			
	A	B	B	И
Затратный	0,3089	0,2499	0,1514	0,0823
Доходный			0,2511	0,5129
Сравнительный			0,5974	0,4048
Всего	0,4048	0,3089	0,6078	0,7467
	0,10	0,30	0,60	1,00

Таблица - Расчет значений весовых коэффициентов

Величим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный	Вес по критерию
Затратный	1,000	0,667	0,133	0,1016
Доходный		1,000	0,200	0,1518
Сравнительный			5,000	0,7467
С учетом округл.				1,0000

Таблица - Расчет по критерию согласования I

Подходы	Затратный	Доходный	Сравнительный	Вес по критерию
Затратный	1,000	0,219	0,115	0,0713
Доходный		1,000	0,525	0,3209
Сравнительный			1,906	0,6078
С учетом округл.				1,0000

Таблица - Расчет по критерию согласования B

Таблица – Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Удельный вес затратного подхода	Удельный вес сравнительного подхода	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Здание механоборочного корпуса № 1, назначение: нежилое, 1,3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29070 кв.м., инв. № 30498, литеры: Е, П1, Е2, с, е1, е2, П3, П5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 10К	158 587 500	78 662 600	105 648 000	0,10	0,60	0,30	94 751 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиям механоборочных корпусов № 1, № 2, общая площадь 45946 кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, строение 1	Не применялся	11 716 000	Не применялся	-	1,00	-	11 716 000

Срезом результатов оценки имущества, представленного в п. 1 настоящего отчета, в нижеприведенную таблицу:

Таблица – Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с НДС, руб.	ИДЦ, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Здание мехавторного корпуса № 1, наименование: 1,3-этажный производственный этаж - 1), общая площадь 29070 кв. м, инд. № 01498, литеры: Е, В1, Е2, с/п, с2, 1/3, 1/5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом 108К	94 751 000	14 453 500	80 297 500
2	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, распределение неопределено: под значением мехавторных корпусов № 1, № 2, общая площадь 45946 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 108К, строгие 1	11 716 000	0	11 716 000
Итого		106 467 000	14 453 500	92 013 500

Рыночная стоимость оцениваемых имущества - недвижимого имущества согласно перечню, представленному в пункте 1) настоящего отчета, принадлежащего ООО «Синбирский станкостроительный завод» на праве собственности, по состоянию на 09 октября 2015 года составляет: 92 013 500 рублей (без учета НДС).

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества (Имущества, согласно перечню, представленному в пункте 2.1, принадлежащего ООО «Сибирский станкостроительный завод» на праве собственности) по состоянию на 09 октября 2015 года составляет:

92 013 500 рублей 00 коп.

Девяносто два миллиона триста тридцать тысяч пятьсот рублей 00 коп.

Без учета НДС

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Специалист – оценщик, К. Э. Н.



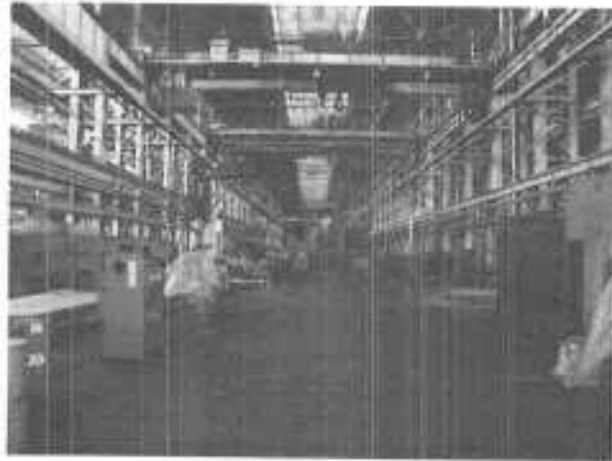
Н.В. Широков

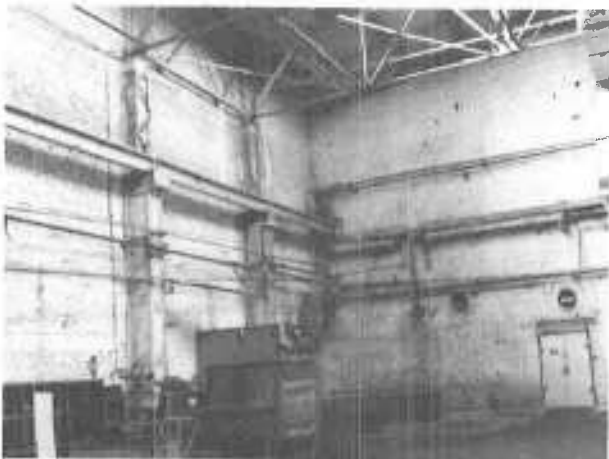
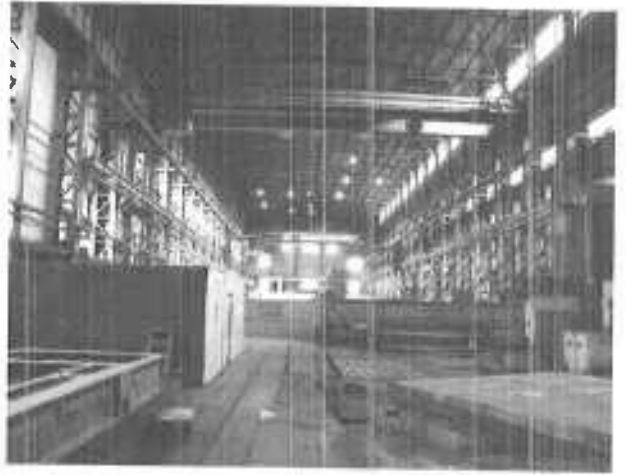
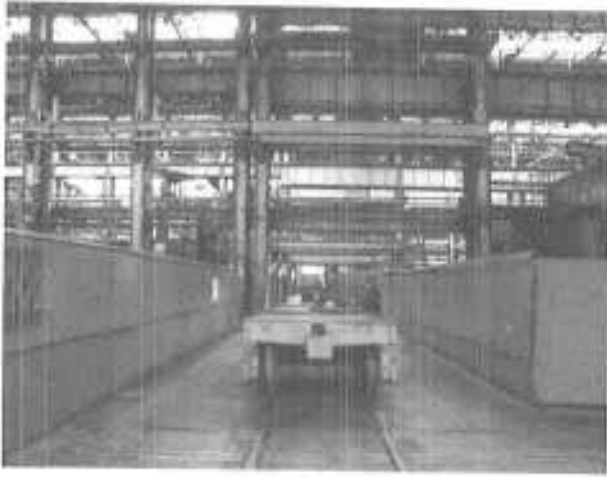
1. Фотографии объектов оценки.
2. Драноегтанвалыаапаше доруапенты на данне н земельный уааеток.
3. Копия техническото паспорта на здание.
4. Копия кадастрового паспорта на здание.
5. Копия документа, определяемого при расчетах.
6. Копия документа, позволяющего заниматься оценочной деятельностью.

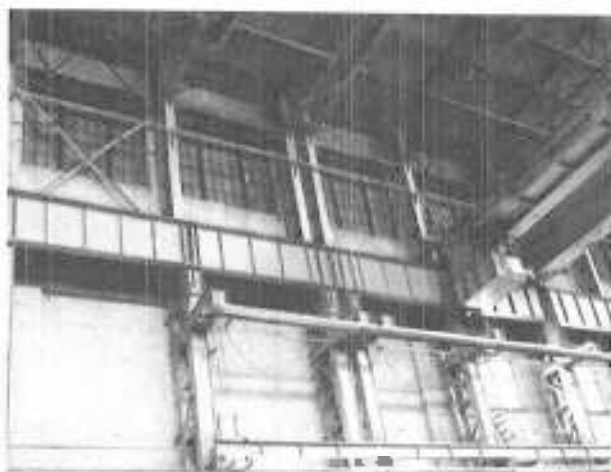
II. ПРИЛОЖЕНИЯ



Фотографии объектов оценки







№ по порядку	Наименование назначения и класса характеристик объекта	Первоначальная стоимость		остагочная на 01.10.19 г.		Год постройки
		количество	сумма, руб.	количество	сумма, руб.	
1	2	3	4	5	6	7
1	Здание механоборачного корпуса №1, нежилое, 1,3 - этажный (подземных этажей нет). Общая площадь 20070 кв.м. Инвентарный №30498, литеры Б, Б1, Б2, А, №1, №2, Г3, Г5, кадастровый номер 73:24:030803:79:030498001	1	48 681 204,83	1	41 582 363,01	1993 г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов разрешенное использование: под зданиями механоборачных корпусов №1, №2. Общая площадь 45346 кв.м. кадастровый номер 73:24:030803:99	1	1 666 387,35	1	1 608 387,35	
		2	50 347 592,18	2	43 249 750,36	

Конструкция устаревшая
 ООО «Синтез» старое оборудование
 Г.С. Синтез





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 73АТ № 549905 , дата выдачи 22.03.2007;
серия 73АТ № 671224 , дата выдачи 29.01.2008;
серия 73АТ № 846196 , дата выдачи 13.03.2009

Дата выдачи:

"16" мая 2011 года

Документы-основания: • ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОАО "УЗТС" №5 от 14.11.2006г.

• РЕШЕНИЕ ЕДИНСТВЕННОГО УЧАСТНИКА ООО "ШКОДА - УЛЬЯНОВСК" №4 от 22.11.2006г.

• Акт приема-передачи здания от 25.12.2006г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Симбирский станкостроительный завод", ИНН: 7327039457, ОГРН: 1067327027470, дата гос.регистрации: 06.10.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Засвияжскому району города Ульяновска, КПП: 732701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ульяновская область, г.Ульяновск, ул.Герасимова, д.10К, строение 1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание механосборочного корпуса №1, назначение: нежилое, 1,3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 29070 кв. м, инв.№ 30498, литеры: Е,Е1,Е2,е,е1,е2,Г3,Г8, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом №10К

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:030803:79:0304980001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" марта 2007 года сделана запись регистрации № 73-73-01/013/2007-401

Регистратор

Козлов Д.В.



КОПИЯ ВЕРНА
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
КУРДЫШЕВА И.В.

73-АА 194003





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 73-АА № 012923 , дата выдачи 25.06.2010

Дата выдачи: "16" мая 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2009г. №78-09/10

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Симбирский станкостроительный завод", ИНН: 7327039457, ОГРН: 1067327027470, дата гос. регистрации: 06.10.2006, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Засвияжскому району города Ульяновска, КПП: 732701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа Россия, Ульяновская область, г.Ульяновск, ул.Герасимова, д.10К, строение 1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями механосборочных корпусов №1, №2, общая площадь 45946 кв. м, адрес объекта: Ульяновская область, г.Ульяновск, ул.Герасимова, д.10К, строение 1

Кадастровый (или условный) номер: 73:24:030803:99

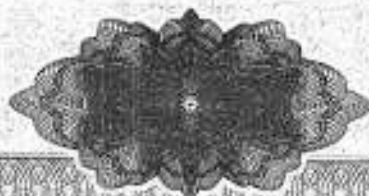
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" июня 2010 года сделана запись регистрации № 73-73-01/217/2010

Регистратор Тишина Ю. А.



УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

73-АА 187584



КОПИЯ ВЕРНА
КОНКУРСНЫЙ УПРАЗ ПЛОЩАДИ
КУРДЫШЕВА И.В.

Handwritten signature and initials "св 4"

08.02.2013
[Signature]

ДОГОВОР №1

купли-продажи земельного участка и нежилых помещений

г. Ульяновск

«18» января 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Симбирский станкостроительный завод», ОГРН 1067327027470, ИНН 7327039457, КПП 732701001, зарегистрировано: 06.10.2006 года ИФНС по Засвияжскому району г. Ульяновска, адрес (место нахождения): Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10-К, стр.1, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Виктора Федоровича Гурова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Марс», ОГРН 1097327001573, ИНН 7327060025, КПП 732701001, зарегистрировано: 28.05.2009 года ИФНС России по Засвияжскому району г. Ульяновска, адрес (место нахождения): Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Директора Алексея Викторовича Орлова, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями механосборочных корпусов №1, №2, общей площадью 29 730 кв. м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д.10К строение 2, кадастровый номер 73:24:030803:100; вид права - общия долевая собственность, доля в праве - 79/100.

1.1.2. Помещения, назначение: нежилое, общей площадью 13446,8 кв. м, этаж подвал 1,2, номера на поэтажном плане подвал: № 1-25, 1 этаж: № 36-46, 49-109, 118-122, 2 этаж: № 1-19, 24-27, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10-К строение 2; кадастровый номер: 73:24-030803:100-0309780001:100100-102500, 103601-104601, 104901-110901, 111801-112201, 100102-101902, 102402-102702.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности:

1.2.1. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 20.05.2009г. №78-09/ю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 июня 2010 года сделана запись регистрации №73-73-01/192/2010-332, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав серии 73-АА №075424, выданным «29» сентября 2010г., выданным повторно взамен свидетельства о государственной регистрации прав серии 73-АА №031781, дата выдачи 25.06.2010г.

1.2.2. Помещения нежилые принадлежат Продавцу на праве собственности на основании протокола заседания совета директоров ОАО «УЗТС» №5 от 14.11.2006 г. и решения единственного участника ООО «Шкода-Ульяновск» №4 от 22.11.2006г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» сентября 2010 года сделана запись регистрации №73-73-01/336/2010-229, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации прав серии 73-АА №076359, выданным «29» сентября 2010г.

1.3. Переход права собственности земельного участка и нежилых помещений по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в соответствии со ст.

КОПИЯ ВЕРНА
КОНКУРСНЫЙ УПРАЗДОНЕН
КУРДЫШЕВА И. П. стр. 1 из 4



- 1.4. Продавец гарантирует, что продаваемое в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество не обременено правами третьих лиц, его права на недвижимое имущество не оспариваются, оно под арестом не находится, Продавцу ничего не известно о возможности изменения назначения его использования, о возможности его изъятия для государственных, муниципальных или публичных нужд; земельный участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

- 2.1.1. Погасить задолженность по оплате коммунальных и аналогичных платежей (в случае наличия), до момента регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.
- 2.1.2. Урегулировать все санкции, наложенные за нарушение земельного законодательства, до момента продажи.

2.2. Покупатель обязан:

- 2.2.1. Оплатить стоимость недвижимого имущества, указанного в п.п. 1.1.1.-1.1.2., в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.
- 2.3. В течении 10 (Десяти) рабочих дней, с момента выполнения Покупателем условий п. 3.2, по оплате стоимости недвижимого имущества, перечисленного в п.п. 1.1.1.-1.1.2., Стороны обязуются обратиться в соответствующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество. Расходы по регистрации перехода права собственности стороны несут в равных долях.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Общая стоимость недвижимого имущества, указанного в п.п. 1.1.1.-1.1.2 настоящего Договора составляет **14 916 000,00 (Четырнадцать миллионов девятьсот шестнадцать тысяч 00/100) рублей**, в том числе:
- 3.1.1. Стоимость земельного участка - 13 230 000 (Тринадцать миллионов двести тридцать тысяч) рублей, НДС не облагается.
- 3.1.2. Стоимость нежилых помещений - 1 686 000 (Один миллион шестьсот восемьдесят шесть тысяч 00/100) рублей, в том числе НДС 18 % - 257 186,44 (Двести пятьдесят семь тысяч сто восемьдесят шесть 44/100) рублей.
- 3.2. Сумма, указанная в п. 3.1 настоящего Договора оплачивается денежными средствами или ~~иными~~, согласованными Сторонами, способами в соответствии с законодательством в следующем порядке:
- 3.2.1. Оплата земельного участка:
- 11 407 000,00 (Одиннадцать миллионов четыреста семь тысяч 00/100) рублей - в день подписания настоящего договора;
 - 1 823 000,00 (Один миллион восемьсот двадцать три тысячи 00/100) рублей - в течение 15 календарных дней с момента подачи договора на регистрацию в регистрирующий орган.
- 3.2.1. Оплата нежилых помещений:
- 1 593 000,00 (Один миллион пятьсот девяносто три тысячи 00/100) рублей - в день подписания настоящего договора;
 - 93 000,00 (Девяносто три тысячи 00/100) рублей - в течение 15 календарных дней с момента подачи настоящего договора на государственную регистрацию в регистрирующий орган.

- 3.3. Покупатель считается выполнившим свои обязательства по оплате приобретаемого недвижимого имущества с момента зачисления всей суммы денежных средств, указанной в п.3.1. настоящего Договора на расчетный счет Продавца.
- 3.4. Право собственности на недвижимое имущество, указанное в п.п. 1.1.1-1.1.2 настоящего Договора переходит к Покупателю с момента государственной регистрации.
- 3.5. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у ПРОДАВЦА на недвижимое имущество, указанное в п.п. 1.1.1-1.1.2 настоящего Договора, не возникает.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Стороны за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора несут ответственность в пределах прямого действительного ущерба.
- 4.2. Возмещение причиненных убытков не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств.
- 4.3. Стороны освобождаются от ответственности полностью или частично, если неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора явилось следствием воздействия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных, непреодолимых при данных условиях и препятствующих выполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору. К данным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, военные действия, эпидемии. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения обязательств переносятся соразмерно времени, в течение которого будут иметь место такие обстоятельства.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, распространяет действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания настоящего Договора до государственной регистрации, действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.
- 6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Ульяновской области в порядке, установленном действующим законодательством.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон. С момента государственной регистрации настоящего договора любые изменения и дополнения к нему должны быть также зарегистрированы.
- 7.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.
- 7.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Покупателю, один – Продавцу, один – для регистрирующего органа

КОПИЯ ВЕРНА
 КОНКУРСНЫЙ УПРАЗДНЯЮЩИЙ
 КУРДЫШЕВА И. В.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

8.1. Продавец:

Общество с ограниченной
ответственностью
«Симбирский станкостроительный
завод»

432042, Ульяновская область г. Ульяновск,
ул. Герасимова, д. 10 К, стр.1
ОГРН 1067327027470
ИНН 7327039457, КПП 732701001
Р/с 40702810203800000178 в
НИЖЕГОРОДСКИЙ ФИЛИАЛ
«НОМОС-БАНКА» ОАО,
Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД
БИК 042282881
К/с 30101810300000000881

8.2. Покупатель:

Общество с ограниченной
ответственностью
«Марс»

432042 Ульяновская область, г. Ульяновск,
ул. Герасимова д. 10
ОГРН 1097327001573
ИНН 7327060025, КПП 732701001
Р/с 40702810210060000134
В ФИЛИАЛЕ ОАО «БИНБАНК» в
Ульяновске,
Г. УЛЬЯНОВСК
БИК 047308887
К/с 30101810100000000887

Генеральный директор


П. Ф. Гуров


Генеральный директор


В. Орлов




КОПИЯ ВЕРНА
КОЖУРСКИЙ УПРАВЛЕНИЕ
КУРДЫШЕВА И. В.



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ульяновской области
Номер регистрационного округа 73

Производитель Израильская компания
на территории

Дата регистрации 28 августа 2013
Номер регистрации 28-13-0000000000-13
Эксплуатация Свободна



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ульяновской области
Номер регистрационного округа 73

Производитель Израильская компания
свободна на территории

Дата регистрации 28 августа 2013
Номер регистрации 28-13-0000000000-13
Эксплуатация Свободна



Всё это право, право
переходит и оформляется
абсолютно и полностью
срок 4 (четыре) года



КОПИЯ ВЕРНА
КОНКУРОННЫЙ УПРАЗДНЯЮЩИЙ
КУРДЫШЕВА И.В.



Федеральное государственное унитарное предприятие
 "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 Ульяновский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание
(вид объекта учета)

Здание механосборочного корпуса №1
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации		
Район	г. Ульяновск, Засвияжский район	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ульяновск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Герасимова
Номер дома	10-К (ранее 10)	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Е, Е1, Е2, е, е1, е2, Г3, Г5	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	30498
Кадастровый номер	73:24:030803:79:0304980001

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ 2009 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Петров С.О.)
(подпись И.О.)

М.П.



КОПИЯ ВЕРНА
КОНКУРСНОЙ УПРАВЛЕНИЯ
КУРДЫШЕВА И.В.



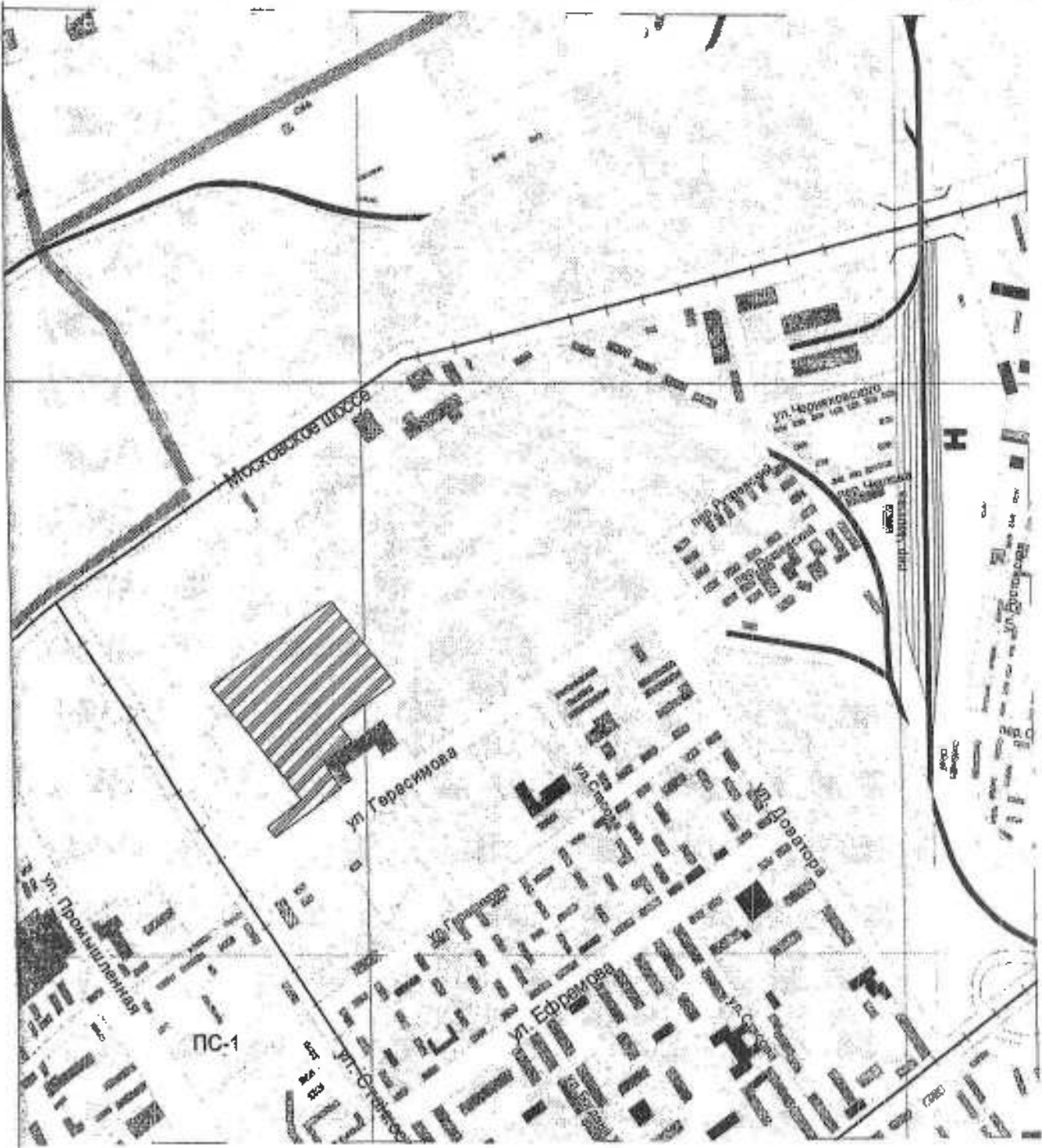
I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Правообладатель	Правоустанавливающие документы	Доля
1	2	3	4
19.02.2009г.	ООО "Симбирский станкостроительный завод"	Протокол заседания совета директоров ОАО "УЗТС" № 5 от 14.11.2006 г. Решение единственного участника ООО "ШКОДА-УЛЬЯНОВСК" № 4 от 22.11.2006 г. Акт приема - передачи здания от 25.12.2006 г. Свидетельство о государственной регистрации права №73-73-01/013/2007-401 от 22.03.2007г.	1/1

Особые отметки: Общая площадь уменьшилась на 13,67 кв.м. за счет внутренней перепланировки, не затрагивающей несущих конструкций здания.

ВОИМ КЕРЧА
 КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
 КУРДЫШЕВА И. В.

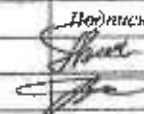
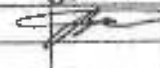




 - Земельный участок

КОПИЯ ВЕРНА
 КОНКУРСНОЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
 КУРДИШЕВА И.В.



Р Ф	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Ульяновский филиал		инв. №
Лист №.....	Ситуационная схема расположения земельного участка		
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
29.01.2009г.	Исполнин	Бельская И. П.	
	Проверил	Арбузов В. М.	

II. Общие сведения

- 1. Год (года) постройки 1963
- 2. Количество корпусов 1
- 3. Этажность 1, 3
- 4. Площадь застройки, м² 26935,4
- 5. Назначение производственное
- 6. Всего площадь по зданию (зданиям), м² 29070,0
- 7. Инвентарный номер _____
- 8. Балансовая стоимость, руб. -

III. Экспликация земельного участка (в м²)

Дата записи	Площадь участка						прочая
	по землеуводным документам	по фактическому использованию	застроенная площадь	незастроенная площадь	в том числе:		
					заощенная	озелененная	
1	2	3	4	5	6	7	8
29.01.2009г.	85073,8	85073,8	26935,4	-	-	-	-

КОШКИ ВЕРЛА
 КОНКУРСНЫЙ УПРАВ ЛЯОЩИЯ
 КУРДЫШЕВА И.В.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект нежилого фонда: Здание механосборочного корпуса №1 Лит. В, В1, В2, с,
с1, с2

Кадастровый номер объекта 73:24:030803:79:0304980001

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Год постройки 1963

Число этажей 1,3

Кроме того, имеется подвал

Объем, куб.м. 523952

Общая площадь, кв.м. 29070,0

II. Классификация помещений (м²)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Торговая	Производственная	Складская	Бытового обслуживания	Гаражи	Учрежденческая	Общественного питания	Школьная	Учебно-научная	Культурно-просветительская	Театров и артистических предприятий	Творческие мастерские	Служебная	Прочая	Итого
	23313,9	2227,3			1236,8							2291,0		29070,0

КОНИЯ ВЕРНА
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
КУРДЫШЕВА И. В.

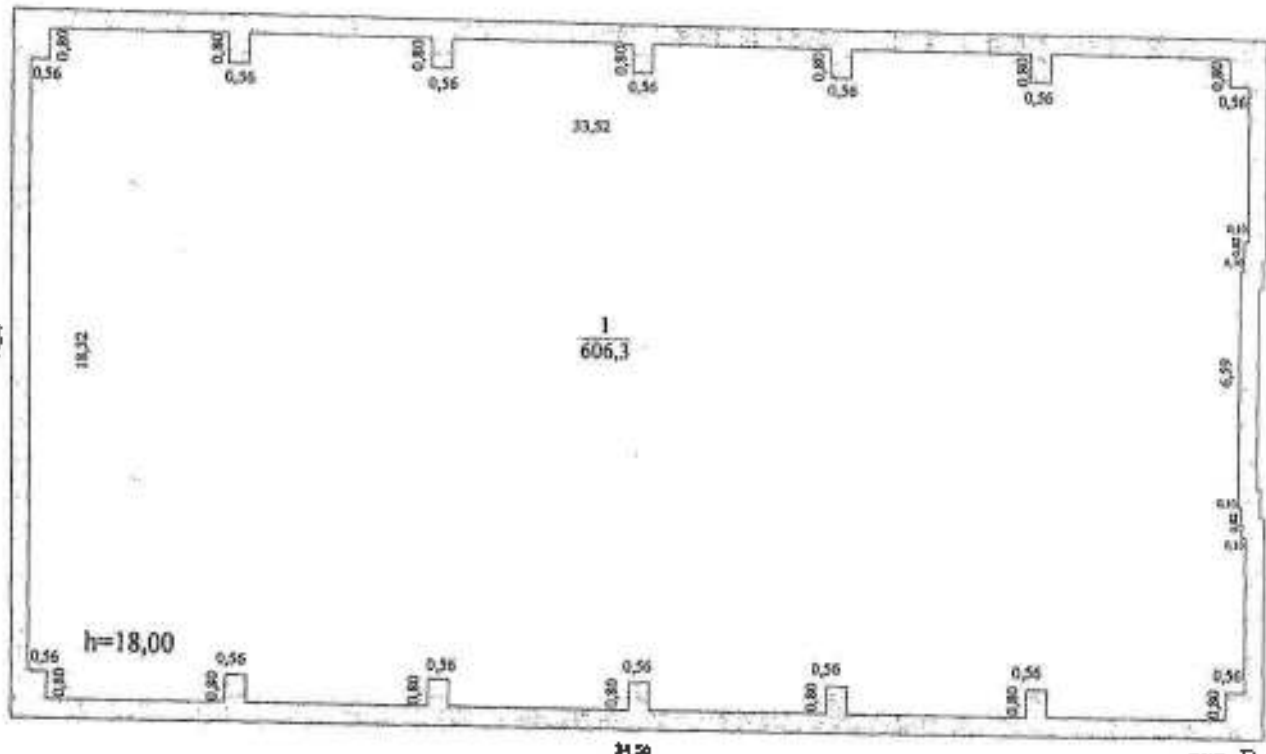
III. Характеристика основных строений и пристроек к ним

Литера	Наименование	Списокне основных конструктивных элементов				Видыустройство				Объем, куб.м.	Стоимость, руб.		Класс	Балансовая стоимость
		Фундамент	Стены	Леркрытия	Крышка	отопление	водопровод	канализация	электричество		Восстановительная	Действительная		
Е	Здание механоборозног о корпуса № 1	ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	мягкая	+	+	+	+	505743	208 406 671	122 959 913	41	
Е1	Административн о-бытовой пристрой	ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	мягкая	+	+	+	+	16030	16 976 888	11 035 018	35	
Е2	Пристрой	ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	мягкая	•	+	+	+	1897	641 081	438 202	32	
с	Пристрой	ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	мягкая	•	•	+	+	176	171 377	111 423	35	
с1	Холодная пристройка	ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	мягкая	•	•	•	+	27	26 599	15 959	40	
с2	Холодная пристройка	ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	мягкая	•	•	•	+	79	76 922	46 137	40	
	Итого:										226 299 538	134 606 652		

Исполнитель: Бельская Н.П.

Проверил: Арбутов В.М.





лит. Е
подвал

ЖОИЯ ВЕРНА
 КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
 КУРДЫНОВА И. В.

р. з.	ФГУП «Реставрационный центр «Федеральное БТИ» Ульяновской области		инст. №
Лист №	Проектирование литья строения лит. Е		Масштаб 1:200
Дата		Фамилия И. О.	Подпись
20.01.2009	Исполнитель	Белаская Н.П.	<i>[Signature]</i>
	Проверка	Арбузов В.М.	<i>[Signature]</i>

Экспликация к поэтажному плану строения лит.Е, Е1,Е2

94

Дата записи	Литера (и) плану	Этаж (этажи с подвала к началу этажей)	№ комнаты, квартиры (квартиры, служебного и другого)	№ комнаты	Назначение, материал отделки, вид и состояние, материал, покрытие, отделка, цвет, состояние, наличие мебели, сантехники, электрооборудования, вентиляции, кондиционирования, отопления, водоснабжения, канализации, лифта, лестничной клетки, помещений и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Итого, площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах) (в том числе)	
						общая полезная	в том числе							прочая
							производств. цех, мастерская, складирование и т.д.	жилая	культур.-бытового назначения	складская	производствен. подсобные	служебная (бытовая)		
19.01.2009	Е	1	2	Мастерская	33,0					33,0		2,56		
			3	Синусол	5,0						5,0	2,63		
			4	Коридор	4,6						4,6			
			3	Склад	4,0				4,0					
			6	Склад	3,7				3,7					
			7	Склад	49,3				49,3			3,57		
			8	Мастерская	82,8					82,8		5,13		
			9	Гардероб	16,4						16,4	2,40		
			10	Бытовое	19,3						19,3			
			11	Склад	12,5				12,5					
			12	Технол. лаборатория	218,7					218,7		12,30		
			13	Склад	11,1				11,1			3,20		
			14	Гардероб	6,8						6,8			
			15	Мастерская	29,2					29,2				
			16	Мастерская	21,5					21,5		3,20		
			17	Склад	36,6				36,6					
			18	Склад	5,6				5,6					
			19	Производственное	634,5					634,5		12,30		
			20	Производственное	50,3					50,3				
			21	Мастерская	49,0					49,0				
			22	Склад	860,0				860,0					
			23	Служебное	18,2						18,2	2,74		
			24	Служебное	8,4						8,4	2,25		
			25	ТЦ	15,1						15,1	5,20		
			26	Склад	126,1				126,1			3,64		
			27	Склад	70,8				70,8					
			28	Подсобное	8,9						8,9	2,50		
			29	Служебное	5,5						5,5	2,35		
			30	Служебное	6,0						6,0			
			31	Склад	77,2				77,2			2,90		
			32	Мастерская	83,6					83,6				
			38	Подсобное	6,3						6,3	3,32		
			41	ТЦ	15,3						15,3	5,50		
			42	Производственное	315,6					315,6		12,30		
			43	Склад	20,3				20,3			2,85		
			44	Подсобное	53,9						53,9	2,61		
			45	Склад	16,9				16,9					
			46	Бытовое	7,2						7,2	2,73		
			47	Подсобное	2,7						2,7			

КОПИЯ ВЕРНА
 КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЕНИЕ
 КУРДЫШЕВА И.О.

Экспликация к поэтажному плану строения лит.Е, Е1,Е2

95

Дата записи	Литера об. плану	Этаж (включая сошлаги с крышами и подвалами)	№ помещения (подвалов, открытых в других)	№ помещения	Назначение, видовой категории: жилые здания, квартиры, комнаты, кухни, кухни-бюветы, санузлы, туалеты, ванные, гардеробы, балконы, лоджии, террасы, веранды, балконы, в т.д.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)								Итого площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)	
						общая полезная	в том числе								прочая
							принадлежит, но учтенная, выделенная в т.д.	земельная	культурно-бытового назначения	складская	промышленно-цеховая	служебная (подсобная)	прочая		
29.01.2009	Е	1	48	Склад	12,3			12,3					2,73		
			49	Склад	13,1			13,1					3,07		
			50	Термич.отделение	559,2				559,2				16,60		
			51	Умывальник	7,2						7,2		2,84		
			52	Туалет	1,2						1,2				
			53	Душевая	3,3						3,3				
			54	Бытовое	16,8						16,8		2,33		
			55	Склад	451,3			451,3					12,30		
			56	ТП	12,9						12,9		5,80		
			57	Коридор	43,4						43,4		12,30		
			58	Склад	12,4			12,4					3,43		
			59	Склад	21,3			21,3							
			60	Жен.раздевалка	17,7				17,7						
			61	Склад	17,4			17,4							
			62	Служб.отделение	524,1				524,1				12,30		
			63	Подсобное	15,1						15,1		3,33		
			64	Тамбур	12,2						12,2				
			65	Ванная	14,8						14,8				
			66	Подсобное	17,3						17,3		18,90		
			67	Склад	9,1			9,1					3,48		
			68	Склад	13,0			13,0							
			69	Склад	20,5			20,5							
			70	Склад	18,4			18,4					3,63		
			71	Склад	21,2			21,2							
			72	Склад	24,5			24,5							
			73	Склад	20,6			20,6							
			74	Склад	3,5			3,5					2,87		
			75	Склад	4,0			4,0							
			76	Мастерская	10,4				10,4						
			77	Бытовое	32,4						32,4		2,50		
	Е1		78	Лестничная клетка	17,0						17,0		3,30		
			79	Коридор	4,8						4,8				
			80	Мастерская	21,9				21,9						
			81	Коридор	7,3						7,3		3,30		
			82	Склад	23,2			23,2							
			83	Склад	13,2			13,2							
			84	Производственное	186,2				186,2						
			85	Производственное	13,3				13,3						
			86	Производственное	11,8				11,8						
			87	Склад	10,4			10,4							

Проверил: Арбузов В.М

КОПИЯ ВЕРНА
 КОНКУРСНЫЙ УПРАВ. ПЛОЩАДИ
 СУРДЫШЕВА И.В.
 Исполнил: Бельская Н.П.

Экспликация к поэтажному плану строения лит.Е, Е1,Е2

Дата замера	Литера по плану	Этаж (этажи с подвальной и чердачными)	№ помещений, квартиры (квартиры, секционного и другие)	№ комнаты	Назначение, часть помещения, площадь, высота, материал, покрытие, отделка, пол, окна, двери, перегородки, вентиляция, сантехника, электропроводка, отопление, кондиционер и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Итого площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)		
						общая полезная	в том числе							прочая	
							проходная, для хранения, кладовая и т.д.	ванная	кухня-бытового назначения	спальная	производственная	служебная (подсобная)			
29.01.2009	Е1	1		89	Туалет	13,7						13,7			
				90	Умывальник	8,4							8,4		
				91	Склад	11,3				11,3					
				92	Склад	9,7				9,7					
				93	Склад	13,6				13,6					
				94	Склад	15,9				15,9					
				95	Кабинет	23,7	23,7								
				96	Кабинет	21,4	21,4								
				97	Тамбур	3,1								3,1	
				99	Кабинет	23,7	23,7								
				100	Тамбур	3,2								3,2	
				101	Кабинет	41,5	41,5								
				102	Подсобное	4,6								4,6	
				103	Тамбур	2,8								2,8	
				104	Тамбур	2,6								2,6	
				105	Коридор	17,0								17,0	
				106	Лестничная клетка	17,3								17,3	
				107	Подсобное	6,0								6,0	
				108	Бойлерная	47,9								47,9	
				109	Заборная шахта	2,0								2,0	
				110	Коридор	50,5								50,5	
				112	Венткамера	17,7								17,7	
				113	Мастерская	111,4					111,4				
				114	Туалет	15,6								15,6	
				115	Туалет	16,4								16,4	
				116	Умывальник	7,1								7,1	
				117	Умывальник	7,3								7,3	
				119	Санузел	1,6								1,6	
120	Коридор	24,4								24,4					
		1	121	Лестничная клетка	17,3						17,3	3,30			
			122	Подсобное	5,0						5,0				
	Е2		123	Мастерская	102,3				102,3			8,10			
			124	ТП	50,6						50,6				
			125	Венткамера	26,9						26,9				
	Е	антресоль №1	126	Склад	33,0				33,0			2,33			
		антресоль №2	127	Склад	15,9				15,9			2,20			
		антресоль №3	128	Бытовое	12,1						12,1	2,30			

КОПИЯ ВЕРНА
 КОМПЬЮТЕРНАЯ УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ
 КУРДЫШЕВА И.В.



Проверил: Арбузов В.М.

Исполнил: Бельская Н.П.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ ЛИТ.Б, Б1,Б2

97

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвала и включая межэтажные)	№ помещения (квартиры, служебного и другого)	№ комнаты	Назначение, частый посетитель, площадь комнаты, коридора, санузла, кухни, ванной, туалета, бытового помещения, кладовых, шкафов, гардероба, вешалки, шкафа, прихожей, в т.д.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Итого по этажу (в кв. метрах)						
						общая площадь	в том числе							прочая					
							прихожей, коридора, санузла, в т.д.	кухня	кух.-бытового назначения	кладовая	производств. назначения	служебная (подсобная)							
29.01.2009	Б	I		129	Подсобное	3,7						3,7							
				130	Бытовое	14,4							14,4						
				131	Бытовое	12,7								12,7					
				антресоли №4				132	Подсобное	10,3					10,3	2,65			
						133	Кабинет	14,8	14,8										
						134	Фотолаборатория	9,2					2,2						
						135	Фотолаборатория	16,6					16,6						
				антресоли №5				136	Вент. камера	37,1					37,1	3,69			
						137	Служебное	18,5						18,5					
						138	Служебное	19,5						19,5					
				антресоли №6				139	Кабинет	17,4	17,4					2,45			
						140	Вент. камера	14,2						14,2	3,87				
						141	Вент. камера	20,3						20,3					
						142	Вент. камера	16,0						16,0					
				антресоли №7				143	Склад	81,6			81,6			3,33			
						144	Бытовое	20,1						20,1	2,09				
				антресоли №8				145	Склад	26,3						2,30			
						146	Бытовое	6,4					6,4						
				Б				147	Вент. камера	7,0					7,0				
								148	Вент. камера	4,8						4,8			
								149	Умывальник	12,2							12,2		
								150	Шкаф	0,8							0,8		
								151	Гамбур	1,4							1,4		
								152	Шкаф	0,8							0,8		
								153	Производственное	49,2							49,2		
								154	Производственное	51,2							51,2		
								155	Вент. камера	5,7							5,7		
								156	Служебное	11,0							11,0		
157	Производственное	93,2										93,2		24,65					
Б1				158	Туалет	13,0					13,0	5,30							
				159	Кабинет	23,4	23,4												
				160	Мастерская	15,4					15,4								
				161	Коридор	8,2						8,2							
Б				162	Производственное	110,2				110,2									
				163	Производственное	1933,1	1933,1				1933,1	24,65; 18,90; 59,38							
ИТОГО по 1 этажу:						26177,0	165,9		2214,5	22684,2	1138,4								

КОПИЯ ВЕРНА
 КОМПЬЮТЕРНО ОБРАБОТАННО
 20.01.2009

Готовил: Арбузов В.М.

Исполнил: Бельская Н.П.

Экспликация к поэтажному плану строения лит.Е1

98

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с первого и включая чердачный)	№ квартиры, квартиры (переходы, полуэтажи и др.)	№ комнаты	Площадь, кв.м (общая: в том числе - котельная, кладовая, ванная, кухня, гардероб, коридор, балкон, лоджия, крыльцо, веранда, мансарда, с/узел, сантехнические и т.п.)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)						Итого площадь по плану (в кв. метрах)		
						общая площадь	площадь жилой территории, застроенной на т.п.	закрытая	душево-бытового назначения	кладовая	производственной, складской		служебная (подсобная)	прочая
29.01.2009	В1	2		1	Лестничная клетка	17,0								
				2	Сан.узел	8,0								
				3	Коридор	5,4								
				4	Душевая	1,1								
				5	Сан.узел	5,0								
				6	Кабинет	16,1	16,1							
				7	Кабинет	9,4	9,4							
				8	Архив	8,8			8,8					
				9	Коридор	20,9							20,9	
				10	Кабинет	45,4	45,4							
				11	Комната	9,5							9,5	
				12	Кабинет	34,4	34,4							
				13	Предприятие	7,5							7,5	
				14	Сп.узел	2,0							2,0	
				16	Душ.зона	14,9							14,9	
				17	Душ.зона	10,9							10,9	
				18	Предприятие	11,5							11,5	
				19	Гардероб	264,8							264,8	
				21	Кабинет	19,9	19,9							
				22	Лестничная клетка	17,3							17,3	
				23	Коридор	20,0							20,0	
				24	Кабинет	16,4	16,4							
				25	Шкаф	0,9							0,9	
				26	Гамбур	1,3							1,3	
				27	Кабинет	16,5	16,5							
				28	Гамбур	1,2							1,2	
				29	Кабинет	28,4	28,4							
				30	Подсобное	5,3							5,3	
				31	Гамбур	2,1							2,1	
				32	Кладовая	2,5							2,5	
				33	Коридор	51,8							51,8	
				34	Гардероб	175,5							175,5	
				35	Подсобное	7,2							7,2	
				36	Подсобное	1,5							1,5	
				37	Сан.узел	2,9							2,9	
				38	Коридор	2,6							2,6	
				39	Сан.узел	1,3							1,3	
				40	Коридор	3,2							3,2	

КОПИЯ ВЕРТА
 КОНКУРСНЫЙ УПРАВ ЛЯОУМЖИ
 КУРДЫШЕВА И. В.

Проверил: Арбузов В.М.

Исполнил: Бальская И. П.

Экспликация к поэтажному плану строения лит.Б.1

Дата замера	Литера по плану	Этаж (помимо с подвального этажа)	№ этажа	Назначение помещений: коридор, ванная, туалет, кухня, спальня, гостиная, прихожая, кабинет, зал, офис, склад, гараж, транс- форматорная, и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)														
					общая полезная	в том числе:							площадь лестнично-проходной цепи (по плану)						
						площадь под ручными калитками и т.п.	балконы	кул.-бытового распределения	сараи	приказовые помещения	служебная (парковка)	прочие							
29.01.2009	Бг	2	41	Душевая	8,2														
			42	Кабинет	41,4	41,4													
			44	Кабинет	17,0	17,0													
			45	Кабинет	19,4	19,4													
			46	Кабинет	19,4	19,4													
			47	Лесничья клетка	17,3									17,3					
			48	Коридор	61,8									61,8					
			49	Кабинет	18,0	18,0													
			50	Коридор	2,7									2,7					
			51	Кабинет	15,1	15,1													
			52	Коридор	3,2									3,2					
			53	Коридор	14,6									14,6					
			54	Кабинет	17,4	17,4													
			55	Кабинет	20,8	20,8													
Итого по 2 этажу:					1147,1	1150				8,8			783,3						

Экспликация к поэтажному плану строения лит.Е1

100

Дата записи	Литера по плану	Этаж (на этаже с какой из сторон находится)	№ комнаты, номер этажа (перегородки, смежного и др. этажа)	№ комнаты	Назначение, часть помещения, жилая комната, квартира, кабинет, магазин, склад, мастерская, гараж, коридор, ванная, туалет, санузел, кухня, прихожая, холл, лестница, и т.д.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)							Итого площадь по внутреннему обмеру в метрах (от пола до потолка)	
						общая площадь	в том числе							прочая
							площадь, занятая оборудованием	жилая	кухня - бытового назначения	складская	производственная	служебная (подсобная)		
29.01.2009	Е1	3	1	Лестничная клетка	17,0						17,0		4,70	
			11	Коридор	40,4						40,4			
			12	Кабинет	39,8	39,8								
			13	Коридор	13,9						13,9			
			20	Коридор	59,5						59,5			
			21	Кабинет	22,4	22,4								
			22	Прихожая	17,6						17,6			
			24	Лестничная клетка	17,1						17,1			
			25	Коридор	4,7						4,7			
			26	Кабинет	40,6	40,6								
			27	Мастерская	32,7				32,7					
			28	Подсобное	5,1						5,1		3,52	
			29	Кабинет	40,1	40,1							4,70	
			30	Кабинет	39,9	39,9								
			31	Коридор	50,6						50,6			
			32	ЭМО	20,7				20,7					
			33	Кабинет	18,5	18,5								
			34	Кабинет	39,6	39,6								
			35	Кабинет	17,6	17,6								
			36	Кабинет	21,4	21,4								
			37	Кабинет	20,3	20,3								
			38	Кабинет	18,2	18,2								
			39	Кабинет	39,4	39,4								
			40	Кабинет	40,0	40,0								
			41	Коридор	63,8						63,8			
			42	Туалет	10,4						10,4			
			43	Туалет	1,5						1,5			
			44	Умывальник	2,9						2,9			
			45	Коридор	2,9						2,9			
			46	Коридор	4,8						4,8			
			47	Лестничная клетка	17,3						17,3			
			48	Коридор	5,1						5,1			
			49	Кабинет	19,4	19,4								
			50	Санузел	19,0						19,0			
			51	Санузел	16,7						16,7			
			52	Кабинет	20,9	20,9								
			53	Кабинет	19,4	19,4								
			54	Кабинет	20,2	20,2								
			55	Кабинет	42,2	42,2								
			56	Кабинет	40,2	40,2								

КОПИЯ ВЕРНА
 ЕДИНОВЕРНЫЙ КОПИИ ПОДАРИТЬ
 И. В. БАЛЬСКИЙ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.01.2009г.

Кадастровый номер 73:24:030803:79:0304980001

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 30498

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание механосборочного корпуса №1

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации		
Район	г. Ульяновск, Засвияжский район	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Ульяновск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Герасимова
Номер дома	10 - К (ранее № 10)	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	E, E1, E2, e, e1, e2, I 3, I 5	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: $\frac{\text{общая площадь}}{\text{(тип)}} = \frac{29070,0}{\text{(знач-ние)}} \cdot \frac{\text{м}^2}{\text{(единица измерения)}}$

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4 Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, 3 количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 73:24:030803:79

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Общая площадь уменьшилась на 13,67 кв.м. за счет внутренней перепланировки, не затрагивающей несущих конструкций здания.

1.10. ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Ульяновский филиал, свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства по Ульяновской области

-серия РН-1, № 000424 от 22.10.2007г.

(наименование организации)

Директор Ульяновского филиала
ФГУП "Ростехинвентаризация-
Федеральное БТИ"
(полное наименование должности)



С.О. Петров
(подпись) (инициалы, фамилия)
КОИЯ ВЕРНА
КОИКУРСКИЙ УПРАВЛЕНИЕ
КУРДЫНОВА И.Б.

Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимости) № 417-11/И

Москва

Двадцать четвертое июня две тысячи одиннадцатого года

Открытое акционерное общество «БОМОС-БАНК», именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 15.12.1992 № 2209, ОГРН 1027739019208, местонахождение: 109240, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 3, стр. 1, в лице Управляющего Дирекцией кредитования клиентов корпоративного бизнеса Гурьяновой Татьяны Анатольевны, действующей на основании Доверенности от «31» марта 2011 года № 278, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Симбирский станкостроительный завод», именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» (внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Инспекцией ФНС России по Завьяжскому району г. Ульяновска «06» октября 2006 года, свидетельство серия 73 № 001791603, ОГРН 1067327027470, местонахождение: 432042, г. Ульяновск, ул. Герасимова 10-К, стр. 1), в лице Генерального директора Гурля Виктора Федоровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В обеспечение надлежащего исполнения обязательств Обществом с ограниченной ответственностью «Симбирский станкостроительный завод» (далее именуемого «ЗАЕМЩИК» или «ДОЛЖНИК»), возникших из Договора о возобновляемом кредите № 417-11/БК от «23» июня 2011 года, (далее именуемый «Кредитный договор»), заключенного в городе Москве между Открытым акционерным обществом «БОМОС-БАНК», (далее также именуемым «КРЕДИТОР») и ЗАЕМЩИКОМ, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает, а ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ принимает в последующий залог следующее недвижимое имущество:

- здание механосборочного корпуса №1, назначение: нежилов. 1,3 – этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 29070 (Двадцать девять тысяч семьдесят) кв.м, инв. № 30498, литеры: Б,Е1,Б2,с,с1,с2,Г3,Г5, адрес объекта: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Герасимова, дом №10К, кадастровый (или условный) номер: 73:24:030803:79:0304980001 (далее также именуемое «Недвижимость»).

Недвижимость принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании ПРОТОКОЛА ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОАО «УЗГС» №5 от 14.11.2006г., РЕШЕНИЯ ЕДИНСТВЕННОГО УЧАСТНИКА ООО «ШКОДА – УЛЬЯНОВСК» №4 от 22.11.2006г., Акта приема-передачи здания от 25.12.2006г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 73-АА №194003 от «16» мая 2011 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «22» марта 2007 года № 73-73-01/013/2007-401, орган, зарегистрировавший право собственности Залогодателя на Недвижимость. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями механосборочных корпусов №1, №2, общая площадь 45946 (Сорок пять тысяч девятьсот сорок шесть) кв.м., адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Герасимова, д. 10К, отделение 1, кадастровый (или условный) номер: 73:24:030803:99.

Земельный участок принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.05.2009г. № 78-09/0, заключенного между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и Департаментом государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 73-АА №187584, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области «16» мая 2011 года, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «25» июня 2010 года № 73-73-01/217/2010-248, орган, зарегистрировавший право собственности

КОНУС ВЕРНА
КОНКУРСНЫЙ УПРАВ. ЛЮДИНИ
КАДМОНА
[Подпись]

Залогодателя на Земельный участок: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

1.2. Соглашением Сторон для целей настоящего договора оценочная стоимость (залоговая стоимость) передаваемых в залог:

1.2.1. Недвижимости устанавливается в размере 72 000 000,00 (Семьдесят два миллиона) рублей;

1.2.2. Земельного участка устанавливается в размере 711 000,00 (Семьсот одиннадцать тысяч) рублей.

1.3. Соглашением Сторон для целей настоящего Договора оценочная стоимость Предмета залога (залоговая стоимость) устанавливается в размере 72 711 000,00 (Семьдесят два миллиона семьсот одиннадцать тысяч) рублей.

1.4. Данная сделка является крупной. Решение о заключении данной сделки принято Единственным участником ЗАЛОГОДАТЕЛЯ.

Решение № 3-11 от «21» июня 2011 года.

Данная сделка не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.

1.5. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя обязательство отвечать за исполнение обязательств, предусмотренных Кредитным договором, за ДОЛЖНИКА, а также за любого иного должника в случае перевода долга на другое лицо. Кроме того, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает, что залог сохраняет силу и в случае изменения (увеличения) срока возврата кредита.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается залогом

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЮ хорошо известны все условия Кредитного договора, исполнение обязательств по которому обеспечивается последующим залогом по настоящему договору, в том числе:

- Лимит задолженности – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей на срок с «21» июня 2011 года по «20» июня 2014 года включительно.

Кредит предоставляется путем перечисления денежных средств КРЕДИТОРОМ на расчетный счет ЗАЕМЩИКА № 40702810203800050178 в Ульяновском филиале Открытого акционерного общества «НОМОС-БАНК».

Первый транш предоставляется ЗАЕМЩИКУ при одновременном выполнении следующих условий:

- предоставлении Кредитору оригинала Договора об ипотеке (залоге недвижимости) № 416-11/И от «07» июня 2011 года, зарегистрированного в органе, ответственном за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по каждому закладываемому объекту, подтверждающие обременение имущества залогом в пользу Кредитора;

- подписании Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости), указанного в п. 1.3. Кредитного договора и предоставлении Кредитору оригиналов документов, подтверждающих принятие уполномоченным государственным органом Договора о последующей ипотеке (залоге недвижимости) на государственную регистрацию

При этом срок действия каждого транша, предоставленного в рамках настоящего Договора, не должен превышать 180 (Сто восемьдесят) календарных дней. В случае если транш кредита предоставляется в день, от которого до даты окончательного погашения кредита (п.п. 1.1., 2.3.) остается менее 180 (Сто восемьдесят) дней, то срок пользования таким траншем не должен превышать срок возврата кредита (п.п. 1.1., 2.3. Кредитного договора);

- Возврат суммы предоставленного кредита и уплаты процентов за пользование кредитом производится ЗАЕМЩИКОМ путем перечисления денежных средств на корреспондентский счет Кредитора, указанный в п. 8.1. Кредитного договора

- Проценты за пользование кредитом - 11,5% (Одиннадцать целых пять десятых) процентов годовых на сумму фактической задолженности по кредиту и уплачиваются ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня каждого месяца, начиная с июня 2011 года, и в момент окончательного расчета.

При начислении процентов за базу берется число календарных дней в году (365 или 366 соответственно). Начисление процентов производится со дня, следующего за днем предоставления кредита, по день его возврата включительно.

КОПИЯ ВЕРНА
КОНСУЛЬТАНТ ПРАВ ПАО «НОМОС-БАНК»
КУРДИН А. В.

КРЕДИТОР вправе в одностороннем порядке изменить размер процентов за пользование кредитом, в том числе в случае изменения ставки рефинансирования Банком России путем письменного уведомления ЗАЕМЩИКА. Указанное уведомление направляется по электронным видам связи, указанным в Кредитном договоре, с последующим (не позднее следующего рабочего дня) направлением письменного уведомления заказным письмом по адресу ЗАЕМЩИКА, указанному в Кредитном договоре. Днем получения уведомления считается день его отправления по электронным видам связи. При этом направление уведомления по реквизитам и адресу, указанным в Кредитном договоре, считается надлежащим уведомлением ЗАЕМЩИКА.

При этом новый размер процентов, устанавливаемый КРЕДИТОРОМ, вводится в действие:

- по выданным суммам кредита - через пять календарных дней после направления КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ вышеуказанного уведомления, в том числе по электронным видам связи по реквизитам, указанным в Кредитном договоре;

- по сумме кредита, выдача которой не произведена - со дня, следующего за днем направления Кредитором ЗАЕМЩИКУ вышеуказанного уведомления, в том числе по электронным видам связи по реквизитам, указанным в Кредитном договоре.

КРЕДИТОР также вправе в одностороннем порядке увеличить размер процентов за пользование предоставленным кредитом, но не более чем на пять процентов годовых, в случае невыполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных п.п. 3.6.14. и/или 3.6.16. Кредитного договора. При этом новый размер процентов, устанавливаемый КРЕДИТОРОМ в связи с невыполнением ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных п.п. 3.6.14. и/или 3.6.16. Кредитного договора, вводится в действие с первого числа календарного месяца следующего за месяцем, в котором были выявлены вышеуказанные нарушения Кредитного договора, но не ранее, чем через три календарных дня после направления КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ письменного уведомления.

Указанное уведомление направляется по электронным видам связи, указанным в Кредитном договоре или в уведомлении ЗАЕМЩИКА, направленном КРЕДИТОРУ в соответствии с п. 5.2. Кредитного договора, с последующим (не позднее следующего рабочего дня) направлением письменного уведомления заказным письмом по адресу ЗАЕМЩИКА, указанному в Кредитном договоре или в уведомлении ЗАЕМЩИКА, направленном КРЕДИТОРУ в соответствии с п. 5.2. Кредитного договора. Днем получения уведомления считается день его отправления по электронным видам связи. При этом направление уведомления по реквизитам и адресам, указанным в Кредитном договоре, или в уведомлении ЗАЕМЩИКА, направленном КРЕДИТОРУ в соответствии с п. 5.2. Кредитного договора, считается надлежащим уведомлением ЗАЕМЩИКА;

- Целевое использование кредита - пополнение оборотных средств;

- Пени за просрочку возврата кредита и/или уплаты процентов и/или уплаты суммы комиссии из расчета двойной процентной ставки рефинансирования Банка России на сумму просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки.

ЗАЛОГОДАТЕЛИ хорошо известны все иные условия Кредитного договора, в том числе порядок расчетов, права и обязанности сторон, ответственность сторон, срок и условия действия договора. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе ссылаться на то, что ему не известны условия Кредитного договора.

2.2. Предмет залога является обеспечением исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, вытекающих из Кредитного договора.

При этом Предмет залога обеспечивает требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, включая возмещение убытков ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств, вытекающих из настоящего договора, и/или ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Кредитному договору, в том числе судебные и иные издержки по взысканию, а также расходы, связанные с реализацией предмета залога, и иные платежи, предусмотренные Кредитным и/или настоящим договором.

2.3. В случае если суммы, вырученной от реализации Предмета залога, недостаточно для исполнения денежного обязательства полностью, прежде всего погашаются издержки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по получению исполнения (расходов по обращению взыскания и реализации Предмета залога), далее на погашение начисленных процентов за пользование кредитом, затем на погашение основной суммы долга по кредиту, а в оставшаяся сумма

направляется на погашение комиссии, неустойки (штрафов, пеней). Очередность погашения может быть изменена ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в одностороннем порядке по своему усмотрению (за исключением очередности уплаты комиссий и неустойки).

2.4. В случае если ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в соответствии с пунктом 3.3.6. настоящего Договора будет вышано согласие на передачу ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ Предмета залога в последующий залог, предварительное согласие последующего залогодержателя на любое изменение настоящего Договора, в том числе влекущее обеспечение новых требований предшествующего ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ или увеличение объема требований, уже обеспеченных по настоящему Договору, не требуется.

3. Права и обязанности к гарантии ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

3.1. Настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ заявляет, что:

3.1.1. ему известны все условия Кредитного договора;

3.1.2. он является полноправным и законным собственником Недвижимости и земельного участка, передаваемых в залог по настоящему договору;

3.1.3. действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными и внутренними распорядительными документами;

3.1.4. Предмет залога ранее не заложен, под арестом или запрещением не состоит, не является объектом права общей собственности, либо объектом взыскания со стороны третьих лиц, а также не обременен правами аренды (субаренды), иные права третьих лиц на Предмет залога отсутствуют, за исключением Договора об ипотеке (залоге недвижимости) № 416-11/И от «27» июня 2011 года, заключенного в городе Москве между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области за № 73-73-01/285/2011-187 от «22» июня 2011 года;

3.1.5. в случае обнаружения каких-либо прав или притязаний на Предмет залога со стороны третьих лиц, а также возникновения по нему споров и конфликтов, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязуется урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые издержки, вызванные этими спорами.

3.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его назначением, а также сдавать Предмет залога в аренду на неопределенный срок или сроком менее одного года при условии обязательного уведомления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об этом в течение пяти рабочих дней с даты заключения договора аренды. При этом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ также обязан уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о внесении изменений в договор(ы) аренды, заключенные на неопределенный срок или сроком менее одного года, в течение пяти рабочих дней с даты заключения соответствующего дополнительного соглашения. Сдавать Предмет залога в аренду на срок более одного года, передавать его по временное безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования Предметом залога (сервитут) ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе только с предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. При этом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе вносить изменения в договор(ы) аренды, заключенные сроком более одного года, только с предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан:

3.3.1. Оплатить государственную пошлину (иные сборы) за государственную регистрацию настоящего договора в равных долях с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ согласно требованиям действующего законодательства РФ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

3.3.2. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области и представить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ экземпляр настоящего договора с отметкой о его регистрации в срок, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней с даты подписания настоящего договора.

3.3.3. По требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ за свой счет предоставлять выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащую

КОПИЯ ЗАКОНА
 КОНСУЛЬТИВНОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
 КУРДЯМОВА И. В.

описание Предмета залога, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав.

3.3.4. Использовать Предмет залога в соответствии с его целевым назначением (так как он использовался до заключения настоящего договора). При этом не допускается совершение в отношении Предмета залога действий, которые могут ухудшить его качество либо снизить его оценочную стоимость (залоговую стоимость), за исключением естественного износа.

3.3.5. Принимать все меры, необходимые для сохранения Предмета залога (включая капитальный и текущий ремонт), в том числе для защиты его от посягательства и требований со стороны третьих лиц, немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении реальной угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

3.3.6. Не обременять Предмет залога последующей ипотекой и/или иными обязательствами перед третьими лицами без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.3.7. По требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять документы, подтверждающие наличие и состояние Предмета залога.

3.3.8. Нести расходы по содержанию Предмета залога, уплачивать налоги, сборы, пошлины, коммунальные, эксплуатационные и иные платежи, которые причитаются с него, как с собственника Предмета залога, и предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ, по его требованию, финансовую информацию, связанную с эксплуатацией Предмета залога.

3.3.9. Не позднее двух месяцев с даты подписания Кредитного договора застраховать недвижимость в ОАО «СОГАЗ» от рисков утраты (гибели), повреждения, в соответствии с условиями настоящего договора периодом страхования до «20» декабря 2014 года, включительно, с указанием в качестве выгодоприобретателя «НОМИС-БАНК» (ОАО), в размере страховой суммы не менее 52 177 500 (Пятьдесят два миллиона сто семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей.

3.3.10. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан получить письменное согласие ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случае замены страховщика. При этом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ заменять выгодоприобретателя по договору страхования Предмета залога, а также расторгать его или вносить изменения или дополнения в него до полного исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Кредитному договору и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ по настоящему договору.

3.3.11. В размере и сроки, предусмотренные договором страхования, указанным в п.3.3.9. настоящего Договора, уплатить страховщику страховую премию.

3.3.12. Обеспечить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ доступ к Предмету залога в любое время для проверки его сохранности.

3.3.13. При возникновении оснований для обращения взыскания на Предмет залога по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ освободить строения, оборудование и прочего движимого имущества в семидневный срок.

3.3.14. Не продавать и не отчуждать иным способом Предмет залога третьим лицам без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.3.15. В случае возбуждения процедуры банкротства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в письменной форме уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о поступившем в суд соответствующем заявлении не позднее трех рабочих дней с момента получения от заявителя копии такого заявления.

3.3.16. Не допускать

3.3.16.1. без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ перепланировки, реконструкции, перепрофилирования (изменения назначения), осуществления любых иных действий (работ), которые могут привести к изменению технических или любых иных характеристик Предмета залога;

3.3.16.2. без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ изменения условий охраны, а также иных мер безопасности и защиты в отношении Предмета залога;

КОРНЕВ ВАРНА
конкурсная управляющая
КУРДИАШЕВА И.В.

3.3.16.3. нарушений установленных законодательством правил и норм безопасности, охраны и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

3.3.16.4. без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ изменения вида хозяйственной деятельности, осуществляемой в переданной в залог Недвижимости.

3.3.17. По требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в 15-дневный срок за свой счет привести в первоначальное состояние Предмет залога в случае его перепланировки, реконструкции, перепрофилирования (изменения назначения), осуществления любых иных действий (работ), приведших к изменению технических или любых иных характеристик Предмета залога, произведенных без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3.3.18. В случае проведения с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ перепланировки, реконструкции, перепрофилирования (изменения назначения), осуществления любых иных действий (работ), приведших к изменению технических или любых иных характеристик Предмета залога (далее – переоборудование Предмета залога), зарегистрировать в установленном законодательством порядке произведенное переоборудование Предмета залога в 45-дневный срок с даты завершения вышеуказанных работ, и в пятнадцатидневный срок с даты регистрации в установленном законодательством порядке произведенного переоборудования Предмета залога подписать дополнительное соглашение к настоящему договору о внесении соответствующих изменений в ранее подписанный текст договора, за свой счет привести его государственную регистрацию, а также предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ экземпляр такого дополнительного соглашения к настоящему договору с отметкой о его государственной регистрации в срок не превышающий 40 (Сорок) календарных дней с даты его подписания.

В результате анализа, проведенного ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ по итогам переоборудования Предмета залога, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право потребовать замены и/или дополнения Предмета залога. Дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений в настоящий Договор в части замены и/или дополнения Предмета залога должно быть подписано Сторонами не позднее 20 (Двадцать) календарных дней с даты направления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ уведомления о замене и/или дополнении Предмета залога. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан за свой счет произвести государственную регистрацию такого дополнительного соглашения, а также предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ экземпляр такого дополнительного соглашения к настоящему Договору с отметкой о его государственной регистрации в срок не превышающий 40 (Сорок) календарных дней с даты его подписания.

3.3.19. В пятнадцатидневный срок с момента выхода соответствующего документа или получения информации о его подготовке, касающегося принятия компетентным органом решения, предполагающего любое выбытие Предмета залога из собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (в том числе изъятие, снос, вывод за пределы города или определенной зоны), а также о включении (замерении включения) Предмета залога в городской план застройки (реконструкции, развития и т.д.) направить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ письменное уведомление, содержащее информацию о вышеизложенных событиях/фактах.

3.3.20. В трехдневный срок с момента получения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ соответствующей информации о предъявлении к ЗАЛОГОДАТЕЛЮ другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, его изъятии (исстребовании) или об обременении Предмета залога письменно уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о вышеизложенных событиях/фактах.

3.3.21. Предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ ежеквартальную бухгалтерскую отчетность основной деятельности с приложениями и расшифровками основных средств, дебиторской и кредиторской задолженности с указанием просроченной, в том числе безнадежной, а также расшифровкой привлеченных кредитов и займов (расшифровкой других счетов по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ) на последнюю отчетную дату не позднее 05 числа второго месяца, следующего за отчетным кварталом, а годовую бухгалтерскую отчетность с приложениями (ф-2, ф-4, ф-5) и вышеуказанными расшифровками - не позднее 05 апреля года, следующего за отчетным.

3.3.22. Незамедлительно в любой доступной форме (с дальнейшим письменным подтверждением в течение 24 часов) уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и ОАО «СОГАЗ», с

значительных изменениях в обстоятельствах, сообщенных ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ страховщику при заключении договора страхования Предмета залога.

Значительными признаются изменения, указанные в договоре страхования Предмета залога, правилах страхования, в соответствии с условиями которых заключен договор страхования Предмета залога (полис), а также изменения сведений, указанных в заявлении на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования Предмета залога.

3.3.23. Заключить соответствующее трехстороннее дополнительное соглашение к договору страхования Предмета залога, если в результате наступления вышеуказанных обстоятельств, влекущих увеличение страхового риска, страховщик потребует изменения условий заключенного договора страхования Предмета залога или уплаты дополнительной страховой премии. Такое дополнительное соглашение должно быть подписано ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ не позднее 7 рабочих дней с момента получения требования страховщика об изменении условий страхования.

Уплатить страховщику в сроки, предусмотренные вышеуказанным трехсторонним дополнительным соглашением к договору страхования, дополнительную страховую премию в размере, указанном в этом трехстороннем дополнительном соглашении.

3.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет риск случайной гибели или случайного повреждения Предмета залога.

4. Права и обязанности ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

4.1. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязан:

4.1.1. по требованию ЗАЛОГОДАТЕЛЯ выдать ему документы, подтверждающие полное или частичное исполнение обязательств по Кредитному договору.

4.1.2. оплатить государственную пошлину (иные сборы) за государственную регистрацию настоящего Договора в равных долях с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ согласно требованиям действующего законодательства РФ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области

4.2. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе:

4.2.1. Проверять по документам и фактически наличие и состояние Предмета залога.

4.2.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.2.3. Требовать от любого лица прекращения посягательства на Предмет залога, угрожающего его повреждением или уничтожением.

4.2.4. В случаях, предусмотренных Кредитным договором и/или настоящим договором, а также в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на Предмет залога в судебном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации: и настоящим Договором.

4.2.5. Получить преимущественно перед другими кредиторами ЗАЛОГОДАТЕЛЯ удовлетворение из страхового возмещения в полном объеме независимо от того, в чью пользу оно застраховано.

4.2.6. В случае, если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц, действуя от своего имени, истребовать Предмет залога из незаконного владения.

4.2.7. Передать свои права по настоящему договору другому лицу без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ с одновременной передачей прав по обеспеченному залогом обязательству.

5. Обращение взыскания на Предмет залога

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных Кредитным договором и/или ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по настоящему договору, в том числе нарушения гарантий, указанных в п. 3.1.4. настоящего договора, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право потребовать от ЗАЕМЩИКА досрочного

КОПИЯ ВЕРНА
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
КУРДЫШЕВА И.В.



исполнения обязательства, обеспеченного залогом, и обратиться с иском в суд в судебном порядке в соответствии с требованиями законодательства РФ и настоящим Договором.

При этом если обеспечившее обязательство подлежит исполнению по частям, то в случае однократного неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по возврату денежных средств в объеме и в срок, установленными графиком возврата кредита, указанным в п. 2.1. настоящего договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе обратиться с иском в суд в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За счет денежных средств, полученных от реализации Предмета залога ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе удовлетворить свои требования по Кредитному договору, а также настоящему договору в полном объеме, предусмотренном Разделом 2 настоящего Договора.

5.3. Стороны пришли к соглашению, что начальная продажная цена Предмета залога при реализации Предмета залога на торгах устанавливается равной оценочной стоимости (залоговой стоимости) Предмета залога, указанной в п. 1.3. настоящего Договора но включает в себя сумму налога на добавленную стоимость (НДС)

Обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению НДС в бюджетную систему РФ исполняются организатором торгов, осуществляющим реализацию Предмета залога.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным государственным органом.

6.2. Для государственной регистрации настоящего договора Стороны обязуются предоставить все необходимые документы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и требованиями Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

6.3. Действие настоящего договора прекращается с исполнением (надлежащим исполнением) ЗАЕМЩИКОМ обеспеченных им обязательств по Кредитному договору в полном объеме, в случае продажи с публичных торгов Предмета залога при обращении на него с иском ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (КРЕДИТОРОМ) и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. За нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий, указанных в п.п. 3.3.1, 3.3.8 и п.п. 3.3.10.-3.3.20. настоящего договора, а также гарантий, предусмотренных в п. 3.1.2.-3.1.5. настоящего договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ штраф в размере 10 процентов от оценочной стоимости Предмета залога (залоговой стоимости), указанной в п. 1.3. настоящего договора.

7.3. За нарушение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ условий, указанных в п.п. 3.3.9., 3.3.22., 3.3.23 настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан уплатить ему пеню в размере 0,2 (Ноль целых две десятые) процентов от оценочной стоимости Предмета залога (залоговой стоимости), указанной в п.1.3. настоящего договора, за каждый календарный день просрочки.

7.4. При невыполнении либо несвоевременном выполнении условий, указанных в п. 3.3.21 настоящего Договора, ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать, а ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан уплатить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ пеню из расчета 30 000,00 (Тринадцать тысяч) рублей за каждый календарный день просрочки.

8. Прочие условия

8.1. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также внесению в него изменений и/или дополнений, его прекращению распределяются в соответствии с

КОПИЯ ВЕРНА
КОКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
КУРДЕНОВА И.В.

действующим законодательством Российской Федерации между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (п.п.3.3.1., 4.1.2. настоящего Договора). Все расходы по оформлению необходимых для государственной регистрации настоящего Договора документов несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ.

8.2. Споры между Сторонами, связанные с обращением взыскания на Предмет залога, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Предмета залога. Иные споры, а также споры, связанные с заключением, изменением или расторжением настоящего Договора, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

8.3. Условия Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения действительны только, если они составлены в письменной форме, подписаны полномочными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменном виде и будут считаться поданными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом или доставлены лично по месту нахождения Сторон, указанному в настоящем Договоре.

Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение трех рабочих дней об изменении своего местонахождения, банковских и иных реквизитов, адресов электронных видов связи, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему договору. Неисполнение Стороной обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные договором уведомление или платеж не были произведены надлежащим образом.

Датой направления почтового уведомления или сообщения считается дата штампа почтового ведомства места отправления о принятии письма или дата личного вручения уведомления или сообщения Стороне настоящего договора.

8.5. Настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ заявляет, что на дату подписания настоящего договора отсутствуют обстоятельства, препятствующие залогу недвижимого имущества. Таким обстоятельством может быть отсутствие хотя бы одного из перечисленных ниже фактов. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ заявляет:

- что является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, образованным в соответствии с его требованиями и обладающим правом на заключение и исполнение настоящего договора, а также что ЗАЛОГОДАТЕЛЬ получил необходимые одобрения и разрешения для заключения этого договора;
- заключение и исполнение настоящего договора не нарушает и не будет нарушать требований законодательства Российской Федерации, учредительных документов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ и любых других договоров, которые были им заключены ранее с третьими лицами;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ получены все лицензии, иные акты компетентных органов, необходимые для надлежащего исполнения настоящего договора. Эти документы не отозваны и являются действующими;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не является ответчиком по искам, возбужденным в судах (арбитражных судах), а также что, по информации ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, ему не угрожает начало каких-либо судебных разбирательств с ним в качестве ответчика, а также что не существует не исполненных им на этот момент судебных (арбитражных) решений, если общая сумма исков превышает 10 процентов от балансовой стоимости активов ЗАЛОГОДАТЕЛЯ;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не нарушает и не будет нарушать своих обязательств по любым договорам, стороной которых он является, в ущерб имущественным интересам ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ;
- со времени составления последнего годового (квартального) баланса в финансовом состоянии ЗАЛОГОДАТЕЛЯ никаких существенных негативных изменений не произошло;
- финансовая и прочая информация, предоставленная ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ, была достоверной на момент предоставления и с того времени в финансовом положении ЗАЛОГОДАТЕЛЯ существенных изменений не произошло;
- Залогодателю хорошо известны все условия обеспеченного залогом Кредитного договора.

8.6. Содержание настоящего Договора является конфиденциальным и не подлежит

КОПИЯ ПЕРВОЙ
КОПИЯ ПЕРВОЙ
КУРДЕНЬВА В.В.

предоставлено Стороной по настоящему Договору третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда раскрытие такой информации производится в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ или в силу распоряжения уполномоченных органов, действующих в рамках своих полномочий, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.7. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, один – для ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

9. Адреса и реквизиты Сторон

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Симбирский станкостроительный завод»;
 Сокращенное наименование: ООО «Симбирский станкостроительный завод»;
 Местонахождение: 4032042, г. Ульяновск, ул. Герасимова 10-К, стр. 1;
 Почтовый адрес: 4032042, г. Ульяновск, ул. Герасимова 10-К, стр. 1;
 ОГРН 1067327027470;
 ИНН 7327039457; КПП 732701001;
 Банковские реквизиты: р/с № 4070281020380000078 в Ульяновском филиале «НОМОС-БАНКА» (ОАО) г. Ульяновск,
 БИК 047308904, в/сч 30101810300000000904;
 Тел.: (8422) 34-85-23;
 Факс: (8422) 34-85-33;
 Электронный адрес: info@skedant.ru.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

Полное наименование: Открытое акционерное общество «НОМОС-БАНК»;
 Местонахождение: 109240, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, дом 3, стр. 1;
 Почтовый адрес: 109240, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, дом 3, стр. 1;
 ОГРН 1027739019208;
 ИНН 7706092528, КПП 775001001;
 БИК 044525985;
 Корреспондентский счет № 30101810300000000985 в ОПЕРУ МГТУ Банка России;
 Для переводов в дол. тарах США
 в/с № 890-0584-157 в BANK OF NEW YORK, NEW YORK, USA, SWIFT: IRVTUS33
 в/с № 36253499 в CITIBANK NA, NEW YORK, USA, SWIFT: CITIUS33
 Тел.: (495) 737-7355, 797-3255
 Факс: (495) 797-3250;
 Электронный адрес: nomosbank@online.ru

Подпись представителей сторон

От имени ЗАЛОГОДАТЕЛЯ:



Виктор Федорович Гурьев

От имени ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:



Татьяна Анатольевна Гурьянова

КОПИИ ВЕРНА
 КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЕНИЕ
 КУРДМУС.ВА



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

регистрационный № 7-У/0000000000

Производство государственной регистрации Ипотечный договор

Дата регистрации 24 июня 2011

Номер свидетельства 73-01/2011-351

Регион Ульяновская область



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

регистрационный № 7-У/0000000000

Производство государственной регистрации Ипотечный договор

Дата регистрации 24 июня 2011

Номер свидетельства 73-01/2011-351

Регион Ульяновская область




Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 10 (Десять) листов

Управляющий Дирекцией кредитования клиентов корпоративного бизнеса

[Signature] Т.А. Гурьякова

Генеральный директор



[Signature] В.Ф. Гуров

24.06.2011г.

КОПИЯ ВЕРНА

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

КУРДЫШЕВА И.В.

[Signature]

- Недвижимость**
- Цены на квартиры**
- Куплю-продажу**
- Собственность в ипотеку
 в ипотеку, цены на 7, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 кв. м.
- Ипотека**
- Средняя ставка по ипотеке
 на 1 января 2015 года
 12,5%
- Ипотека**
- Средняя ставка по ипотеке
 на 1 января 2015 года
 12,5%
- Ипотека**
- Средняя ставка по ипотеке
 на 1 января 2015 года
 12,5%

Продажа промышленного склада-производства в Ульяновске



Условия сделки	Площадь	Цены	Срок	Контакты
Условия сделки: Акция	Площадь: 1000 кв. м	Цены: 100 кв. м - 100 кв. м	Срок: 30 дней	Контакты: +7 (800) 100-00-00

Продажа промышленного склада-производства в Ульяновске

Продаётся промышленный склад-производство общей площадью 1000 кв. м. Здание имеет современный дизайн, оборудовано всем необходимым для работы. Подходит для размещения производства или складских помещений.

Условия сделки: Акция, скидка до 10%.

Площадь: 1000 кв. м.

Цены: 100 кв. м - 100 кв. м.

Срок: 30 дней.

Контакты: +7 (800) 100-00-00.

Добавить объявление

Добавить контакты

Услуги

Услуги по ремонту и обслуживанию помещений.

Услуги по проектированию и строительству.

Услуги по оценке недвижимости.

Услуги по страхованию.

Услуги по юридическому сопровождению.

Аренда производственных помещений от 7 до 1000м2



- Сдать недвижимость Быстро!**
- Продажа недвижимости
 - Сдать в аренду недвижимость
 - Увеличить объявление
 - Пополнить объявление
- Хотите большего?**
- Пополнить объявление

Производственные помещения от 7 до 1000м2

Цены от 100 руб. в месяц

Адрес: ул. Советская, д. 100

Площадь: 100 кв. м

Контакты: +7 (800) 100-00-00

Описание: Промышленное помещение, оборудованное всем необходимым для работы.

Удобства 57 объявлений

Удобства 57 объявлений

Удобства 57 объявлений

Удобства 57 объявлений

Dimfund.ru

Рынок недвижимости

II квартал 2015 г.

Смарт-данные

Живые данные за 1500+

Прогнозы, тенденции, статистика

Сдать в аренду производственные помещения от 7 до 1000м2

Удобства 57 объявлений

Производственное помещение, 1159 м²



Адрес: Москва, Юго-Восточный округ, Пресненский район, Ленинский проспект, д. 127, стр. 1, этаж: 1

Площадь: 1159 м²

Состояние: отличное

Описание: Производственное помещение, расположенное в центре Москвы. Подходит для размещения производства, склада, офиса. Имеется возможность подключения к инженерным сетям. Удобное расположение, хорошая транспортная доступность.

Сданы недорого и быстро!

- Продажа недвижимости
- Создать сайт объявлений
- Настроить объявления
- Получить объявления в рассылку

Хотите большего?

- Продать недвижимость

Новый сайт НЕДВИЖИМОСТИ

10 лет опыта в сфере недвижимости

НЕТУ ДАРОМ

Domofond.ru

20 Сделок в день!

10 лет опыта в сфере недвижимости

Работайте с нами!

Производственные и офисные



Адрес: Москва, Юго-Восточный округ, Пресненский район, Ленинский проспект, д. 127, стр. 1, этаж: 1

Площадь: 1159 м²

Состояние: отличное

Описание: Производственное помещение, расположенное в центре Москвы. Подходит для размещения производства, склада, офиса. Имеется возможность подключения к инженерным сетям. Удобное расположение, хорошая транспортная доступность.

Сданы недорого и быстро!

- Продажа недвижимости
- Создать сайт объявлений
- Настроить объявления
- Получить объявления в рассылку

Хотите большего?

- Продать недвижимость

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

Укажите право собственности

АРЕНДА

от 10 руб. за кв.м.

Укажите право собственности

Участок 2.2 га (промназначения)
 Калининградская область, г. Зеленоград, пр. Мухоморова, д. 10/10



Цена: 7 500 000 руб.

Адрес: Зеленоград

Площадь: 2 200 кв. м

Описание: Участок 2.2 га, земли промисленного назначения, в черте города. Подходит для размещения объектов промисленного назначения. В собственности ООО "С.М.А. Инжиниринг". Зарплата подыменная, вода по территории. В наличии электроподстанции, возможность подключения к электросети. Для получения информации о объекте свяжитесь с менеджером по телефону: 7-800-700-1000.

Продайте участок Быстро!

- Промышленные объекты
- Склады, ЦУП, офисы
- Магазины, рестораны
- Подать объявление в рассылку

Хотите больше?

Прочитать еще статьи

Жилище, участок, коммерция, недвижимость, Россия, Москва

Агентство недвижимости

Участок 3 га (промназначения)
 Калининградская область, г. Зеленоград, пр. Мухоморова, д. 10/10



Цена: 7 000 000 руб.

Адрес: Зеленоград

Площадь: 3 000 кв. м

Описание: Предлагается участок 3 га, земли промисленного назначения, в черте города. Подходит для размещения объектов промисленного назначения. В собственности ООО "С.М.А. Инжиниринг". Зарплата подыменная, вода по территории. В наличии электроподстанции, возможность подключения к электросети. Для получения информации о объекте свяжитесь с менеджером по телефону: 7-800-700-1000.

Продайте участок Быстро!

- Промышленные объекты
- Склады, ЦУП, офисы
- Магазины, рестораны
- Подать объявление в рассылку


Хотите больше?

Прочитать еще статьи

Жилище, участок, коммерция, недвижимость, Россия, Москва

Агентство недвижимости

Участок 1.57 га (промназначения)
 Калининградская область, г. Зеленоград, пр. Мухоморова, д. 10/10



Цена: 6 000 000 руб.

Адрес: Зеленоград

Площадь: 1 570 кв. м

Описание: Предлагается участок 1.57 га, земли промисленного назначения, в черте города. Подходит для размещения объектов промисленного назначения. В собственности ООО "С.М.А. Инжиниринг". Зарплата подыменная, вода по территории. В наличии электроподстанции, возможность подключения к электросети. Для получения информации о объекте свяжитесь с менеджером по телефону: 7-800-700-1000.

Продайте участок Быстро!

- Промышленные объекты
- Склады, ЦУП, офисы
- Магазины, рестораны
- Подать объявление в рассылку

Хотите больше?

Прочитать еще статьи

Жилище, участок, коммерция, недвижимость, Россия, Москва

Агентство недвижимости

Цены онлайн

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО СЕРТИФИКАТОР

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в добровольном членстве организации

Описание: Широков Александр Владимирович
 Место: г. Москва

Свидетельство выдано: № 471208, выдан 11.02.2012
 Жилищно-коммунального хозяйства РСФСР г. Омск

Срок действия: бессрочно (до 31.12.2012)

Подпись: С.А. Тобокова

№: 0014934

АИТЭКС СЕРТИФИКАТОР

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Описание: Широков Александр Владимирович
 Место: г. Москва

Свидетельство выдано: № 471208, выдан 11.02.2012
 Жилищно-коммунального хозяйства РСФСР г. Омск

Срок действия: бессрочно (до 31.12.2012)

Подпись: С.А. Тобокова

№: 0014934

АИТЭКС СЕРТИФИКАТОР

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Описание: Широков Александр Владимирович
 Место: г. Москва

Свидетельство выдано: № 471208, выдан 11.02.2012
 Жилищно-коммунального хозяйства РСФСР г. Омск

Срок действия: бессрочно (до 31.12.2012)

Подпись: С.А. Тобокова

№: 0014934

Прошнугрохано, пронумеровано и
скреплено печатно
на 118 (сто осамнаест) листах
Подпись: *[Handwritten Signature]*

