

# **ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»**

Юр. адрес: 603041, г.Нижний Новгород, ул.Сазанова, д.13, кв.33  
Адрес местонахождения (почтовый адрес): 603004, г.Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.309  
ИНН 5256046010/КПП 525601001  
р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород  
БИК 042202603 к/с 30101810900000000603  
тел./факс 295-60-49

---

---

## **ОТЧЕТ №1(9)ГК№46**

*об оценке рыночной стоимости права собственности на "Дебаркадер-305",  
назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-  
03-335*

**ЗАКАЗЧИК**

*Министерство государственного  
имущества и земельных ресурсов  
Нижегородской области*

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»**

*Дата составления отчета: 30 сентября 2016г.*

*г.Н.Новгород  
2016г.*

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Уважаемый Андрей Валентинович!**

*В соответствии с Государственным контрактом №46 от 11 марта 2016г. ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости права собственности на "Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335.*

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена с использованием предоставленной технической и иной документации. Данные о произведенных расчетах приведены в письменном заключении.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года; Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297); Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298); Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299); Федеральный стандарт оценки №7: Оценка недвижимости (ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611; Федеральный стандарт оценки №10: Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328 )".

*По нашему мнению, по состоянию на 30 сентября 2016г. согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:*

<b>Объект, права на который оцениваются</b>	<b>Рыночная стоимость объекта, рублей, округленно</b>
"Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335	<b>1080000</b>

*Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов деятельности Вашего предприятия, то будем рады сотрудничеству с Вами.*

**С уважением, директор ООО «Новсистем Консалт»**

**/А.Н.Шибанов/**

## Оглавление

1 Основные факты и выводы.....	4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	5
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	5
2.1 Объект оценки.....	5
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/ Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации.....	6
2.3 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	6
2.4 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав.....	6
2.5 Цель оценки.....	6
2.6 Предполагаемое использование результатов оценки.....	6
2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки).....	6
2.8 Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки).....	7
2.9 Допущения, на которых должна основываться оценка.....	7
2.10 Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра.....	7
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	10
6 Применяемые стандарты оценки.....	11
7 Этапы проведения оценки.....	12
8 Сертификат качества оценки.....	12
9 Основные понятия и методология процесса оценки.....	13
9.1 Общие понятия оценки.....	13
9.2 Подходы к оценке.....	13
9.3 Цели оценки и понятие стоимости.....	14
10. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
10.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
10.3 Информация о текущем использовании объекта.....	16
10.4 Анализ наиболее эффективного использования.....	16
11 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	18
11.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	18
11.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
11.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	23
11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	25
11.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	29
12 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	29
12.1 Обоснование выбора подходов к оценке (при оценке рыночной стоимости объекта оценки).....	29
13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	31
13.1 Сравнительный подход.....	31
14 Согласование результатов, полученных различными подходами.....	41
15 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта, права на который оцениваются.....	42
Список использованной литературы.....	43
Приложения.....	44

# 1 Основные факты и выводы<sup>1</sup>

## 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>2</sup>

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №46 от 11 марта 2016г. между Заказчиком – Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области, в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 18.01.2016г. №326-02-635/16, и Исполнителем – ООО «Новсистем Консалт» в лице директора Шибанова Александра Николаевича, действующего на основании Устава.

## 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с Государственным контрактом №46 от 11 марта 2016г. ООО «Новсистем Консалт» произвело оценку рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости: "Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335.

Таблица 1: Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<i>Наименование параметров</i>	<i>Описание, значение параметров</i>
<i>Объект, права на который оцениваются</i>	"Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335. Более полная информация об объекте оценке представлена в п.10.2 настоящего отчета
<i>Собственник объекта</i>	Субъект права: Нижегородская область <sup>3</sup> ; вид права: собственность. Субъект права: ГБУ НО "Автобаза управления делами Правительства Нижегородской области"; вид права: оперативное управление
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки с целью совершения сделки гражданско-правового характера (продажа на торгах).
<i>Балансовая стоимость, руб.</i>	Данные Заказчиком не предоставлены
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<i>Дата обследования (дата осмотра)</i>	март 2015 год
<i>Место осмотра</i>	Рассматриваемый объект находится по адресу: Нижегородская область, городской округ город Бор. Оценщик не проводил осмотр объекта на дату оценки, осмотр объекта проводился в марте 2015 года.
<i>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)</i>	30 сентября 2016г.
<i>Дата составления отчета</i>	30 сентября 2016г.
<i>Порядковый номер отчета<sup>4</sup></i>	№1(9)ГК№46

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№299) (раздел 3 п.8 е.)

<sup>2</sup> Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

<sup>3</sup> Источник информации: Задание №9-П к государственному контракту №46 от 11 марта 2016г.

<sup>4</sup> Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Таблица 2: Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование параметров	Значение
Результат, полученный затратным подходом, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода
Удельный вес затратного подхода, %	-
Результат, полученный доходным подходом, руб.	Обоснованный отказ от применения подхода
Удельный вес доходного подхода, %	-
Результат, полученный сравнительным подходом, руб.	1079867,77
Удельный вес сравнительного подхода, %	100
Рыночная стоимость, рублей (округленно)	1080000

### 1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта: "Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335, по состоянию на 30 сентября 2016г., составляет округленно:

Таблица 3

Объект, права на который оцениваются	Рыночная стоимость объекта, рублей, округленно
"Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335	1080000

### 1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

## 2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки<sup>5</sup>

### 2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>6</sup>

Объектом оценки является право собственности на объект: "Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335.

<sup>5</sup> Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8а); Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21)

<sup>6</sup> Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21а)

## **2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/ Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации<sup>7</sup>**

Объектом оценки является право собственности на объект:  
"Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335.

## **2.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<sup>8</sup>**

Грузопассажирский дебаркадер «Дебаркадер-305» (идентификационный номер В-03-335), 1955 года постройки г.Городец (длина 47,87 м., ширина 12,47 м., установленная грузоподъемность 100 т., пассажировместимость 150 чел.)

**Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:**  
свидетельство о праве собственности на судно ТВ №0045561 от 07.03.2012г.

## **2.4 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ<sup>9</sup>**

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность.

Субъект права: ГБУ НО "Автобаза управления делами Правительства Нижегородской области"

Вид права: оперативное управление.

Существующие ограничения (обременения) права: Данные Заказчиком не предоставлены.  
Оцениваемые права: право собственности

## **2.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ<sup>10</sup>**

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

## **2.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ<sup>11</sup>**

Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки с целью совершения сделки гражданско-правового характера (продажа на торгах).

## **2.7 Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки)<sup>12</sup>**

### **Вид определяемой стоимости объекта оценки**

Оценке подлежит **рыночная стоимость**

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)/ Федеральный стандарт оценки №10: Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328 (р.3 п.6)

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

<sup>10</sup> Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21в)

<sup>11</sup> Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21г)

<sup>12</sup> Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21д)

**В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.**

**Рыночная стоимость** – это «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».

**2.8 ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)<sup>13</sup>**

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) является 30 сентября 2016г.

**2.9 ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА<sup>14</sup>**

Информация, используемая оценщиком, должна быть получена из открытых источников, оригинальные методики оценки должны быть описаны и расчеты приведены.

Стороны понимают, что полученная величина стоимости носит вероятный характер независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

Оценщик по результату работы указывает значение рыночной стоимости объекта недвижимости без указания возможных границ интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

**2.10 СТЕПЕНЬ ДЕТАЛИЗАЦИИ РАБОТ ПО ОСМОТРУ (ПОЛНЫЙ, ЧАСТИЧНЫЙ С УКАЗАНИЕМ КРИТЕРИЕВ, БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА) И ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА<sup>15</sup>**

Осмотр объекта полный, период проведения осмотра март 2015 год.

<sup>13</sup> Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21е); Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

<sup>14</sup> Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.4,п.21ж); Федеральный стандарт оценки №7: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 (р.4,п.8)

<sup>15</sup> Федеральный стандарт оценки №10: Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328 (р.3 п.8)

### 3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике<sup>16</sup>

Таблица 4: Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Сведения о заказчике</b>	
организационно правовая форма/полное наименование	Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области в лице заместителя министра А. В. Щегрова, действующего на основании доверенности от 18.01.2016г. №326-02-635/16
адрес (место нахождения)заказчика	603082, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Кремль, корп. 2
основной государственный регистрационный номер (ОГРН) <sup>17</sup>	1155260014623 от 09.11.2015г.
<b>Сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора)</b>	
Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Шибанов Александр Николаевич, именуемый далее ОЦЕНЩИК, являющийся членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ», свидетельство №507 от 08.10.2009 г., включен 09.11.2007г. за регистрационным № 337 в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» (место нахождения: 105062, РОССИЯ, г.Москва, Фурманный переулок, 9), и застраховавший гражданскую ответственность оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № Д-45207560-5.0-2-000028-15 от 16.12.2015г. выданного страховой компанией ООО «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2016 по 31.12.2016г. страховая сумма ответственности оценщика 30 000 000 рублей
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Стаж работы в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 629676, выдан 29.03.2006 г. Нижегородским государственным университетом им. Н.И.Лобачевского.  с 22 мая 2006г.
Адрес (местонахождение) оценщика	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Основание проведения оценки Оценщиком	Трудовой договор
Степень участия в проведение оценки	Оценка, составление отчета.
Юридическое лицо (исполнитель), с которым оценщик заключил трудовой договор Организационно правовая форма/полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	Общество с ограниченной ответственностью «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ» (ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»), ОГРН 1035204888806, дата присвоения ОГРН 22.08.2003г.
Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	603004, г. Нижний Новгород, пр-т Ленина, д.115, оф.303, тел. 295-60-49, тел./факс 429-06-17
Реквизиты юридического лица	р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк г.Н.Новгород, к/с 30101810900000000603 БИК 042202603
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № Д-45207560-5.0-2-000027-15 от 16.12.2015 г. выданного страховой компанией филиал ООО «Росгосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма по

<sup>16</sup> ФСО-3 п.8г<sup>17</sup> Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>



	договору страхования 50 000 000 рублей
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отчет подготовлен Оценщиком Шибановым А.Н., без привлечения сторонних организаций и специалистов.

#### 4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения<sup>18</sup>

1. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. От-дельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
3. Сведения, полученные Оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность приводимой информации.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в отчёт исключительно для того, что-бы помочь читателю получить представление о собственности.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения)подобных фактов.
6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут по-влиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
8. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
9. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.
10. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по по-воду составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
11. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.
13. Указанная в настоящем отчете величина рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998г.) признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или судебном порядке не установлено иное.
14. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
15. Копии документов (используемые Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), представленные Заказчиком, не заверены должным образом, но, со слов Заказчика, соответствуют оригиналам, и у Оценщика нет оснований считать данную информацию не достоверной.
16. Расчеты выполнены в табличном редакторе OpenOffice.org Writer, поэтому из — за округления возможны незначительные расхождения в итоговых цифрах.

#### Специальные допущения

1. В соответствии с ФСО №10: Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10, утвержден Приказом

<sup>18</sup> Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п.8в)

Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328 к объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее – машины и оборудование). Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Однако в соответствии с ГК РФ (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) статья 130. Недвижимые и движимые вещи:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

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

**Исходя из выше сказанного объект оценки: грузопассажирский дебаркадер «Дебаркадер-305», относится к недвижимому имуществу.**

2. О НДС и т. п.: Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и каких-либо сопутствующих налогов. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или других аналогичных налогов и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начисления), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или других аналогичных налогов и начисления).

3. Оценщик не проводил осмотр объекта на дату оценки, осмотр объекта проводился в марте 2015 года, общие представления о состоянии рассматриваемого объекта оценщик имеет, так же на основании информации от контактных лиц состояние объекта с марта 2015 года по дату оценки не изменилось, контактные телефоны для подтверждения информации: 272-28-36 порт 8-951-903-90-05 Лапшин Виктор Николаевич глав.деспечер [nnport@kis.ru](mailto:nnport@kis.ru), 8-952-787-51-28 Горяев Игорь Игоревич-начальник отстойного ремонтного пункта затон имени Карла Маркса.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## 5 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения<sup>19</sup>

В ходе проведения оценки Оценщиком была использована дополнительная информация из следующих источников:

Таблица 5: Дополнительная информация

№ п.п	Описание информации	Адрес
<b>Информация с сайтов сети Интернет</b>		
1	Обзор экономического развития и рынка недвижимого имущества	Источники информации об обзорах экономического развития и о рынке недвижимости представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
2	Ценовая информация	Источники информации о величинах цен или ofert на объекты аналоги представлены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.
<b>Литература и периодические издания</b>		

<sup>19</sup> Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

№ п.п	Описание информации	Адрес
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазикина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.</li> <li>• Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.</li> <li>• Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.</li> <li>• Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.</li> <li>• Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.</li> </ul>	

## 6 Применяемые стандарты оценки<sup>20</sup>

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральных стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297).
- Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298).
- Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299).
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611)"
- Федеральный стандарт оценки №10: Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328. и Стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных Некоммерческим партнерством СОО «СИБИРЬ».

Настоящие стандарты оценки, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;
- цели оценки и виды стоимости;
- требования к отчету об оценке.

Применение при оценке стандартов и правил Некоммерческого партнерства СОО «СИБИРЬ» обосновано тем, что Оценщик является членом НП СОО «СИБИРЬ» и данные стандарты и правила наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

<sup>20</sup> Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11), Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п. 8б)

## 7 Этапы проведения оценки<sup>21</sup>

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

## 8 Сертификат качества оценки

Сертификат качества оценки является частью введения к отчету, в котором оценщик удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- оценщик произвел осмотр объекта оценки;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральными стандартами (Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297); Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298);

<sup>21</sup> Федеральный стандарт оценки №1: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 (р.5,п.23)

Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299); Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611); Федеральный стандарт оценки №10: Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328".

## 9 Основные понятия и методология процесса оценки

### 9.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

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

*Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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

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

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

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки

или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

### 9.2 Подходы к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

*Сравнительный подход.*

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут

применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

*Доходный подход.*

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

*Затратный подход.*

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### 9.3 Цели оценки и понятие стоимости

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

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

*Виды стоимости*

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом

от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

## **10. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>22</sup>**

### **10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>23</sup>**

Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества и анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также о состоянии объекта.

Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики:

1) Копия: Свидетельство о праве собственности на судно №ТВН0045561 от 07.03.2012г.

### **10.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **10.2.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки**

Субъект права: Нижегородская область

Вид права: собственность.

Субъект права: ГБУ НО "Автобаза управления делами Правительства Нижегородской области"

Вид права: оперативное управление.

#### **10.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

<sup>22</sup> Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11); Федеральный стандарт оценки №3: «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 (р.3,п. 8ж)

<sup>23</sup> Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст.11)

Существующие ограничения (обременения) права: Данные Заказчиком не предоставлены.  
**Оценка имущества производится без учета каких-либо ограничений (обременений).**

### 10.2.3 Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 6: Описание объекта оценки

Параметр	Описание
Объект оценки	"Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335
Тип и назначение	грузопассажирский дебаркадер
Название судна	«Дебаркадер-305»
Использование	Не используется
Место нахождения объекта	Нижегородская область, городской округ город Бор
Идентификационный номер судна	В-03-335
Класс судна	*Р 1,2
Проект №	133
Год и место постройки	1955г., Городец
Материал корпуса	Сталь, (залит бетоном после капитального ремонта) <sup>24</sup>
Главные машины	-
<i>Габаритные размеры судна</i>	
Длина, м.	47,87
Ширина, м.	12,47
Осадка в грузу, м.	0,86
Установленная грузоподъемность, т.	100
Пассажировместимость, чел.	150
Техническое состояние	Годное
Техническое состояние надстройки на дебаркадере	Аварийное
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены

### 10.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА

Не используется.

### 10.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов

<sup>24</sup> Информация предоставлена в устной форме при осмотре объекта оценки.



использования;

2) юридическая правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.;

3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Таблица 7: Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

<i>Параметр</i>	<i>Описание</i>
<i>Физически возможные способы использования</i>	Объект оценки представляет собой: "Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335, платформа в рабочем состоянии, надстройка частично разрушена и находится в ветхом (аварийном) состоянии. Исходя из вышесказанного, рассматриваемый нами объект может быть и дальше использован по прямому функциональному назначению после разбора надстройки, проектирования и строительства новой надстройки с объемно планировочными решениями, соответствующими текущему сегменту рынка.
<i>Правомочные способы использования</i>	Использование объекта по прямому функциональному назначению не имеет законодательных ограничений.
<i>Финансово осуществимые способы использования</i>	Очевидно, что использование объекта оценки в соответствии с вышеуказанными вариантами способно генерировать денежный поток либо в качестве арендной платы за него, либо генерировать денежный поток в составе какого-либо предприятия.
<i>Максимально эффективный способ использования</i>	Максимальной продуктивностью обладает вариант использования, который создает большую доходность. Поскольку выявлен только один физически возможный, законодательно разрешенный и финансово целесообразный вариант использования объекта оценки, то он и будет являться наилучшим и наиболее эффективным.

**Вывод:** Использование рассматриваемого нами объекта по прямому функциональному назначению, а именно, в качестве грузопассажирского дебаркадера после разбора надстройки, проектирования и строительства новой надстройки с объемно планировочными решениями, соответствующими текущему сегменту рынка отвечает всем критериям анализа НЭИ.

## 11 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость<sup>25</sup>

### 11.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ<sup>26</sup>

#### 11.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации<sup>27</sup>

Таблица 8: Основные показатели развития экономики(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2015 год		2016 год			
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	янв.-июль
ВВП <sup>1)</sup>	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,2	108,5	100,4	100,4		103,9
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,3
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» <sup>4)</sup>	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,8
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 <sup>5)</sup>	-0,1	100,0 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 <sup>5)</sup>		35824 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 <sup>4)</sup>	5,6	-
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,4
Объем платных услуг населению <sup>7)</sup>	98,5 <sup>6)</sup>	98,6 <sup>6)</sup>	100,7	98,0	-0,7	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57	44,6			38,5

<sup>25</sup> ФСО №3 от 20.05.2015 №299, п. 8з

<sup>26</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 №611, п. 11а

<sup>27</sup> Официальный сайт Министерства Экономического развития <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

\*Начиная с января 2016г. в объем по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

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

<sup>4)</sup> Предварительные данные.

<sup>5)</sup> Оценка

<sup>6)</sup> В целях статической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

## 11.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области<sup>28</sup>

Таблица 9: Основные экономические и социальные показатели

	Июль 2016г.	Июль 2016г. в % к июлю 2015г.	Январь-июль 2016г.	Январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.	Справочно январь-июль 2015г. в % к январю-июлю 2014г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>		113,0		103,3	100,4
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	6447,5	101,9	26839,7	103,7	100,0
Грузооборот транспорта <sup>2)</sup> , тыс.т-км	134059,7	75,5	827914,2	79,7	89,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	56638,6	100,5	375946,8	101,1	86,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	12895,8	96,6	88288,0	98,2	99,1
Внешнеторговый оборот, млн долларов США <sup>3)</sup>	349,0 <sup>4)</sup>		1961,7 <sup>5)</sup>		
в том числе:					
экспорт товаров	159,8		1020,0		
импорт товаров	189,2		941,7		
Индекс потребительских цен		103,8 <sup>6)</sup>		106,3	109,6 <sup>6)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг <sup>7)</sup>		103,8 <sup>6)</sup>		102,3	112,7 <sup>6)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>8)</sup>		95,4		96,7	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	29322,5 <sup>4)</sup>	108,8 <sup>9)</sup>	27097,0 <sup>10)</sup>	106,3 <sup>11)</sup>	103,4 <sup>12)</sup>
реальная		102,4 <sup>9)</sup>		100,0 <sup>11)</sup>	89,1 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс.человек	10,0	98,9			

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) По данным Приволжского таможенного управления, с 2016г. – с учетом торговых отношений с государствами-членами Евразийского экономического союза.

4) Данные за июль 2016г.

5) Данные за I полугодие 2016г.

6) Данные на конец периода за июль 2016г. и июль 2015г. в % к декабрю 2015г. и декабрю 2014г. соответственно.

7) Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие

<sup>28</sup> Источник информации: <http://minec.government-nnov.ru/?id=2293>, <http://minec.government-nnov.ru/?id=2294>

производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды», предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке.

8) Предварительные данные.

9) Июнь 2016г. в % к июню 2015г.

10) Данные за I полугодие 2016г.

11) I полугодие 2016г. в % к I полугодю 2015г.

12) I полугодие 2015г. в % к I полугодю 2014г.

Таблица 10: Промышленность

	Июль 2016г.		Январь-июль 2016г.	
	Млн. рублей	в % к июлю 2015г.	Млн. рублей	в % к январю-июлю 2015г.
Добыча полезных ископаемых	150,6	106,9	715,3	112,9
в том числе по видам:				
Обрабатывающие производства	96901,3	105,2	578783,0	101,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	6345,7	108,9	55127,1	111,8

1) Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 29.11.07 №282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 02.07.2013 №171-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Таблица 11: Сельское хозяйство

	Июль 2016г.			Январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.	Справочно январь-июль 2015г. в % к январю-июлю 2014г.
	тонн	в % к июлю 2015г.	доля в общем объеме производства скота и птицы на убой, %		
Скот и птица на убой (в живом весе)	10750,9	125,9	100,0	124,7	103,2
из него:					
крупный рогатый скот	1581,8	97,4	14,7	100,0	97,6
свиньи	3575,7	231,4	33,3	195,0	126,4
птица	5592,0	104,2	52,0	112,3	99,8

Таблица 12: Торговля и сфера услуг

	Июль 2016г.		Январь-июль 2016г.		Справочно июль 2015г. в % к июлю 2014г.
	Млн. рублей	в % к июлю 2015г.	Млн. рублей	в % к январю-июлю 2015г.	
Всего	56638,6	100,5	375946,8	101,1	85,7
в том числе:					
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	54306,0	100,5	359680,0	101,1	86,2
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	2332,6	100,9	16266,8	100,8	77,2

Таблица 13: Транспорт

	Июль 2016г.	В % к		Январь-июль 2016г.	Январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.
		Июлю 2015г.	июню 2016г.		
Грузооборот <sup>1)</sup> , тыс. т-км	134059,7	75,5	100,0	827914,2	79,7
Пассажиروоборот <sup>2)</sup> , тыс. пасс.-км	351389,2	87,0	114,8	2481744,3	91,4

1) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.  
2) Автобусов по маршрутам регулярных перевозок, маршрутных таксомоторов (включая автобусы физических лиц).

**Социальные показатели**

Таблица 14: Уровень жизни

	Июль 2016г.	В % к		Январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.	Справочно		
		Июлю 2015г.	Июню 2016г.		июль 2015г. в % к		январь-июль 2015г. в % к январю-июлю 2014г.
					Июлю 2014г.	Июню 2015г.	
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей	32704,9	101,4	101,7	103,0	115,8	107,2	111,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,4	99,1	96,7	100,5	104,8	96,3

1) Предварительные данные.

Таблица 15: Занятость населения

	Июнь 2016г., тыс.	В % к июню 2015г.	Январь-июнь 2016г. в % к январю-июню 2015г.	Справочно	
				июнь 2015г. в % к июню 2014г.	Январь-июнь 2015г. в % к январю-июню 2014г.
Всего замещенных рабочих мест	846,6	99,8	99,3	96,9	97,4
в том числе:					
работниками списочного состава (без внешних совместителей)	811,8	99,6	99,3	97,4	97,8
внешними совместителями	16,6	102,0	97,6	88,3	90,4
работниками, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера	18,2	107,1	99,3	82,9	85,2

Таблица 16: Демография

	Январь-июнь				
	2016г.	2015г.	Прирост (+), снижение (-)	на 1000 человек населения	
				2016г.	2015г.
Родившихся, человек	19053	18932	121	11,8	11,7
Умерших, человек	25676	26195	-519	15,9	16,2
из них детей в возрасте до 1 года	131	144	-13	6,6 <sup>3)</sup>	7,4 <sup>3)</sup>
Естественный прирост (+), убыль (-), человек	-6623	-7263		-4,1	-4,5
Браков, единиц	8415	9336	-921	5,2	5,8

	Январь-июнь				
	2016г.	2015г.	Прирост (+), снижение (-)	на 1000 человек населения	
				2016г.	2015г.
Разводов, единиц	6481	6418	63	4,0	4,0

1) Здесь и далее в разделе показатели месячной регистрации приведены в пересчете на год;  
2) На 1000 родившихся живыми.

## 11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ<sup>29</sup>

Объект: "Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335. Дебаркадер - элемент транспортной или складской инфраструктуры, предназначенный для непосредственной перегрузки (выгрузки или погрузки) пассажиров и грузов, а также размещения специального оборудования и помещений, предназначенных для организации погрузочно-разгрузочных работ. Преимущественно применяется на железнодорожном, автомобильном и речном транспорте, а также в складской логистике. Основное назначение дебаркадера обусловлено необходимостью выравнивания уровней грузовой площадки неподвижного элемента транспортной инфраструктуры и уровня погрузочной площадки (палубы, пола вагона, пола кузова грузовика) транспортного средства, а также защита груза, пассажиров и работников от атмосферных осадков.

Дебаркадер может быть мобильным или стационарным. Мобильные (плавучие) дебаркадеры — сооружения, обладающие постоянной плавучестью, местонахождение которых может быть изменено при помощи буксира, а на выбранном месте дебаркадер фиксируется при помощи причальных приспособлений и устройств — лебёдок, канатов, кнехтов, якорей и др. — являются разновидностью несамходных судов с бетонным или металлическим корпусом. Производство плавающих дебаркадеров осуществляется на специализированных судостроительных предприятиях, имеющих лицензию и сертификат соответствующего морского или речного регистра.

Главными достоинствами плавающего дебаркадера являются его мобильность, а также возможность отслеживания таким сооружением гидрографического режима — дебаркадер всплывает при подъёме уровня воды (например, при паводке или приливе). Недостатком плавающего дебаркадера является необходимость соблюдать требования эксплуатации, характерные для несамходных судов, находящихся у причала. Существует риск потери или повреждения плавающего дебаркадера в результате нарушения правил эксплуатации или стихийных бедствий (отрыв и снос течением, выбрасывание на берег и т. д.). Существуют также определённые трудности с энергоснабжением и подачей рабочих жидкостей на такие сооружения, поскольку при монтаже кабелей и трубопроводов необходимо учитывать возможность изменений положения дебаркадера, связанных с изменениями уровня воды.

**Стационарные дебаркадеры** — неплавучие сооружения, неразрывно связанные с берегом, дном или иными причальными сооружениями — разновидность причальных портовых гидротехнических сооружений — пирса или причальной стенки, могут возводиться как на месте методом монолитного бетонирования, так и крупноузловым методом с последующей доставкой элементов к месту установки и сборки. Последний метод наиболее выгоден при устройстве дебаркадеров в удалённых местностях, поскольку позволяет проводить монтаж на берегу, в месте, где его возведение наиболее удобно с точки зрения логистики и существует возможность проводить бетонные работы без использования водолазов и специальных марок бетона, применяемых в гидротехнических сооружениях, монтируемых (возводимых) в водной среде, что позволяет снизить стоимость не менее чем на 30%. К месту сборки секции дебаркадера могут доставляться на понтоне, а если форма и плавучесть позволяют, то

<sup>29</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 116

буксировкой непосредственно самого элемента, с последующим монтажом с использованием крана и/или притапливанием по месту. Недостатком крупноузловой сборки является необходимость наличия в большинстве случаев на месте производства и сборки мощной подъёмной техники (плавучих или стационарных портовых кранов, домкратов и т. д.).

В общем случае дебаркадер состоит из понтона (основания) и надстройки, а также рампы и сходней. Может использоваться как речной вокзал, заправочная станция, плавцех или плавзавод. Надстройка может быть однопалубной — однодечный дебаркадер, или двухпалубной — двухдечный дебаркадер.

Понтон, как правило, железобетонный, имеющий форму параллелепипеда. Зачастую на дебаркадерах размещаются кафе, рестораны или даже офисы, также на дебаркадерах могут размещаться специализированные объекты транспортной или оборонной инфраструктуры (например плавказарма, гостиница или общежитие, заправочная станция для средств водного транспорта, элеваторы, шнеки, скипы и иное погрузочно-разгрузочное оборудование).

К проектированию, изготовлению и эксплуатации мобильных (плавучих) дебаркадеров предъявляются требования, предусмотренные морским или речным регистром места приписки, включая технический надзор, приёмку, испытания и постановку на учёт, а также регулярные освидетельствования технического состояния, как для специального вида судна. К стационарным дебаркадерам предъявляются требования как к обычным строительным конструкциям данного типа, в соответствии с проектной документацией.

### **11.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН<sup>30</sup>**

**Имеется информация об отчуждении объекта оценки, аукционы по продаже данного имущества проводились 05.05.2015, 07.07.2015, 29.09.2015, 22.12.2015, 29.01.2016 и признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок<sup>31</sup>.**

Аукцион от 29.01.2016г.:

Лот № 3

Описание имущества: - грузопассажирский дебаркадер «Дебаркадер-305» (идентификационный номер В-03-335), 1955 года постройки г.Городец (длина 47,87 м., ширина 12,47 м., установленная грузоподъемность 100 т., пассажироместимость 150 чел.)

Местоположение: Нижегородская область, Борский район, затон имени Карла Маркса

Начальная цена продажи имущества – 1 998 000 руб.

Сумма задатка (20%) – 399 600 руб.

**Цена отсечения – 999 000 руб.**

Шаг понижения – 99 900 руб.

Шаг аукциона – 49 950 руб.

Торги признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок.

Далее оценщиком был произведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект недвижимости, на дату оценки. Как показал проведенный анализ, рынок данных объектов практически не развит, имеются единичные объекты выставленные на продажу.

<sup>30</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11в

<sup>31</sup> <http://mininvest.government-nnov.ru/?id=63050>, <http://government-nnov.ru/?id=176086&template=print>, <http://www.mininvest.government-nnov.ru/?id=63058>

Таблица 17 Информация о продаже дебаркадеров

Описание объекта	Цена, руб.	Ссылка на источник информации
Дебаркадер. Валовая вместимость 371 р.т. Дедвейт 11т. Водоизмещение полное 147т. Длина 28,4м., ширина 8.7м., Высота борта 2м. (высота от ОП до верхней кромки несъемных частей 5.95) Материал железобетон, Способ изготовления - сборный.	1200000	<a href="https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/debarkader_brandvahta_95602595">https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/debarkader_brandvahta_95602595</a>
Грузо-пассажирский полуторадеечный дебаркадер Год постройки 1969 Дебаркадер № Проекта- Р-47Б Грузоподъемность-30 тн Место постройки- Судоверфь Кострома Материал корпуса-ж.б. Класс судна-Р1.2 Пассажировместимость-124+4чел Длина-35м Ширина, м.-10 Осадка порожнем, м.-0,9 Осадка в полном грузу-1,17	1200000	<a href="http://www.arf34.ru/catalog/landing-stages/296/">http://www.arf34.ru/catalog/landing-stages/296/</a>
Характеристики: Длина : 30,4 м Ширина: 10,4 м Осадка: 0,94 м Осадка максимальная: 0,94 м Грузоподъемность: 50000 кг Дополнительная информация: 161 1. Материал корпуса Железобетон; 2. Класс судна Р 1,2	1000000	<a href="http://usedboats.ru/view.php?boat=142388">http://usedboats.ru/view.php?boat=142388</a>
железобетонный дебаркадер, отличное решение для предпринимателей, построить можно все что угодно: кафе, сауну, баню, гостиницу, либо использовать как причал! Длина 40 метров, ширина 10, высота борта 3 метра. Возможен обмен. Торг приветствуется!	950000	<a href="https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/prodaetsya_debarkader_763293320">https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/prodaetsya_debarkader_763293320</a>
Продам дебаркадер (брандвахта), размеры 20м*9,4м высота борта 2м.	2200000	<a href="https://www.avito.ru/balakovo/vodnyy_transport/debarkader_brandvahta_845796178">https://www.avito.ru/balakovo/vodnyy_transport/debarkader_brandvahta_845796178</a>
Дебаркадер Иркутск ХТС, 50*12м	1500000	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/vodnyy_transport/debarkader_215664775">https://www.avito.ru/irkutsk/vodnyy_transport/debarkader_215664775</a>
Брандвахта, переделанная под плавучую гостиницу. 7 двухместных кают, 2 туалета, умывальник, кухня, баня с комнатой отдыха, зал на 20 человек. Были наращены борта и сделана общая кровля. Вопросы по телефону. Торг. Состояние отличное.	4000000	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/vodnyy_transport/plavuchaya_gostinitsa_debarkader_840845149">https://www.avito.ru/kirillov/vodnyy_transport/plavuchaya_gostinitsa_debarkader_840845149</a>
дебаркадер, материал корпуса, железобетон. Класс Р 1,2. Длина 24 м, ширина 8,5. Состояние отличное. Система отопления и конденционирования. Надстройка имеет, большую гостиную, зал, спальню, камбуз, душ, туалет, два подсобных помещения, баня. Все вопросы по телефону.	2150000	<a href="https://www.avito.ru/engels/vodnyy_transport/debarkader_775432738">https://www.avito.ru/engels/vodnyy_transport/debarkader_775432738</a>
дебаркадер . Железобетонный . Длина 40 метров ширина 8 метров	600000	<a href="https://www.avito.ru/engels/vodnyy_transport/debarkader_833461215">https://www.avito.ru/engels/vodnyy_transport/debarkader_833461215</a>
пантон с брандвахтой 7*18 м, вдоль борта пантона пристроена катамараном палуба 6*12м, с бассейном, пантон с леерами и трапом. Возможно строительство бани. Возможна продажа вместе с акваторией в Красноармейском районе г. Волгоград Торг	550000	<a href="https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/brandvahta_670796565">https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/brandvahta_670796565</a>
Среднее значение, руб.	1535000	



Из представленной таблицы видим, что диапазон цен на объекты: дебаркадер, по состоянию на дату оценки составляет от 550 000 до 4 000 000 руб., среднее значение принимает значение, равное 1 535 000 руб.

Так же имеются сведения об аренде дебаркадеров, предложения носят единичный характер.

Таблица 18 Информация об аренде дебаркадеров в РФ

Описание объекта	Цена, руб. в сутки (будни)	Ссылка на источник информации
Дебаркадер Дом на гребном Канале Местоположение: Нижний Новгород, Гребной канал (3 км до Кремля). Вместимость: до 12 человек	18000	<a href="http://www.sto-dorog.ru/catalog-i1108.html">http://www.sto-dorog.ru/catalog-i1108.html</a>
Дебаркадер "Аквармарин" Расположение г.Самара, п.Красная Глинка Количество мест 40	15000	<a href="http://dom.aquasamar.ru/kottedzhi/debarkader-akvamarin.html">http://dom.aquasamar.ru/kottedzhi/debarkader-akvamarin.html</a>
Коттедж "БарасаАкваХаус" площадью 180 кв.м, располагается в черте города на 9 просеке р. Волга- пляж. В доме большая кухня-гостиная с DVD, караоке, 2 отдельные спальни. Баня на дровах с открытой палубой, с видом на Волгу и спуском к воде. Спальных мест 6, максимальная вместимость 12 человек. Расположение г.Самара	10000	<a href="http://www.barasahouse.ru/services/debarkadery/detail/s/215">http://www.barasahouse.ru/services/debarkadery/detail/s/215</a>
Дебаркадер площадью 200 кв.м. можно арендовать на сутки, выходные и праздники. В коттедже 2 спальных каюты, банкетный зал с барной стойкой, музыкальная аппаратура. Есть баня (входит в стоимость в стоимость). Комфортное размещение 8 человек, максимальное 12. Во дворе есть мангал, стол, стоянка для машин	15000	<a href="http://dom-v-arendy.ru/debarkader-malyj.html">http://dom-v-arendy.ru/debarkader-malyj.html</a>
Среднее значение, руб. в сутки	14500	

Из представленной таблицы видим, что диапазон арендных ставок на объекты: дебаркадер, по состоянию на дату оценки составляет от 10 000 до 18 000 руб. в сутки, среднее значение принимает значение, равное 14 500 руб. в сутки.

#### 11.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>32</sup>

*Состояние отечественного судостроения<sup>33</sup>.*

Судостроение, как и большая часть промышленности России, переживает сложные времена и сейчас как никогда важно определить те типы судов, строительство которых не только обеспечит предприятия заказами сегодня, но и позволит создать задел технических и научных разработок для дальнейшего развития.

Раньше высокий научно-технический уровень отечественного судостроения, являвшегося, по сути, в основном военным кораблестроением, обеспечивался тем, что корабли строились, прежде всего, для советского военно-морского флота, противостоявшего флотам НАТО и в первую очередь США.

Таким образом, холодная война, противостояние двух военно-политических блоков, первоочередное финансирование военно-промышленного комплекса способствовали созданию кораблей действительно уникальных по своим тактико-техническим

<sup>32</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11Г

<sup>33</sup> <http://www.applied-research.ru/ru/article/view?id=9152>; Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. – 2016. – № 4 (часть 6)

характеристикам. Поставки же этих кораблей на экспорт носили характер не коммерческих сделок, а передач дружественным режимам в рамках военно-политической помощи.

Время прошло, отечественный ВМФ снизил объемы заказов отечественной промышленности, проекты кораблей устарели, но пока еще экспортируются, порой в те же страны, сегодня уже на коммерческой основе. Следует констатировать, что конкурентоспособность российского кораблестроения значительно снизилась. Также снизилась в сопоставимых ценах и стоимость самих кораблей, хотя и неоднократно модернизированных, вследствие длительной постройки и отсутствия вложений в основные средства производства в последние два десятилетия.

За те годы, когда в России принимали многочисленные программы «возрождения флота», судостроение развитых стран сделало качественный скачок и ушло на новый более высокий уровень. Если в российском судостроении занято почти 200 тысяч человек, а объем выпускаемой продукции колеблется в пределах 70-90 тыс. тонн, то судостроение Германии производит ежегодно 1200 тыс. тонн при числе работающих всего 20 тысяч.

Как и многие другие сегменты машиностроения, в 1990-е гг. судостроительная отрасль оказалась в глубоком кризисе. Хотя с 1999 г. финансирование отрасли было увеличено, «советские» объемы производства остаются для судостроительной промышленности недостижимой величиной. Так, объем товарного выпуска, измеренный в суммарном тоннаже кораблей и судов, сданных заказчику в период 2006 – 2010 гг., составил около 80 000 тонн, что более чем в 8 раз меньше тоннажа сданных кораблей за период 1986-1990 г. Только при очень благоприятных финансовых условиях модернизированная судостроительная база позволит выйти в ближайшем будущем на объемы, соответствующие примерно 50 % объема работ отечественного судостроения, выполняемых в 70 – 80-е годы (рисунки).

Судостроительная промышленность России характеризуется сегодня, прежде всего, следующими особенностями: большой численностью предприятий и научно-исследовательских организаций, их разобщенностью по разным ведомствам, отраслям и коммерческим структурам, малым числом предприятий способных строить крупные суда, наличием комплекса приборостроительных и машиностроительных предприятий – поставщиков судового комплектующего оборудования, устаревание, физическое и моральное, основных фондов предприятий, которые не обновлялись в большинстве случаев с конца 80-х, начала 90-х годов XX века, полным отсутствием крупных судостроительных предприятий в бассейнах Черного и Азовского морей.

Особенности развития судостроения в России выразились в том, что собственно «судостроительная промышленность», сегодня это 107 промышленных предприятий и 56 научно-исследовательских институтов и конструкторских бюро, была сосредоточена на строительстве кораблей Военно-Морского флота и крупных и технически сложных гражданских судов. Основная же часть флота гражданских судовладельцев, морской и речной транспортный, служебно-вспомогательный и технический флот, флот рыбного хозяйства, прогулочные и спортивные суда, строилась и ремонтировалась на судостроительных и судоремонтных предприятиях соответствующих отраслей, сейчас в России таких предприятий насчитывается более 150, либо закупалась за рубежом.

Одним из последствий такого подхода явилась неспособность отечественной промышленности строить такие классы судов, как крупные морские и речные пассажирские суда, газовозы, морские земснаряды, ввиду отсутствия соответствующего опыта, научных школ, специализированных предприятий. Главной же проблемой отечественного судостроения, безусловно, является отсутствие в ее составе предприятий способных вести

постройку судов дедеветом 100 тыс. т и более. А именно возможность строить такие суда в данное время определяет конкурентоспособность судостроения той или иной страны. Необходимо отметить, что такие суда востребованы рынком, так как являются наиболее предпочтительной продукцией на долгосрочную перспективу, а так же в первую очередь необходимы для возрождения отечественного морского флота.

Перспективными продуктовыми и коммерческими направлениями развития отечественного судостроения являются:

- специальные суда и морская техника для освоения шельфовых месторождений углеводородов и судоходства по северному морскому пути;
- флот для рыбной отрасли;
- грузопассажирские суда для речного судоходства.

Согласно данным статистики, Россия имеет 44 000 км морских границ и примыкающую к ним двухсотмильную зону экономических интересов. На российской шельфовой зоне находится 25 % мировых запасов углеводородного сырья. 82 % внешней торговли обслуживаются морским транспортом. Россия переваливает через свои порты 400 млн тонн грузов в год, из них 300 млн – экспортные грузы. Сто тысяч километров внутренних водных путей, идущих вдоль меридианов, пересекаются с железнодорожной сетью России, в основном расположенной по параллелям, что образует уникальную логистическую матрицу .

В российском судостроении трудится примерно 150 000 человек. Российское судостроение занимает примерно 1,8 % объема мирового судостроения в стоимостном выражении. Судостроительная промышленность России включает в себя 45 проектных организаций и научных центров судостроительного профиля, более 50 верфей и судоремонтных заводов, более 200 предприятий-комплектаторов.

Российское государство выделяет большие средства на развитие судостроения. Так, Федеральные Целевые Программы России (ФЦП) до 2020 года предусматривают 538 млрд рублей, более 1,3 млрд евро в год. Это в 7 раз больше, чем государственная поддержка научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР) в Корее. Финансовая поддержка государством российского судостроения, в том числе НИОКР, в настоящее время весьма значительна.

В настоящее время возникает важный механизм государственной поддержки отечественного судостроения в форме особых экономических зон, в частности территорий опережающего развития (ТОР). Примером является ТОР «Большой Камень» в Приморском крае, нацеленная на развитие судостроения .

За последние 12 лет происходил рост финансирования судостроения. В 2015 г. в сопоставимых ценах финансирование судостроения с учетом экспортных заказов более чем удвоилось по сравнению с периодом 2000-2003 гг. В среднем около 70 % составляет доля военного кораблестроения, на котором Россия специализируется исторически. Начиная с 2009 г. вырос и выпуск гражданской продукции. Однако о восстановлении потенциала отрасли говорить рано: только при очень благоприятных финансовых условиях модернизированная судостроительная база позволит выйти в 2015 г. на объемы, соответствующие примерно 50 % объема работ отечественного судостроения, выполняемых в 70 – 80-е годы.

Основную озабоченность вызывает не объем производства как таковой, а накопленные в отрасли структурные проблемы, которые ставят под вопрос реализацию ключевых показателей государственных программ, как в военном, так и в гражданском сегменте судостроения. В числе этих проблем – высокий износ основных фондов, устаревшая научно-технологическая, проектная база, низкое качество комплектующих и развал системы кооперации, дефицит квалифицированных кадров и т.д. .

Характерным для российского судостроения является низкий уровень серийности, что негативно сказывается на себестоимости, качестве, сроках выпуска продукции. В гражданском сегменте мелкосерийность в основном связана с дефицитом платежеспособного спроса. В военном кораблестроении – с деградацией производства оборудования и комплектующих, прежде всего, современного радиотехнического и радиоэлектронного оборудования, вооружения, энергетических установок. Свое влияние оказывает также сложившаяся в советские времена традиция внесения частых изменений в проект, с внедрением их в строительство, вместо проработки «пакетов» модернизации с запланированным синхронным переходом на строительство усовершенствованного варианта того или иного изделия.

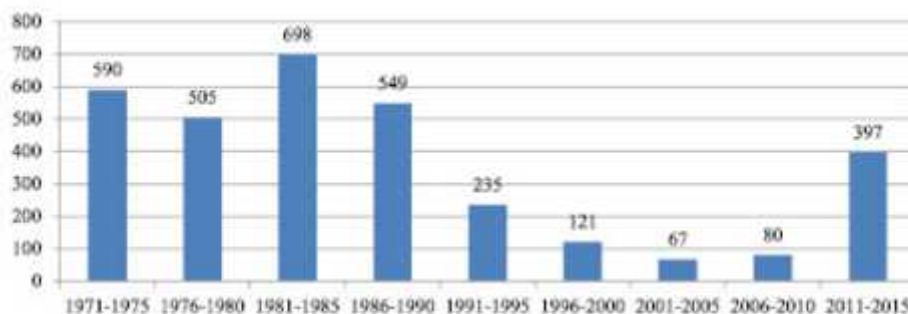


Рисунок 1 Суммарный тоннаж кораблей и судов, сданных судостроительной промышленностью, тыс. тонн

Судостроение объективно относится к отраслям, обладающим большим научно-техническим и производственным потенциалом, способным влиять на развитие технологий в смежных отраслях промышленности. Это является значимой причиной того, что ведущие мировые страны уделяют особое внимание развитию морских и судостроительных технологий в обеспечение активной морской деятельности, оказывая значительную поддержку национальным судостроительным компаниям.

Как возможный вариант развития судостроительной отрасли и в первую очередь военного кораблестроения предлагается рассмотреть создание трехуровневой структуры отрасли:

Первый уровень – государственные судостроительные предприятия, осуществляющие строительство и средний ремонт кораблей с модернизацией;

Второй уровень – эффективно функционирующие частные предприятия, осуществляющие сервисное обслуживание кораблей и судов, с передачей им в аренду «тяжелых» активов за символическую арендную плату на длительный срок на условиях безусловного исполнения взятых обязательств, формирования новых рабочих мест, модернизации полученных в аренду мощностей;

Третий уровень – специализированные частные предприятия, выполняющие небольшие объемы сервисного обслуживания отдельных систем и механизмов кораблей и судов.

Применение вышеуказанного варианта развития предприятий и комплексных подходов к решению системных проблем судостроения при государственной поддержке отрасли позволит в относительно короткие сроки создать эффективно функционирующую систему кораблестроения, обеспечить выполнение заданных объемов работ и в целом реализовать государственную программу вооружения (ГПВ) 2011-2020 гг. в установленные сроки.

*По мнению оценщика ценообразующими факторами для данного имущества являются:*

- размер объекта (длина, ширина);
- физическое состояние объекта;
- дата оферты объекта аналога;
- материал корпуса объекта;

### **11.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта<sup>34</sup>**

1. Диапазон цен на объекты: дебаркадер, по состоянию на дату оценки составляет от 550 000 до 4 000 000 руб., среднее значение принимает значение, равное 1 535 000 руб.
2. Диапазон арендных ставок на объекты: дебаркадер, по состоянию на дату оценки составляет от 10 000 до 18 000 руб. в сутки, среднее значение принимает значение, равное 14 500 руб. в сутки.
3. Рынок аналогичных объектов практически не развит, объекты выставленные на продажу носят единичный характер.
4. По мнению Оценщика данный вид имущества, является неликвидным имуществом, срок экспозиции может составлять более года. Данные объекты могут заинтересовать очень узкий круг покупателей, как правило данные объекты в бизнесе возможно использовать как ресторан, гостиницу и т.п. вид использования, более востребованы в крупных городах таких как Москва и Санкт-Петербург.

## **12 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке<sup>35</sup>**

### **12.1 Обоснование выбора подходов к оценке (при оценке рыночной стоимости объекта оценки)<sup>36</sup>**

#### Выбор подходов и методов оценки объекта

В соответствии с п. 11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При оценке объекта Оценщик применил следующие подходы: сравнительный подход.

#### **Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

<sup>34</sup> ФСО №7 от 25.09.2014 № 611, п. 11д

<sup>35</sup> ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

<sup>36</sup> ФСО №3 от 20.05.2015г. №299 п.8и

определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Отказ от применения затратного подхода при оценке объекта недвижимости

Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия достоверной информации для расчета затрат на приобретение объекта, воспроизводство либо замещение объекта оценки, а так же расчет типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. **В связи с вышеизложенным, затратный подход не был применен.**

Обоснование применения сравнительного подхода

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015 №297, сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

На дату оценки Оценщиком была найдена информация о ценах предложений и характеристиках объектов, сопоставимых по своему функциональному назначению с объектом, представленным к оценке. Таким образом, сравнительный подход применялся для определения рыночной стоимости объекта оценки. В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Отказ от применения доходного подхода

Согласно ФСО №1 от 20.05.2015 №297, доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов доходного подхода **в случае отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить,** а также связанные с объектом оценки расходы.

**Исходя из всего вышесказанного, оценщик решил отказаться от использования доходного подхода при оценке стоимости рассматриваемого объекта.**

Последовательность определения стоимости объектов, используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, а также соответствующие расчеты приведены далее.

## 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

### 13.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

*При определении стоимости объекта оценки применялся модифицированный метод сравнения продаж, основанный на методах матричной алгебры.*

Алгоритм определения величины рыночной стоимости с помощью данного метода представлен в виде схемы:

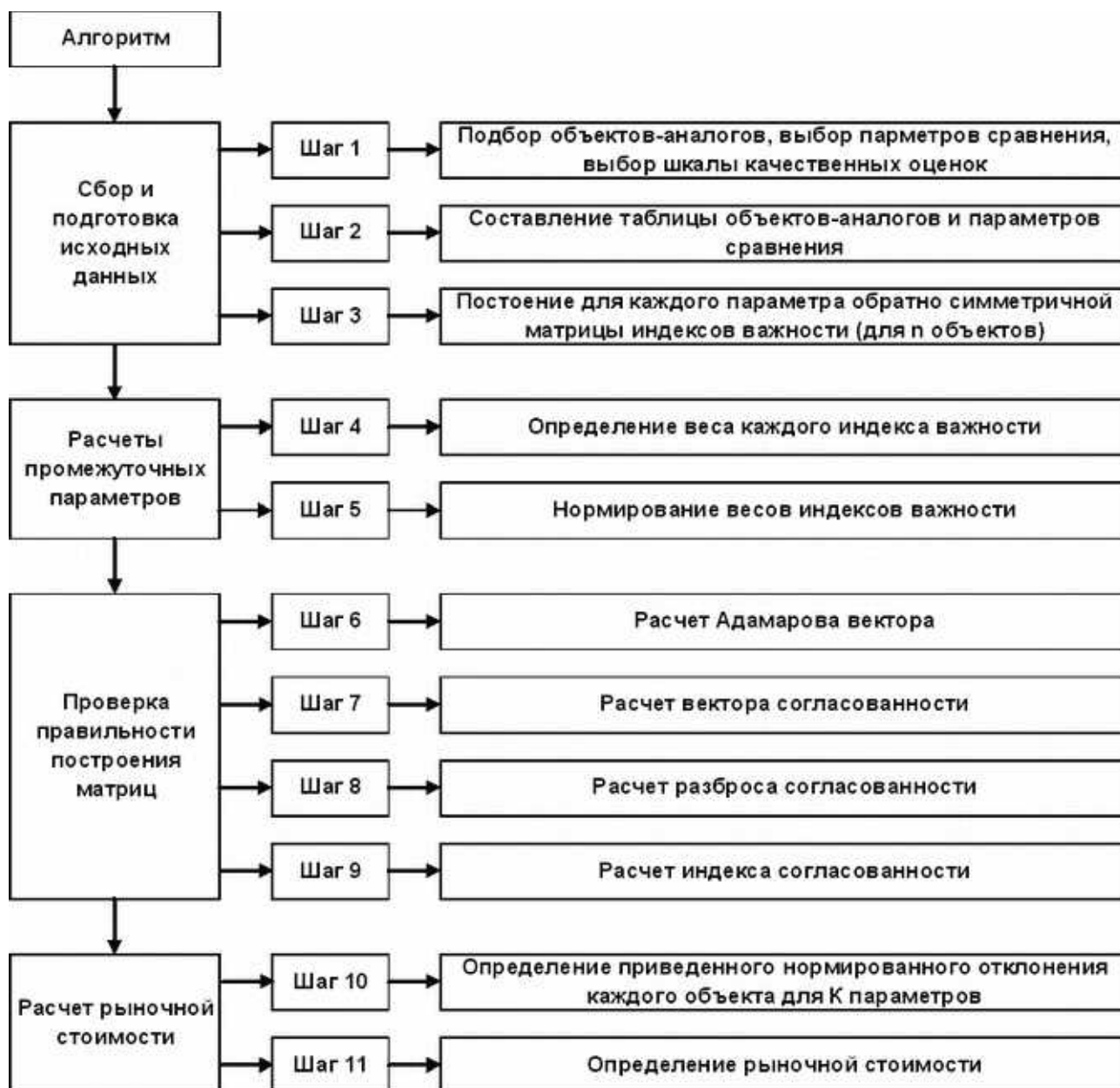


Рисунок 2:

Таблица 19: Описание подобранных объектов - аналогов

Параметр	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Тип и назначение судна	Дебаркадер	Дебаркадер	Дебаркадер	Дебаркадер	Дебаркадер
Физическое состояние судна	Годное состояние	Годное состояние	Годное состояние	Годное состояние	Годное состояние
Физическое состояние надстройки	аварийное	отсутствует	удовлетворительное	отсутствует	отсутствует
Материал корпуса	Сталь (залит бетоном)	железобетон	железобетон	железобетон	железобетон
Описание	Длина, м.	Дебаркадер.	Грузо-	Дебаркадер, 1972	железобетонный



судна	47,87 Ширина, м. 12,47 Осадка в грузу, м. 0,86 Установленна я грузоподъемн ость, т. 100 Пассажировме стимость, чел. 150	Валовая местимость 371 р.т. Дедвейт 11т. Водоизмещение полное 147т. Длина 28,4м., ширина 8.7м., Высота борта 2м. (высота от ОП до верхней кромки несъемных частей 5.95) Материал железобетон, Способ изготовления - сборный.	пассажирский полуторадеечный дебаркадер Год постройки 1969 Дебаркадер № Проекта Р-47Б Грузоподъемность 30 тн Место постройки Судоверфь Кострома Материал корпуса ж.б. Класс судна Р1.2 Пассажировмести мость 124+4чел Длина 35м Ширина, м. 10 Осадка порожнем, м. 0,9 Осадка в полном грузу 1,17	года Местонахождение : Москва Характеристики: Длина : 30,4 м Ширина: 10,4 м Осадка: 0,94 м Осадка максимальная: 0,94 м Грузоподъемность : 50000 кг Материал корпуса Железобетон; Класс судна Р 1,2	дебаркадер, длина 40 метров, ширина 10, высота борта 3 метра.
Комплектация судна	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Условия продажи	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Цена/оферта		оферта	оферта	оферта	оферта
Дата оферты /дата продажи	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/debarkader_brandvahta_95602595">https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/debarkader_brandvahta_95602595</a>	<a href="http://www.arf34.ru/catalog/landing-stages/296/">http://www.arf34.ru/catalog/landing-stages/296/</a>	<a href="http://usedboats.ru/view.php?boat=142388">http://usedboats.ru/view.php?boat=142388</a>	<a href="https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/prodaetsya_debarkader_763293320">https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/prodaetsya_debarkader_763293320</a>
Контактная информация		т.89276211444	СК «Агентство речного флота»	т.+79030069560	т.89063142243

Сначала вносим корректировки на торг и условия продажи

Таблица 20: Внесение корректировок

№ аналога	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Величина оферты (рублей)	1200000	1200000	1000000	950000
Корректировка на условие рынка (отличие величины оферты от цены сделки) (корректировка на торг)	0,94	0,94	0,94	0,94
Откорректированная	1128000	1128000	940000	893000

информация (рублей)				
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1
Откорректированная информация (рублей)	1128000	1128000	940000	893000

*Корректировка на условие рынка (отличие величины оферты от цены сделки) (корректировка на торг)*

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи фактически недоступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Объект оценки относится к группе «Железнодорожный и водный транспорт» в качестве величины скидки принимается минимальное значение расширенного интервала 6%<sup>37</sup> (коэффициент 0,94).

*Корректировка на условия продажи*

Предполагается, что все объекты аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты. Кроме того, условия продажи носят рыночный характер, без обременений. Поэтому корректировка не вносилась.

На следующем этапе по данным подобранных объектов-аналогов необходимо составить таблицы попарных сравнений по факторам, оказывающим наиболее существенное влияние на стоимость. Все выделенные для сравнения факторы являются качественными.

*Таблица 21*

<i>Аналог</i>	<i>аналог №1</i>	<i>аналог №2</i>	<i>аналог №3</i>	<i>аналог №4</i>
Величина оферты (рублей) (откорректированная на торг и условия продажи)	1128000	1128000	940000	893000
Размер объекта (длина, ширина)	1-й фактор			
Физическое состояние объекта	2-й фактор			
Дата оферты объекта аналога	3-й фактор			
Материал корпуса объекта	4-й фактор			

Для выполнения процедуры перевода результатов парных сравнений по качественному признаку в числовые значения, лучше всего использовать качественную дискретную шкалу с максимальным количеством градаций равным 9. Такая шкала предоставляет наилучшие возможности для выражения отличий сравниваемых объектов.

*Таблица 22:*

<i>Градация оценки фактора</i>	<i>Значение порядковой шкалы «1-</i>
--------------------------------	--------------------------------------

<sup>37</sup> Источник информации: Справочник оценщика машин и оборудования. Лейфер Л.А. стр. 52, табл. 2.2.2.

	9»
Равенство	1-2
Незначительное преимущество	3-4
Значительное преимущество	5-6
Явное преимущество	7-8
Абсолютное преимущество	9

Учитывая изложенные соображения, для каждого параметра сравнения (фактора) строятся обратно симметричные матрицы индексов важности. Каждому объекту по всем сравниваемым параметрам присваивается важность в соответствии с выбранной шкалой качественных оценок «1-9». При этом объекты сравниваются попарно.

Далее для каждого индекса важности определяем вес по формуле:

$$w_i^k = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n a_{ij}^k}, k = \overline{1, m}, i = \overline{1, n}$$

где:

k — номер фактора;

i, j — номера объекта;

$a_{ij}^k$  — элемент соответствующей матрицы индексов важности;

n — количество объектов;

m — количество факторов.

Далее необходимо пронормировать полученные веса индексов важности:

$$\overline{w}_i^k = \frac{w_i^k}{\sum_{i=1}^n w_i^k}, k = \overline{1, m}, i = \overline{1, n}$$

Для определения правильности построения матриц индексов важности необходимо вычислить индекс согласованности. Для этого находим Адамаровы векторы  $Y^k$ , умножив матрицы индексов важности  $A^k$  на соответствующие векторы приоритетов  $W^k$ :

$$Y^k = A^k \times W^k, k=1, m$$

где  $W^k$ :

$$W^k = \begin{pmatrix} \bar{w}_1^k \\ \bar{w}_2^k \\ \dots \\ \bar{w}_n^k \end{pmatrix}$$

Далее определяются вектора согласованности  $Z_i$ :

$$Z_i = \begin{pmatrix} z_i^1 \\ z_i^2 \\ \dots \\ z_i^m \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} \frac{y_i^1}{\bar{w}_i^1} \\ \frac{y_i^2}{\bar{w}_i^2} \\ \dots \\ \frac{y_i^m}{\bar{w}_i^m} \end{pmatrix}, \quad i = \overline{1, n}$$

Находим разброс согласованности  $\lambda^k$  для каждого фактора по формуле:

$$\lambda^k = \frac{\sum_{i=1}^n z_i^k}{n}, \quad k = \overline{1, m}$$

Определяем индекс согласованности  $\delta^k$  каждой матрицы по формуле:

$$\delta^k = \frac{\lambda^k - n}{n - 1}, \quad k = \overline{1, m}$$

Индекс согласованности не должен превышать величину 0,1. В противном случае необходимо изменить индексы важности в матрице, для которой не выполняется данное условие.

Далее определяем приведённое нормированное отклонение по каждому объекту по  $m$  факторам.

$$v_i = \frac{\sum_{k=1}^m \bar{w}_i^k}{m}, \quad i = \overline{1, n}$$

Величина стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$C = \frac{v_5}{n-1} \sum_{i=1}^{n-1} \frac{C_i}{v_i}$$

**Определение величины рыночной стоимости объекта оценки с помощью вышеописанного метода сравнительного подхода:**

Таблица 23:

1-й фактор											
	A1	A2	A3	A4	ОО	Wi	отнормированные Wi	адамаров вектор Y	вектор согласованности Z	разброс $\lambda$	индекс согласованности $\sigma$
A1	1,000	0,200	1,000	0,200	0,143	0,356	0,054	0,285	5,240	5,176	0,044
A2	5,000	1,000	2,000	0,250	0,500	1,046	0,160	0,848	5,302		
A3	1,000	0,500	1,000	0,250	0,250	0,500	0,076	0,388	5,077		
A4	5,000	4,000	4,000	1,000	1,000	2,402	0,367	1,927	5,246		
ОО	7,000	2,000	4,000	1,000	1,000	2,237	0,342	1,716	5,017		
					Сумма	6,541			25,882		

Таблица 24:

2-й фактор											
	A1	A2	A3	A4	ОО	Wi	отнормированные Wi	адамаров вектор Y	вектор согласованности Z	разброс $\lambda$	индекс согласованности $\sigma$
A1	1,000	0,125	1,000	1,000	0,333	0,530	0,067	0,336	5,026	5,080	0,020
A2	8,000	1,000	8,000	8,000	6,000	4,983	0,629	3,256	5,178		
A3	1,000	0,125	1,000	1,000	0,333	0,530	0,067	0,336	5,026		
A4	1,000	0,125	1,000	1,000	0,333	0,530	0,067	0,336	5,026		
ОО	3,000	0,167	3,000	3,000	1,000	1,351	0,171	0,877	5,143		
					Сумма	7,923			25,400		

Таблица 25:

3-й фактор											
	A1	A2	A3	A4	ОО	Wi	отнормированны е Wi	адамаров вектор Y	вектор согласованност и Z	разброс $\lambda$	индекс согласованност и $\sigma$
A1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,200	1,000	5,000	5,000	0,000
A2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,200	1,000	5,000		
A3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,200	1,000	5,000		
A4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,200	1,000	5,000		
ОО	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,200	1,000	5,000		
					Сумма	5,000			25,000		

Таблица 26:

4-й фактор											
	A1	A2	A3	A4	ОО	Wi	отнормированны е Wi	адамаров вектор Y	вектор согласованност и Z	разброс $\lambda$	индекс согласованност и $\sigma$
A1	1,000	1,000	1,000	1,000	4,000	1,320	0,235	1,176	5,000	5,000	0,000
A2	1,000	1,000	1,000	1,000	4,000	1,320	0,235	1,176	5,000		
A3	1,000	1,000	1,000	1,000	4,000	1,320	0,235	1,176	5,000		
A4	1,000	1,000	1,000	1,000	4,000	1,320	0,235	1,176	5,000		
ОО	0,250	0,250	0,250	0,250	1,000	0,330	0,059	0,294	5,000		
					Сумма	5,608			25,000		

Таблица 27:

<b>объект</b>	<b>A1</b>	<b>A2</b>	<b>A3</b>	<b>A4</b>	<b>Объект оценки</b>
сумма нормированных весов важности по строкам	0,557	1,224	0,579	0,869	0,771
нормированное отклонение V по 4 факторам	0,139	0,306	0,145	0,217	0,193
Ci / Vi	8106917,49	3685970,13	6498608,1	4108498,25	
сумма Ci / Vi	22399993,97				
Ссудна (сравнительный подход) (рублей)	1079867,77				



Таким образом, стоимость оцениваемых прав на объект оценки, полученная сравнительным подходом, равна:

Таблица 28

<i>Объект, права на который оцениваются</i>	<i>С (сравнительный подход), руб.</i>
"Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335	1079867,77

#### 14 Согласование результатов, полученных различными подходами

Применяя различные подходы к оценке рыночной стоимости объекта, мы пришли к следующим результатам:

Таблица 29

<i>Подход</i>	<i>Рыночная стоимость, рублей</i>
Затратный	обоснованный отказ от применения подхода
Сравнительный	1079867,77
Доходный	обоснованный отказ от применения подхода

При оценке рыночной стоимости права собственности на объект недвижимости, использовался только сравнительный подход, вес которому присвоен 1, Оценщик полагает, что в данном случае сравнительный подход весьма адекватно отражает вероятную стоимость прав оцениваемого объекта.

Таблица 30

<i>Объект, права на который оцениваются</i>	<i>Сравнительный подход, руб.</i>	<i>Вес подхода</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость права собственности на объект недвижимости, рублей (округленно)</i>
"Дебаркадер-305", назначение: грузопассажирский дебаркадер, идентификационный номер: В-03-335	1079867,77	1	<b>1080000</b>

## 15 Вывод о итоговой величине рыночной стоимости объекта, права на который оцениваются

*На основании проведенного анализа и расчетов мы пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 30 сентября 2016г. составляет:*

Таблица 31

<b>Объект, права на который оцениваются</b>	<b>Рыночная стоимость объекта, рублей, округленно</b>
"Дебаркадер-305", грузопассажирский идентификационный номер: В-03-335 назначение: дебаркадер,	1080000

Директор ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

\_\_\_\_\_ А.Н. Шибанов

Оценщик

\_\_\_\_\_ А.Н. Шибанов

## Список использованной литературы

### Российские нормативные документы

- 1) Гражданский кодекс РФ (части первая и вторая) (с изменениями на дату оценки)
- 2) Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 3) Федеральный стандарт оценки №1: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297).
- 4) Федеральный стандарт оценки №2: Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298).
- 5) Федеральный стандарт оценки №3: Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299).
- 6) Федеральный стандарт оценки №7: Оценка недвижимости (ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611).
- 7) Федеральный стандарт оценки №10: Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328).

### Литература

- Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. - М.: Интерреклама, 2003. - 544с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 384 с.
- Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000.
- Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
- Методологические основы оценки стоимости имущества/ Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. -М.: Интерреклама, 2003. -688с.

## Приложения

Фото объекта недвижимости, права на который оцениваются











Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, права на который оцениваются

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ТРАНСПОРТА**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### о праве собственности на судно

На основании данных, внесенных в Государственный судовой реестр Российской Федерации под 29-412 от "7" Марта 20 12 г. принадлежит

**"Дебаркадер-305"**

*на праве оперативного управления*

**ГБУ НО "Автобаза управления делами Правительства Нижегородской области"**  
 603024, г. Нижний Новгород, ул. Тургенева, д. 3 (собств-ть Нижегородской обл.)

Данные судна

1. Идентификационный номер В-03-335
2. Название судна или его номер "Дебаркадер-305"
3. Тип и назначение грузопассажирский дебаркадер
4. Класс судна ЖР 1,2
5. Проект № 133 год и место постройки 1955 г. Горький
6. Материал корпуса сталь
7. Главные машины \_\_\_\_\_
8. Габаритные размеры судна:  
 длина 47,87 (м)  
 ширина 12,47 (м)  
 осадка в грузу 0,86 (м)  
 осадка порожнем \_\_\_\_\_ (м)  
 наибольшая высота с надстройками (от осадки порожнем) \_\_\_\_\_ (м)
9. Установленная грузоподъемность 100 (т), пассажировместимость 150 (чел)
10. Прежнее название судна и прежнее место приписки \_\_\_\_\_

Свидетельство хранится в подлиннике у судовладельца (копия на судне).  
 Настоящее Свидетельство выдано Волжским управлением государственного морского и речного надзора Федеральной службы по надзору в сфере транспорта

Врио начальника управления-главного государственного инспектора госморречнадзора С.М. Абукин 7 Марта 20 12 г.

ТВН0045561

С.М. Абукин  
 Дупенко



Копии материалов и распечаток в отношении подобранных объектов-аналогов

Объект-аналог №1

[https://www.avito.ru/saratov/vodnyy\\_transport/debarkader\\_brandvahta\\_95602595](https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/debarkader_brandvahta_95602595)

[https://www.avito.ru/saratov/vodnyy\\_transport/debarkader\\_brandvahta\\_95602595](https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/debarkader_brandvahta_95602595)

Водный транспорт | Транспорт | Водный транспорт | Катера и яхты | Саратов | Найти

Все объявления в Саратове | Транспорт | Водный транспорт | Катера и яхты | В каталог | Следующее

## Дебаркадер (Брандвахта)

Размещено 26 сентября в 15:52. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление


Пресмотрено всего 20519, сегодня 23

**Продайте быстрее!**

- Премиум-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить платную услугу **100%**



Цена **1 200 000 руб.**

Компания **Дмитрий**  
на Avito с августа 2012

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

**Не соглашайтесь на предоплату,**  
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город Саратов

Вид техники: Катера и яхты

Продам Дебаркадер.  
Валовая вместимость 371 р.т.  
Дедвейт 11т.  
Водозмещение полное 147т.  
Длина 28,4м, ширина 8,7м, Высота борта 2м, (высота от ОП до верхней кромки несъемных частей 5,85)  
Материал железобетон, Способ изготовления - сборный.  
НАДСТРОЙКА ЗАПЕЧАТЕННАЯ НА ФОТОГРАФИИ ОТСУТСТВУЕТ !!!  
Все документы готовы к сделке!

Объект-аналог №2

<http://www.arf34.ru/catalog/landing-stages/296/>

www.arf34.ru/catalog/landing-stages/296/

Юр. услуги, страхование и кредит  
Обучение  
Оформить заявку  
**ПОДПИСАТЬСЯ НА РАССЫЛКУ**  
Подпишитесь на рассылку по новой информации о судах:  
Ваше имя:  
Ваш e-mail-адрес:  
Нажав это поле, вы принимаете:  
**Подписаться**

**ПОСЛЕДНИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ**

Пассажир в отличном состоянии  
[ДЕТАЛИ ЗАКАЗА](#)

Пассажир в рабочем состоянии  
[ДЕТАЛИ ЗАКАЗА](#)


Нефтеборщик  
[ДЕТАЛИ ЗАКАЗА](#)

[Все объявления](#)

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
Адрес: 400117, г. Волгоград, Бульвар 30 лет Победы, 39 "А"  
E-mail: ntk@maf.ru  
Тел. факс: (8442) 54-66-72  
Мобильный: +7 (937) 707-59-56,  
+7 (937) 718-92-82

Главная > Продажа > Дебаркадеры, плавплатформы, плаврестораны

### Грузо-пассажирский полуторадеечный дебаркадер



Назад Вперед

Наименование судна и его номер	Грузо-пассажирский полуторадеечный дебаркадер
Год постройки	1999
Тип и назначение	Дебаркадер
№ Проекта	Р-47Б
Грузоподъемность	30 тн
Место постройки	Судостроф. Кострома
Материал корпуса	ст.б.
Класс судна	Р1.2
Цена	1 200 000 руб
Пассажироместность	124+4звля
Длина	35м
Ширина, м.	10
Осадка порожнем, м.	0,9
Осадка в рабочем состоянии	1,17

Объект-аналог №3

<http://usedboats.ru/view.php?boat=142388>

**UsedBoats.ru**  
Продажа б/у катеров, яхт, моторных лодок

Яхты: Подержанные | Новые | Моторные яхты | Длина: до 12 м | Год: до 2005

Моторные яхты | Катера | Парусные яхты | Лодки | Гидроциклы | Лодочные моторы и двигатели | Трейлеры и прицепы

### Дебаркадер, 1972 года

Главная / Катера / Понтоны и хаузботы

Версия для печати

**Цена: 1 000 000 руб** ( ~14 098 евро, ~15 773 \$ )

Местонахождение: Москва

**Характеристики:**

Длина :	30,4 м
Ширина :	10,4 м
Осадка :	0,94 м
Осадка максимальная :	0,94 м
Грузоподъемность :	50000 кг

**Дополнительная информация: 161**

1. Материал корпуса Железобетон;
2. Класс судна Р 1,2

Дополнительные фотографии могут быть высланы в любое время.  
Торг при осмотре!

Предложение опубликовано: 17 января 2016 года

**Продавец: Вячеслав**  
Местонахождение: Россия, Москва  
Телефон: +79030069560

**Запрос дополнительной информации:**

Ваше имя:  E-mail:   
Телефон:  Город:

**Реклама:**

- ROYAL PAR 3 KM ОТ НЕВСКИ
- Катер Crestliner
- ESCAPE 1100 Solex

## Объект-аналог №4

[https://www.avito.ru/saratov/vodnyy\\_transport/prodaetsya\\_debarkader\\_763293320](https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/prodaetsya_debarkader_763293320)

[https://www.avito.ru/saratov/vodnyy\\_transport/prodaetsya\\_debarkader\\_763293320](https://www.avito.ru/saratov/vodnyy_transport/prodaetsya_debarkader_763293320)

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги [еще...](#) [Подать объявление](#)

Водный транспорт Поиск по объявлениям Саратов Найти

Все объявления в Саратове · Транспорт · Водный транспорт · Катера и яхты В каталог Следующее

## Продается дебаркадер

Размещено 20 сентября в 17:13. [✕](#) [Редактировать, скрыть, поднять объявление](#)


Просмотров: всего 2413, сегодня 10

**Продайте быстрее!**

- Промежу-размещение [от 1000](#)
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг [от 1000](#)



Цена **950 000 руб.**

Продавец **Вячеслав**  
на Avito с февраля 2013

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

**Не соглашайтесь на предоплату,**  
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город Саратов

Вид техники Катера и яхты

Железобетонный дебаркадер, отличное решение для предпринимателей, построить можно все что угодно: кафе, сауну, баню, постилку, либо использовать как причал. Длина 40 метров, ширина 10, высота борта 3 метра. Возможен обмен. Торг приветствуется!



Копии документов оценщика





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
185062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506  
тел.: (495) 788-14-18  
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка  
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков  
«СИБИРЬ»  
на 14 января 2016 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков  
выдана по заявлению Шибанова Александра Николаевича

о том, что **Шибанов Александр Николаевич**  
(Ф.И.О. организации)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация  
оценщиков «СИБИРЬ»

(подпись члена в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** 09.11.2007г.  
за регистрационным № **337**

Президент  
НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

14.01.2016 г.



# РОСГОССТРАХ



## ДОГОВОР (ПОЛИС) № Д-45207560-5.0-2-000028-15 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Н. Новгород

«16» декабря 2015 г.

ООО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя агентства «Автозаводское» Филиала ООО «Росгосстрах» в Нижегородской области Корженкова Михаила Геннадьевича, действующего на основании Доверенности № 371 от «16» июня 2014г. и лицензии Федеральной службы страхового надзора С №0977.50 от 07 декабря 2009 г. с одной стороны, и Шибанов Александр Николаевич, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 16.12.2015г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

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

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

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

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

3.2. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) порчи имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения Страхователем работ по оценке объекта оценки.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах страховой суммы согласованные со Страховщиком судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

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

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

### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для судебных расходов и издержек:	Лимит возмещения 1 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Лимит возмещения 300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	31 300 000,00
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных	30 000 000,00 руб.

стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

11 000 (Одиннадцать тысяч) руб.

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

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

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «01» января 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2016 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

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

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

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

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

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

единовременным платежом не позднее 31.12.2015г.

**9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:**

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

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

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «16» декабря 2015г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА.**

Возобновление договора П-45207560-3.0-2-000037-14 от 24.12.2014г.

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

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

*Подпись Страхователя*

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ООО «Росгосстрах»**

Адрес: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д.3  
Филиал ООО «Росгосстрах» в Нижегородской области  
603000, Нижний Новгород, ул. Звездника 28/13  
агентство «Автозаводское» в г. Н. Новгород  
603004, г. Н. Новгород пр. Кирова д.21  
ИНН 5027089703 КПП 502701001  
r/c 4070181090000000187  
в ПАО «РГС Банк» г. Москва  
БИК 044525174  
К/с 3010181094525000174

**Шибанов Александр Николаевич**

603018, г. Нижний Новгород, ул. Космическая, д. 60, кв. 191,  
ИНН 525628512133  
Паспорт: серия 22 02 № 901478 выдан 06 ноября 2002г. РУВД  
Автозаводского р-на г. Н. Новгород

Руководитель Агентства «Автозаводское» филиала ООО  
«Росгосстрах» в Нижегородской области  
*Корсаков М.Г.*  
доверенность №371 от 16.06. 2014 г



*(Шибанов А.Н.)*

*Подпись Шибанова А.Н.*

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

**8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)





**ДОГОВОР (Полис)  
№ Д-45207560-5.0-2-000027-15**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Россия, г. Н. Новгород

«16» декабря 2015 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 16 декабря 2015 г. (далее по тексту именуемого «Заявление»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые))» № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165».

Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165, прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

**СТРАХОВЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах»**

Лицензия С № 0977 50 от 07 декабря 2009 г.

Место нахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3.

ИНН: 5027089703

ОГРН: 1025003213641

Расч. счет: 4070181000000000187 в БАНКЕ ПАО «РГС Банк» г. Москва

Корр. счет: 30101810945250000174, БИК: 044525174

**Филиал ООО «Росгосстрах» в Нижегородской области**

Место нахождения Филиала: 603000, Нижний Новгород, ул. Звездинка 28/13

Агентство «Автозаводское» филиала ООО «Росгосстрах» Нижегородской области

Адрес: 603004, г. Н. Новгород пр. Кирова д.21

Адрес для корреспонденций: 603004, г. Н. Новгород пр. Кирова д.21.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»**

Место нахождения: 603041, г. Нижний Новгород, ул. Сазанова, д. 13, кв. 33

ИНН 5256048010

ОГРН 1035204888806

р/с 40702810442040001682 в Волго-Вятском Банке Сбербанка России г.Н.Новгорода,

БИК 042202003,

к/с 30101810900000000603

Адрес для корреспонденций: 603041, г. Нижний Новгород, ул. Сазанова, д. 13, кв. 33

**ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности согласно условиям договоров на проведение оценки, заключаемым между Страхователем и заказчиками Страхователя.

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Российская Федерация.

**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

Начало: 01 января 2016 г.

Окончание: 31 декабря 2016 г.

**СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:**

Общая страховая сумма по Полису составляет 50 000 000,00 рублей.

Лимит возмещения вреда по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям по риску наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки составляет 5 000 000,00 рублей.

Лимит возмещения вреда по одному страховому случаю по риску наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности составляет 50 000 000,00 рублей.

**БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:**

Франшиза не применяется.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является предъявление Страхователем требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения, допущенной Страхователем в ходе осуществления Застрахованной деятельности, повлекшей нарушение договора на проведение оценки или причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования;
- ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена в течение срока страхования;
- Датой ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки), то есть, дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки;
- у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени). Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 в отношении событий, являющихся страховым случаем.

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

Страховая премия по Полису составляет 26 500 (Двадцать шесть тысяч пятьсот) рублей и подлежит уплате Страхователем до 31 декабря 2015 г. включительно.

**ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:**

Все страховые суммы, лимиты ответственности, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в рублях РФ. Все расчёты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельств, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.
2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.
3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.
4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.  
В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.
5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
6. Независимо от положений п. 6.7.2 Правил № 165 возмещаемые убытки и расходы включают ущерб вследствие повреждения, уничтожения, утраты имущества (в том числе, утраты имуществом полезных свойств) и (или) документов других лиц, вверенных Страхователю в связи с осуществлением Застрахованной деятельности.

**ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:**

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 155):

1. Изменение наименования, адреса места нахождения, адреса для корреспонденции, организационно-правовой формы Страхователя.
2. Увеличение количества оценщиков Страхователя, при котором общее количество сотрудников Страхователя превышает 10 (десять) человек;
3. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
4. Наем Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 3 (трех) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности.
5. Наем Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками / упущениями.
6. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

**ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

Возобновление: №Д-45207560-5.0-2-000036-14 от 22.12.2014г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые)) № 155. Дополнительные условия № 3 страхования расходов на юридическую защиту.
2. Заявление Страхователя от 16 декабря 2015 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил

**ПОДПИСИ СТОРОН**

СТРАХОВЩИК  
ООО «Росгосстрах»

м.п.   
Корженков М.Г.

СТРАХОВАТЕЛЬ  
ООО «НОВСИСТЕМ КОНСАЛТ»

м.п.   
Шибанов А.Н.

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

м.п.   
Шибанов А.Н.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единный Диспетчерский Центр ООО «Росгосстрах»:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)