

**ИП КОЛЕСНИКОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ,
ИНН 732601692005, ОГРНИП 310732630200028 от 29 октября
2010 г., 432017, г. Ульяновск, ул. Минаева, 6, кв. 28**

**ОТЧЕТ № 70/15
об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости**

**Дата оценки:
15 июня 2015 г.**

**Объект оценки:
недвижимое имущество принадлежащее ФГУП «Производственное
объединение «Ульяновский машиностроительный завод»**

**База оценки:
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**ЗАКАЗЧИК:
ФГУП «Производственное объединение «Ульяновский машинострои-
тельный завод»**

Ульяновск 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 47/15 -10/2 от 12 марта 2015 г. и дополнительного соглашения № 1 от 20 августа 2015 г. к договору № 47/15 -10/2 от 12 марта 2015 г. Индивидуальным предпринимателем Колесниковым Сергеем Александровичем оказаны услуги по оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, зданий и помещений принадлежащих на праве собственности ФГУП «ПО «УМЗ» и составлен в письменной форме настоящей Отчет об оценке № 70/15 от 15.06.2015 г. Оценка была проведена с применением затратного подхода и сравнительного подходов, мотивированный отказ от использования доходного подхода приведен в п.6 данного отчета, мотивированный отказ от использования сравнительного подхода для части объектов приведен в п.5.

Рыночная стоимость объектов недвижимости - зданий и помещений принадлежащих на праве собственности: Федеральному Государственному Унитарному предприятию «Производственное Объединение «Ульяновский Машиностроительный завод», сокращенное фирменное наименование: ФГУП «ПО «УМЗ», адрес место нахождения: 432007, Российская Федерация, г. Ульяновск, ул. Шоферов, 1, ИНН 7328011831, ОГРН - 1027301580690, дата присвоения 23 мая 2005 г., рассчитанная на основании договора № 47/15 -10/2 от 12 марта 2015 г. и дополнительного соглашения № 1 от 20 августа 2015 г. к договору № 47/15 -10/2 от 12 марта 2015 г. на 15 июня 2015 года, с учетом округления, составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь застройки (площадь земельного участка под объектом оценки), кв.м. выделенная площадь под объект, кв.м	Дополнительная информация идентифицирующая объект оценки	Стоимость, определенная затратным методом учета НДС, руб	Вес подхода	Стоимость, определенная сравнительным подходом без учета НДС, руб	Вес подхода	Стоимость, определенная доходным подходом без учета НДС, руб	Вес подхода	Рыночная стоимость без учета НДС, руб
ЗДАНИЕ ОСНОВНОГО ЦЕХА ТЕРМИЧЕСКИЙ УЧАСТ., назначение: нежилое, общая площадь 1260,70 кв.м., инв. №73:401:002:001715070:9156, лит. ИС, ИС1, ИС3-ИС7, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, 1, кадастровый номер: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:9156		Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:9156	8 478 703,25	0,34	6 616 942,71	0,66	не применялась	-	К6=К*К1+К2*К3+К4*К5+стоимость земельной по участку 7 583 000
Земельный участок под объектом оценки	1 436,40		не применялся	-	333 197,64	1	не применялась	-	
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 5888,5 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане 1 этаж: №1-7,48-77, 2 этаж: №14-26, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, №1		Условный номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73-73-01/042/2011-459	24 398 100,01	0,34	26 296 429,18	0,66	не применялась	-	27 080 000
Земельный участок под объектом оценки	6 160,70		не применялся	-	1 429 080,11	1	не применялась	-	

Наименование объекта оценки	Площадь застройки (площадь земельного участка под объектом оценки), кв.м, выделенная площадь под объект, кв.м	Дополнительная информация идентифицирующая объект оценки	Стоимость, определенная затратным подходом без учета НДС, руб	Вес подхода	Стоимость, определенная сравнительным подходом без учета НДС, руб	Вес подхода	Стоимость, определенная доходным подходом без учета НДС, руб	Вес подхода	Рыночная стоимость без учета НДС, руб
Насосная станция 43 цеха в стадии разрушения, назначение: нежилое, 1-этажный, инв.№ 73:401:002:001715070, лит. КН, кв, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, №1		Условный номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73-73-01/133/2010-102	3 343 531,29	1	не применялся	-	не применялся	-	К6=К*К1+К2*К3+К4*К5+стоимость земельного участка 3 459 000
Земельный участок под объектом оценки	496,8		не применялся	-	115 241,29	1	не применялся	-	
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЯ КАМЕННОГО ЦЕХА, №46, назначение нежилое, общая площадь 5380,6 кв.м., номера на поэтажном плане 1 ЭТАЖ: №121-256, 2 ЭТАЖ: №1-8, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, №1		Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:91 77:20121012025601:20 00102-2000802	25 609 554,27	0,34	24 028 286,80	0,66	не применялся	-	25 921 000
Земельный участок под объектом оценки	5 841,50		не применялся	-	1 355 036,19	1	не применялся	-	
Склад для хранения, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 119,2 кв.м., инв.№73:401:002:001715070:9186, лит. КК, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, №1		Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:91 86	597 541	0,34	350 614,56	0,66	не применялся	-	468 000
Земельный участок под объектом оценки	144,8		не применялся	-	33 588,85	1	не применялся	-	
Здание основного 93 цеха, назначение: нежилое, инв.№73:401:002:001715070, лит.К.П, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, д.1		Условный номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73-73-01/133/2010-101	3 331 237,48	1	не применялся	-	не применялся	-	3 589 000
Земельный участок под объектом оценки	1 110,60		не применялся	-	257 622,73	1	не применялся	-	

Наименование объекта оценки	Площадь застройки (площадь земельного участка под объектом оценки), кв. м, выделенная площадь под объект, кв. м	Дополнительная информация идентифицирующая объект оценки	Стоимость, определенная затратам без учета НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость, определенная сравнительным подходом без учета НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость, определенная доходным подходом без учета НДС, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
ЗДАНИЕ МАТЕРИАЛЬНОГО СКЛАДА №3, ПРИСТРОЙ СКЛАДА №3, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, общая площадь 2091,50 кв.м., инв. №73:401:002:001715070:9102, литеры: ЕБ,ЕБ1,ЕБ2,еб, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, дом №1		Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:9102	8 685 236,68	0,34	10 154 188,54	0,66	не применяется	-	К0=К*К1+К2*К3+К4*К5+стоимость земельной доли участка 10 199 000
Земельный участок под объектом оценки	2 344,40		не применяется	-	543 823,82	1	не применяется	-	
СКЛАД, назначение: нежилое, общей площадью 2793,1 кв.м., инв. № 73:401:002:001715070:9143 (литеры: И,Д,И,Ц,И,Ц,И,Ц,И,Ц), адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, дом №1		Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:1343	доля в праве 4331/10000 составляет 5 045 528,61	0,34	5 873 027,34	0,66	не применяется	-	5 899 000
Земельный участок под объектом оценки	3 055,60		не применяется	-	306 980,79	1	не применяется	-	
ЗДАНИЕ ПОГРЕБКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 106,7 кв.м. (ЛИТЕРЫ: БЮ,бю), назначение нежилое, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, ДОМ №1		Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:9044	874 035,18	1	не применяется	-	не применяется	-	911 000
Земельный участок под объектом оценки	160,2		не применяется	-	37 161	1	не применяется	-	
Кабина холодильная для хранения химикатов, назначение: нежилое, 2-этажная, инв. №73:401:002:001715070, лит. КМ, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, №1		Условный номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73-73-01/133/2010-100	1 098 907,335	1	не применяется	-	не применяется	-	1 224 000
Земельный участок под объектом оценки	539,5		не применяется	-	125 146	1	не применяется	-	
Складское помещение, назначение: нежилое здание,		Условный номер здания	2 618 947	1	не применяется	-	не применяется	-	3 540 000

Наименование объекта оценки	Площадь застройки (площадь земельного участка под объектом оценки), кв. м, выделенная площадь под объект, кв. м	Дополнительная информация идентифицирующая объект оценки	Стоимость, определенная затратам без учета НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость, определенная сравнительным подходом без учета НДС, руб.	Вес подхода	Стоимость, определенная доходным подходом без учета НДС, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1-этажное, общая площадь 499,1 кв.м., инв. №73:401:002:001728280, лит. А.А1.А2.а.а1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Краснопроблеская, №36	4 824	ния по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73-73-01/051/2010-292	не применялся	-	921 159,27	1	не применялся	-	К6=К*К1+К2+К3+К4*К5+стоимость земельной собственности
Земельный участок под объектом оценки									
Трансформаторная подстанция на пилонах, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 64,8 кв.м., инв. № 73:401:002:001718470, литеры: Б,Б1, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Металлистов, №15/5	286	Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020303:43:73:401:002:001718470:0200	1 137 980	1	не применялся	-	не применялся	-	1 213 000
Земельный участок под объектом оценки									
Здание бытовых помещений цеха №93, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 364,9 кв.м., инв. №73:401:002:001715070:9158, литера: КБ, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шюферов, №1	456,5	Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:9158	2 885 922	0,34	2 262 712	0,66	не применялся	-	2 580 000
Земельный участок под объектом оценки									
ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ, назначение нежилое, 1-этажное, общая площадь 39,30 кв.м., инв. №73:401:002:001715070:9160 (литера:К.А), адрес объекта Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шюферов, №1	53,6	Кадастровый номер здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:9160	633 838	1	не применялся	-	не применялся	-	646 000
Земельный участок под объектом оценки									
КОНТОРА У СКЛАДА № 4 ПЛОЩАДЬЮ 54,90		Кадастровый номер	372 552	1	не применялся	-	не применялся	-	390 000

Наименование объекта оценки	Площадь застройки (площадь земельного участка под объектом оценки), кв. м, выделенная площадь под объект, кв. м	Дополнительная информация идентифицирующая объект оценки	Стоимость, определенная затратам без учета НДС, руб	Вес подпада	Стоимость, определенная сравнительным подходом без учета НДС, руб	Вес подпада	Стоимость, определенная доходным подходом без учета НДС, руб	Вес подпада	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
кв.м. (ЛИТЕРА:ИШ) НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Шоферов, №1		здания по данным свидетельства о государственной регистрации права: 73:24:020101:0001:73:401:002:001715070:91	К	К1	К2	К3	К4	К5	К6=К*К1+К2*К3+К4*К5+стоимость земельного участка
Земельный участок под объектом оценки	75,3	57	не применялся	-	17 467	1	не применялся	-	94 702 000
ИТОГО:									

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет: 94 702 000 (Девяносто четыре миллиона семьсот две тысячи) рублей без учета НДС.

В соответствии с основными принципами оценки собственностью оценщик является полностью независимым от Заказчика, администрации и владельцев оцениваемого имущества. Размер моего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки

М.П.

Индивидуальный предприниматель:

_____ С.А. Колесников