



МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР
▼ ОЦЕНКА ВЫСШЕЙ ПРОБЫ



ОТЧЕТ О ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

№ С20642

Объект:

- Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34
- Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2

Дата оценки:

19 августа 2025 г.

Дата составления отчета:

09 сентября 2025 г.



Заказчик:

Федеральное государственное унитарное предприятие "31 Арсенал" Министерства обороны России

Россия, Ульяновск 2025 г.

Оглавление.

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
Перечень полученных от заказчика документов.....	14
Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки, фотографии и другие факторы и характеристики объекта оценки.....	14
Описание и анализ локального местоположения.....	37
Анализ наиболее эффективного использования.....	40
АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	44
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.....	44
Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	54
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	55
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	60
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	73
МЕТОДОЛОГИЯ.....	73
Термины и определения.....	73
Процесс оценки.....	77
Основные подходы, применяемые при оценке.....	78
РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....	85
Расчет стоимости объекта оценки.....	85
Затратный подход.....	85
Сравнительный подход.....	85
Доходный подход.....	123
Согласование результатов.....	124
Используемая нормативная и методическая литература.....	126
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	127
Анализ достаточности, надежности и достоверности полученной информации.....	128
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	129
Приложение № 1. Документы заказчика.....	129
Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки.....	207
Приложение № 3. Копии документов оценщиков.....	243

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 19 августа 2025 г. с учетом округления составляет

7 236 000,00

(Семь миллионов двести тридцать шесть тысяч) рублей 00 копеек

Рыночная стоимость объекта оценки поэлементно:

Объект	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34	6 435 000,00	5 362 500,00
2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	801 000,00	667 500,00
ИТОГО	7 236 000,00	6 030 000,00

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (с изменениями) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации": «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Директор ООО «МДЦ»,
Оценщик I категории

М.П. Цыплов

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор №С20642 от 19 августа 2025 г.
Объект оценки, местоположение объекта оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<p>1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34</p> <p>2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>1. Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-240 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11188-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)</p> <p>2. Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-241 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11187-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)</p>
Субъект права	<p>1. Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-240 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11188-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)</p> <p>2. Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-241 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11187-73/049/2022-1 от 22.06.2022г.</p>

	Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Информация о наличии ограничений (обременений) недвижимости	1. Не зарегистрировано (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.) 2. Не зарегистрировано (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Порядковый номер отчета	№ С20642
Дата оценки (дата проведения оценки)	19 августа 2025 г.
Срок проведения оценки	С 19 августа 2025 г. по 09 сентября 2025 г.
Дата составления отчета	09 сентября 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Расчет рыночной стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для цели передачи в залог (ипотеку). Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в иных целях без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Величина стоимости, полученная в рамках подходов:

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34	Не применялся	6 435 227,00	Не применялся
2	Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	Не применялся	801 482,56	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34	6 435 000,00	5 362 500,00
2	Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	801 000,00	667 500,00

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, характеристика объекта оценки	1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2
Имущественные права на объект оценки	1. Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-240 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11188-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.) 2. Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-241 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11187-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Субъект права	1. Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-240 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11188-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.) 2. Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-241 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11187-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской

	Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Информация о наличии ограничений (обременений) недвижимости	1. Не зарегистрировано (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.) 2. Не зарегистрировано (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Для рыночной стоимости указание предпосылок не требуется.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, хозяйственное ведение. Ограничения (обременения) прав: не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в порядке ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 549 ГК РФ для сделки купли-продажи недвижимости.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных СРО Оценщика.
Специальные допущения / иные существенные допущения	Оценка стоимости производится без учета обременений в виде залога или аренды (при их наличии). Остальные допущения указаны ниже.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для последующей реализации.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки)	19 августа 2025 г.
Срок проведения оценки	С 19 августа 2025 г. по 09 сентября 2025 г.
Дата составления отчета	09 сентября 2025 г.
Ограничения оценки	Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщиков, невозможна, иначе как с обязательным изложением всех условий, допущений ограничений и пределов применения полученных результатов.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов

	уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Особенности отсутствуют. Препятствия к осмотру отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставлены на дату оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, используемые в рамках данного отчета, приведены в разделе «Описание объекта оценки. Перечень полученных от заказчика документов».

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Права собственности на оцениваемый объект, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Сведения об имущественных правах, указанные в предоставленных Заказчиком документах, предполагаются соответствующими действительности.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемый объект или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права собственности на оцениваемый объект, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г. этаж расположения оцениваемых помещений мест общего пользования: этаж №1, по данным Свидетельства о государственной регистрации права 73-АА 280824 от 17.11.2011г. этаж расположения: 1, 2, 3. Фактически оцениваемые помещения в равной доле расположены на 1, 2, 3 этажах.
- Оценщик не несет ответственности за несоответствие материальных и технических характеристик оцениваемого объекта, указанных в документах, предоставленных заказчиком, и фактически выявленных при обследовании объекта оценки. Все несоответствия, выявленные при обследовании объекта оценки с их технической документацией, отражаются оценщиком в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме визуального осмотра и изучения документации.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследуемому объекту, несет владелец объекта.

7. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
8. При выборе используемых при проведении оценки подходов (затратный, сравнительный и доходный подходы) 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. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.
9. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов).
10. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета является некорректным.
11. Мнение оценщика относительно стоимости действително только на дату оценки. Расчетная стоимость признается действительной на дату оценки и рекомендуемой при предполагаемом использовании результатов оценки, указанных в настоящем отчете, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических и иных факторов, изменения местного и федерального законодательства, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
12. Расчеты в рамках данного отчета проводились на основе программной оболочки Microsoft Excel. Возможно расхождение между результатами, рассчитанными на основе программной оболочки Microsoft Excel, и результатами, полученными с использованием калькулятора.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта, которая может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	Организационно-правовая форма: Федеральное государственное унитарное предприятие Полное наименование: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 Арсенал" Министерства обороны России Сокращенное наименование: ФГУП «31 Арсенал» Минобороны России ИНН 7328044379, КПП 732801001 ОГРН1027301584221 от 26.12.2002г. р/с 40502810769170100012, к/с 30101810000000000602, БИК 047308602 Основной расчетный счет г. Ульяновск Юридический адрес: 432022, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Балтийская, дом № в/ч 34223
Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр». Сокращенное наименование: ООО «МДЦ». ОГРН 1147326002768 от 27.11.2014 г. Место нахождения: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а. Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
Сведения о страховании Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО “Ингосстрах”. Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки серия № 433-552-137865/24 от «04» сентября 2024 года, лимит ответственности 100 000 000 (Стол миллионов) рублей, период действия договора страхования с 21.09.2024 года по 20.09.2025 года. Страховой полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-552-137865/24 от «04» сентября 2024 года, период действия с 21.09.2024 года по 20.09.2025 года.
Оценщик	<u>Цыплов Михаил Петрович</u> , Директор ООО «МДЦ», стаж работы в оценочной деятельности: с 1999 года, трудовой договор с оценщиком б/н от 24.10.2007г. Гражданская ответственность застрахована в СПАО “Ингосстрах”. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-013197/25 от 21.01.2025 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2025 г. по 04.02.2026 г. Страховой полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-013197/25 от 21.01.2025 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2025 г. по 04.02.2026 г. Является членом НП АРМО (ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040 (м. Белорусская)) дата включения в реестр 23.10.2007 г. № согласно реестра 511. Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Ульяновский государственный университет» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 659175 от 05.07.2006 г., год окончания: 2006 г. Свидетельство о повышении квалификации Ростовского государственного строительного университета по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 1888 от 21.09.2012 г., год окончания: 2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №036597-1 от 15.05.2024 г. выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» №347 от 15.05.2024 г. Место нахождения оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.

	<p>Почтовый адрес оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а. Номер контактного телефона: +7 (8422) 32-65-64 Адрес электронной почты: cyplov@zaomdc.ru Оценщиком заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр», которое осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Доверенность №01/25 от 01.01.2025 г.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» ОГРН 1147326002768 от 27.11.14 г. Место нахождения: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Цыплов Михаил Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Цыплов Михаил Петрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Цыплов Михаил Петрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Перечень разделов отчета, исполнителем которых является Оценщик	Цыплов М.П. - написание аналитики, проведение осмотра, проведение расчетов, написание отчета, поиск, анализ и отбор информации, выполнение технических операций.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Не привлекались

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

В соответствии со ст.15. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является». Таким образом, оценщиком использованы при проведении оценки следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Стандарт НП «АРМО» СТО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень полученных от заказчика документов

№ п/п	Запрашиваемая информация	Полученный документ (информация)
1	Основание для проведения оценки	Договор №С20642 от 19 августа 2025 г.
2	Правоудостоверяющие документы на недвижимое имущество	Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА 280823 от 17.11.2011г. Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА 280824 от 17.11.2011г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-121112022 от 10.06.2025г.
3	Технические документы на недвижимое имущество	Кадастровый паспорт помещения от 10.06.2011г. Кадастровый паспорт помещения от 10.06.2011г.
4	Информация о расходах и доходах по эксплуатации	Не предоставлена
5	Информация о балансовой стоимости	Бухгалтерская справка №1 от 03.09.2025г.
6	Прочие документы	Справка от 04.09.2025г.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки, фотографии и другие факторы и характеристики объекта оценки

Осмотр объектов оценки

Осмотр объектов оценки производился представителем Оценщика 19 августа 2025 г. в присутствии Заказчика.

Описание объектов оценки

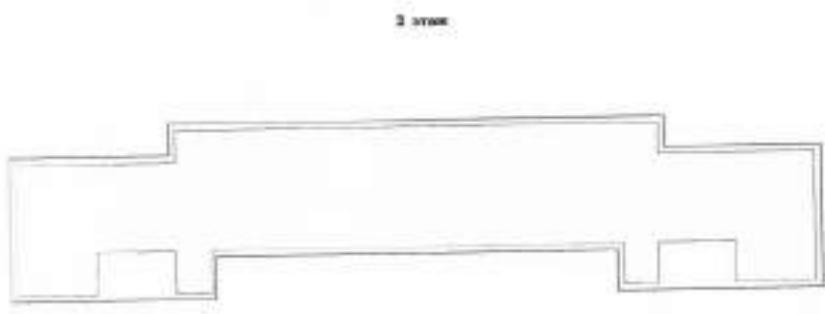
Объекты оценки являются:

- Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34
- Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2

1. Параметры и характеристика объекта оценки: Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34

Объектом являются нежилые помещения коммерческого (административно-офисного) назначения. Нежилые помещения расположены на 2 этаже здания казармы (помещения 1-34). Здание казармы, назначение: нежилое, 1940 г. постройки, стены: кирпичные облегченные, количество этажей: 3, кадастровый номер: 73:24:010101:12131, находится в неудовлетворительном техническом состоянии. В настоящее время помещения не используются, находятся в неудовлетворительном состоянии, коммуникации (электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение) отключены (согласно документу: Справка от 04.09.2025г.). Объект требует капитального ремонта помещений.

Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА 280823 от 17.11.2011г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-121112022 от 10.06.2025г.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-240 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11188-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документам: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.; Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА 280823 от 17.11.2011г.)
Субъект права	Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-240 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11188-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документам: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.; Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА 280823 от 17.11.2011г.)
Информация о наличии ограничений (обременений) недвижимости	Не зарегистрировано (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)
Кадастровый (условный) номер	73:24:010101:11188 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 73:401:002:001:740120; Условный номер 73-73-01/475/2011-240 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)
Наименование:	Нежилые помещения (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)
Назначение	Нежилое (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	967,6 кв.м. (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)
Кадастровая стоимость	24488446,54 руб. (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)
Этаж расположения объекта оценки	2 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.)
Объем, куб.м.	Информация отсутствует
Поэтажный план	
Данные о перепланировке	Данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:010101:12131
Год постройки здания, в котором располагается объект оценки	1940 г. (согласно данным сайта https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Материал наружных стен здания	Кирпичные облегченные (согласно данным сайта https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Количество этажей	3 (согласно визуального осмотра)
Группа капитальности:	I
Класс конструктивных систем*	КС-1
Данные о текущем/капитальном	Информация отсутствует

ремонте	
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации (электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение) отключены (согласно документу: Справка от 04.09.2025г.)
Фактическое использование объекта	Нежилое помещения коммерческого (административно-офисного) назначения
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость нежилого здания, находящегося по адресу: г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2 - Здание казармы 2-3 этаж, учитываемого в составе основных средств, составляет 0 руб. 00 коп. (первоначальная стоимость 1 714 539,51). Здание полностью самортизировало и не используется в деятельности (согласно документу: Бухгалтерская справка №1 от 03.09.2025г.)
Наличие и состояние внутренней отделки	Объект оценки требует капитального ремонта (согласно визуального осмотра)
Прошлые и ожидаемые доходы и затраты	Информация о прошлых доходах Оценщику не предоставлена. Ожидаемые доходы — согласно АНЭИ. Информация о прошлых расходах Оценщику не предоставлена. Ожидаемые расходы по содержанию — на уровне средних расходов по недвижимости рассматриваемого типа.
Информация об износе и устареваниях	Расчет износа произведен ниже. Физический износ — 59,02%; Функциональное устаревание — 0%; Внешнее устаревание — 0%.

* класс конструктивных систем определяется согласно сборнику КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», М. 2016 г.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ
о СБОРНИКАХ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, ПРИМЕНЯЮЩИХСЯ В УЧРЕЖДЕНИЯХ И ОРГАНЫЗАЦИЯХ,
СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ

Утвержден Приказом Государственного Комитета Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
жилья и общественных зданий по группам капитальности

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные			Деревянные стулья или каменные столбы	Глинообитные, грунтовые	
Стены	Блоки из кирпича, из веяного камня, артноблоки, крупногабаритные	Каменные облицовочные из всех видов кирпича и легкокамней	Деревянные рубленные и брусьевые сменные	Штукатурные и каркасно-засыпные другие об	Каркасно-вымыштовые	
Перегородки	Железобетонные (металлические и деревянные заполнения)		Деревянные сменные	Сырецовые, саманные и глинообитные деревянные	Деревянные	
Кровли		Железные, асбестоцементные, черепичные				

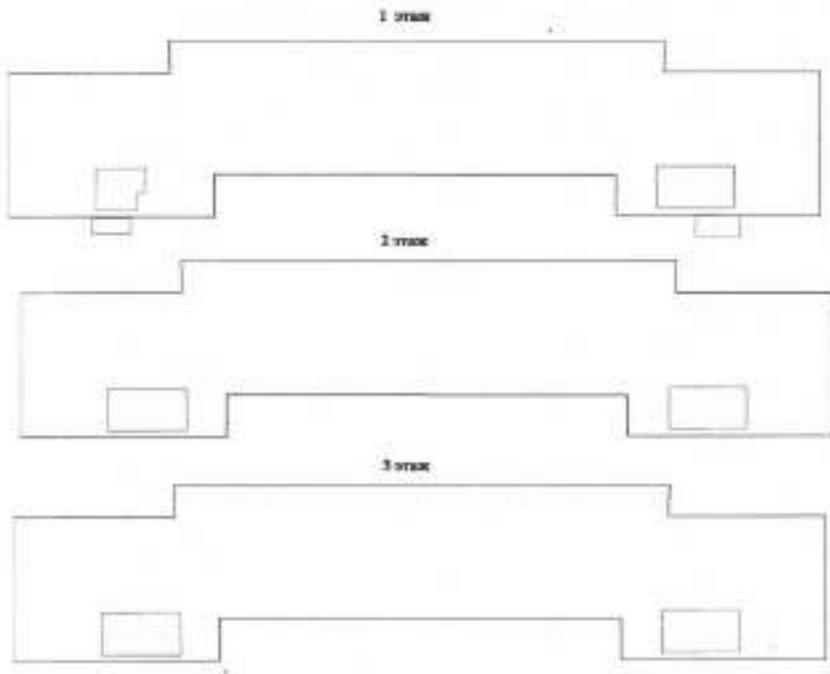
ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стековые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стековые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стековыми материалами
Кирпич, мелкие стековые блоки	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупнобlockные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4	Здания из монолитного железобетона, с монолитным каркасом
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стальным каркасом и стенами из сборного железобетона
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6	Металлические утепленные и неутепленные здания складов, ангаров, гаражей, здания сельскохозяйственного назначения. Это здания из сэндвич-панелей, с каркасом из тяжелых стальных металлоконструкций (металлопроката) или железобетона
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а	Современные офисные, торговые, административные и прочие общественные здания с железобетонным каркасом или каркасом из металлоконструкций, со сплошным остеклением
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б	Каркасные здания, построенные с использованием ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции). Ограждающими конструкциями могут являться сэндвич-панели, металлические профилированные листы, или другие современные материалы для облицовки: плиткой, декоративным кирпичом, натуральным или искусственным камнем, сайдингом, вагонкой и др. Эта КС часто используется для зданий модульного типа и быстроводимых зданий складов, ангаров, гаражей, а также универсальных зданий, планировка которых может быть гибко адаптирована
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7	Деревянные здания с каркасом из древесины, а также камышитовые и турлучные дома.

2. Параметры и характеристика объекта оценки: Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2

Объектом являются Помещения мест общего пользования. Помещения мест общего пользования расположены на 1, 2, 3 этажах здания казармы. Здание казармы, назначение: нежилое, 1940 г. постройки, стены: кирпичные облегченные, количество этажей: 3, кадастровый номер: 73:24:010101:12131, находится в неудовлетворительном техническом состоянии. В настоящее время помещения не используются, находятся в неудовлетворительном состоянии, коммуникации (электро-

снабжение, водоотведение, теплоснабжение) отключены (согласно документу: Справка от 04.09.2025г.). Помещения мест общего пользования относятся к бытовым помещениям. Объект требует капитального ремонта помещений.

Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА 280824 от 17.11.2011г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2025-121112022 от 10.06.2025г.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-241 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11187-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документам: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.; Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА 280824 от 17.11.2011г.)
Субъект права	Вид права: Собственность, №73-73-01/475/2011-241 от 17.11.2011г. Правообладатель: Российская Федерация Вид права: Хозяйственное ведение, №73:24:010101:11187-73/049/2022-1 от 22.06.2022г. Правообладатель: Федеральное государственное унитарное предприятие "31 АРСЕНАЛ" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379 (согласно документам: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.; Свидетельство о государственной регистрации права 73-АА 280824 от 17.11.2011г.)
Информация о наличии ограничений (обременений) недвижимости	Не зарегистрировано (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Кадастровый (условный) номер	73:24:010101:11187 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 73-73-01/475/2011-241 (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Наименование:	Помещения мест общего пользования (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от

	19.08.2025г.)
Назначение	Нежилое (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	186,7 кв.м. (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Кадастровая стоимость	4725085,75 руб. (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)
Этаж расположения объекта оценки	По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г. этаж расположения оцениваемых помещений мест общего пользования: этаж №1, по данным Свидетельства о государственной регистрации права 73-АА 280824 от 17.11.2011г. этаж расположения: 1, 2, 3. Фактически оцениваемые помещения в равной доле расположены на 1, 2, 3 этажах.
Объем, куб.м.	Информация отсутствует
Поэтажный план	
Данные о перепланировке	Данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:010101:12131
Год постройки здания, в котором располагается объект оценки	1940 г. (согласно данным сайта https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Материал наружных стен	Кирпичные облегченные (согласно данным сайта

здания	https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Количество этажей	3 (согласно визуального осмотра)
Группа капитальности:	I
Класс конструктивных систем*	КС-1
Данные о текущем/капитальном ремонте	Информация отсутствует
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации (электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение) отключены (согласно документу: Справка от 04.09.2025г.)
Фактическое использование объекта	Нежилое помещения коммерческого (административно-офисного) назначения
Функциональное назначение	Бытовые помещения
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость нежилого здания, находящегося по адресу: г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2 - Здание казармы 2-3 этаж, учитываемого в составе основных средств, составляет 0 руб. 00 коп. (первоначальная стоимость 1 714 539,51). Здание полностью самортизировало и не используется в деятельности (согласно документу: Бухгалтерская справка №1 от 03.09.2025г.)
Наличие и состояние внутренней отделки	Объект оценки требует капитального ремонта (согласно визуального осмотра)
Прошлые и ожидаемые доходы и затраты	Информация о прошлых доходах Оценщику не предоставлена. Ожидаемые доходы — согласно АНЭИ. Информация о прошлых расходах Оценщику не предоставлена. Ожидаемые расходы по содержанию — на уровне средних расходов по недвижимости рассматриваемого типа.
Информация об износе и устареваниях	Расчет износа произведен ниже. Физический износ — 59,02%; Функциональное устаревание — 0%; Внешнее устаревание — 0%.

Характеристика конструктивных элементов

Наименование элемента	Описание	Техническое состояние
Фундамент	Бетонный	Неудовлетворительное техническое состояние. Имеются трещины, выкрошивания и местные разрушения.
Стены и перегородки	Кирпичные облегченные	Неудовлетворительное техническое состояние. Глубокие трещины и отпадение штукатурки, выкрошивания и местные разрушения. Загрязнение и выцветание наружной отделки.
Перекрытия	Железобетонные	Неудовлетворительное техническое состояние. Мелкие отслоения и трещины, выкрошивание раствора в местах сопряжения со смежными конструкциями, неровности потолка.
Кровля	Металлическая	Неудовлетворительное техническое состояние. Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями
Полы	Деревянные, бетонные, плитка	Неудовлетворительное техническое состояние. Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание их, стертости в ходовых частях, выбоины.
Проемы	Деревянные	Неудовлетворительное техническое состояние.

Наименование элемента	Описание	Техническое состояние
		Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в притворах; замазка местами отстала. Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками; стертость дверных полотен или щели в притворах.
Внутренняя отделка	Типовой ремонт (отделка «стандарт»), требует капитального ремонта	Частичное выпадение или неплотное прилегание плиток на площади, потемнение и загрязнение окрасочного слоя, подтеки, отставание от поверхности элементов отделки.
Электроснабжение	Отсутствует	-
Санитарно-технические системы	Отсутствуют	-

Информация об износе и устареваниях

Физический износ.

Анализ износа.

Физический износ — потеря стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания трущихся элементов конструкции и различных повреждений в процессе функционирования.

В соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 ниже приведена укрупненная шкала физического износа:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограничено выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Расчет физического износа:

КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2020 г., гиOЗ.04.000.0208	Удельный вес в аналоге	Удельный вес в объекте	Процент износа элемента	Удельный вес в объекте
Подземная часть, включая	8,00%	8,00%	50,00%	4,00%

фундаменты				
Стены наружные, возможна отделка	20,00%	20,00%	50,00%	10,00%
Внутренние стены и перегородки	5,00%	5,00%	50,00%	2,50%
Перекрытия и покрытие	7,00%	7,00%	50,00%	3,50%
Кровля	4,00%	4,00%	50,00%	2,00%
Проемы	12,00%	12,00%	60,00%	7,20%
Полы	10,00%	10,00%	60,00%	6,00%
Внутренняя отделка	9,00%	9,00%	60,00%	5,40%
Прочие конструкции	9,00%	9,00%	50,00%	4,50%
Особостроительные работы, лифты	3,39%	3,39%	50,00%	1,70%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	3,22%	3,22%	100,00%	3,22%
Водоснабжение и канализация	4,48%	4,48%	100,00%	4,48%
Электроснабжение и освещение	4,13%	4,13%	100,00%	4,13%
Слаботочные системы	0,78%	0,78%	50,00%	0,39%
ИТОГО	100,00%	100,00%		59,02%

Итоговый физический износ объекта составляет 59,02%, согласно приведенной выше таблице совокупное техническое состояние объекта — неудовлетворительное.

Функциональное устаревание.

Под устареванием понимается устаревание имущества, которое может быть двух видов:

- функциональное,
- внешнее (экономическое).

Под функциональным устареванием в данном случае понимается снижение стоимости имущества вследствие роста производительности труда и технического прогресса. Функциональное устаревание проявляется в двух формах. Первая связана с утратой имуществом стоимости, когда имущество по истечении некоторого времени вследствие повышения производительности труда в отраслях, производящих их, выпускаются при меньших затратах труда (становятся дешевле), производство их становится массовым, что ведет к резкому снижению стоимости, цены на аналогичное имущество снижаются. В результате стоимость старых объектов, обладающих такими же техническими характеристиками, как новые, определяется новой стоимостью и обусловленной ею ценой. Функциональное устаревание первой формы наиболее характерно для машин и сооружений, которые в своей основной конструкции в течение длительного времени не претерпевают серьезных изменений. Вторая форма функционального устаревания связана с появлением новой, более производительной и экономичной техники в результате научно-технического прогресса. Возрастает ее эффективность, которая может складываться из ряда факторов: автоматизации управления, большей надежности и экономичности в эксплуатации, обеспечения лучшей техники безопасности труда и т.д. Это ведет к тому, что имеющееся имущество устаревает. Стоимость старых машин, оборудования и недвижимого имущества падает в связи с относительным снижением их эффективности. Вторая форма функционального устаревания действует с наибольшей силой в первый период введения новых машин, установок, приборов; она особенно характерна для машинной техники. В известной мере это относится и к зданиям, в частности к новым объектам, более удобным для производства и работы, чем старые. Функциональное устаревание некоторых основных фондов связано также с устареванием продукции, выпускаемой с их помощью. Основные фонды подвергаются функциональному устареванию одновременно в обеих фор-

макс. Функциональное устаревание также может наблюдаться в случае изменения вкусов и предпочтений потребителей того или иного имущества.

Функциональное устаревание, по мнению оценщика, у оцениваемого недвижимого имущества отсутствует, так как объект соответствует стандартам и нормам, предъявленным к помещениям торгового назначения.

Вывод: По мнению оценщика у объекта оценки отсутствует функциональное устаревание. Величина функционального устаревания равна 0,00%.

Внешнее (экономическое) устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Внешнее устаревание возникает по отношению к отдельному или группе объектов на одном рынке, в то время как для остальных объектов воздействие внешних факторов отсутствует.

Признаками наличия внешнего устаревания являются следующие факторы:

- Отсутствие информации о новом строительстве аналогичных объектов, предложениях земельных участков под аналогичное строительство;
- Негативное изменение окружающей инфраструктуры;
- Негативное по отношению к объекту оценки влияние среднерыночной ситуации.

На рынке предлагаются объекты, сходного назначения с оцениваемым. Информация о новом строительстве, аналогичных объектов с сопоставимым местоположением, имеется. Негативного изменения окружающей инфраструктуры не выявлено. Принятых законодательных решений в области налогообложения, негативно влияющих на рассматриваемый сегмент рынка не выявлено. Торговая недвижимость пользуется спросом на рынке недвижимости. Анализ указанных выше факторов, дает возможность утверждать об отсутствии внешнего устаревания. Внешнее устаревание по мнению оценщика равен 0,00%.

Вывод: По мнению оценщика объект оценки не подвержен внешнему устареванию. Величина внешнего устаревания равна 0,00%.

Фотоматериалы

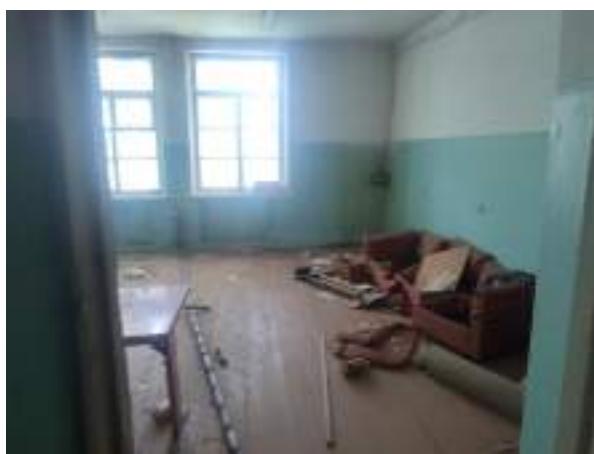
Внешний вид





Нежилые помещения, кадастровый номер:







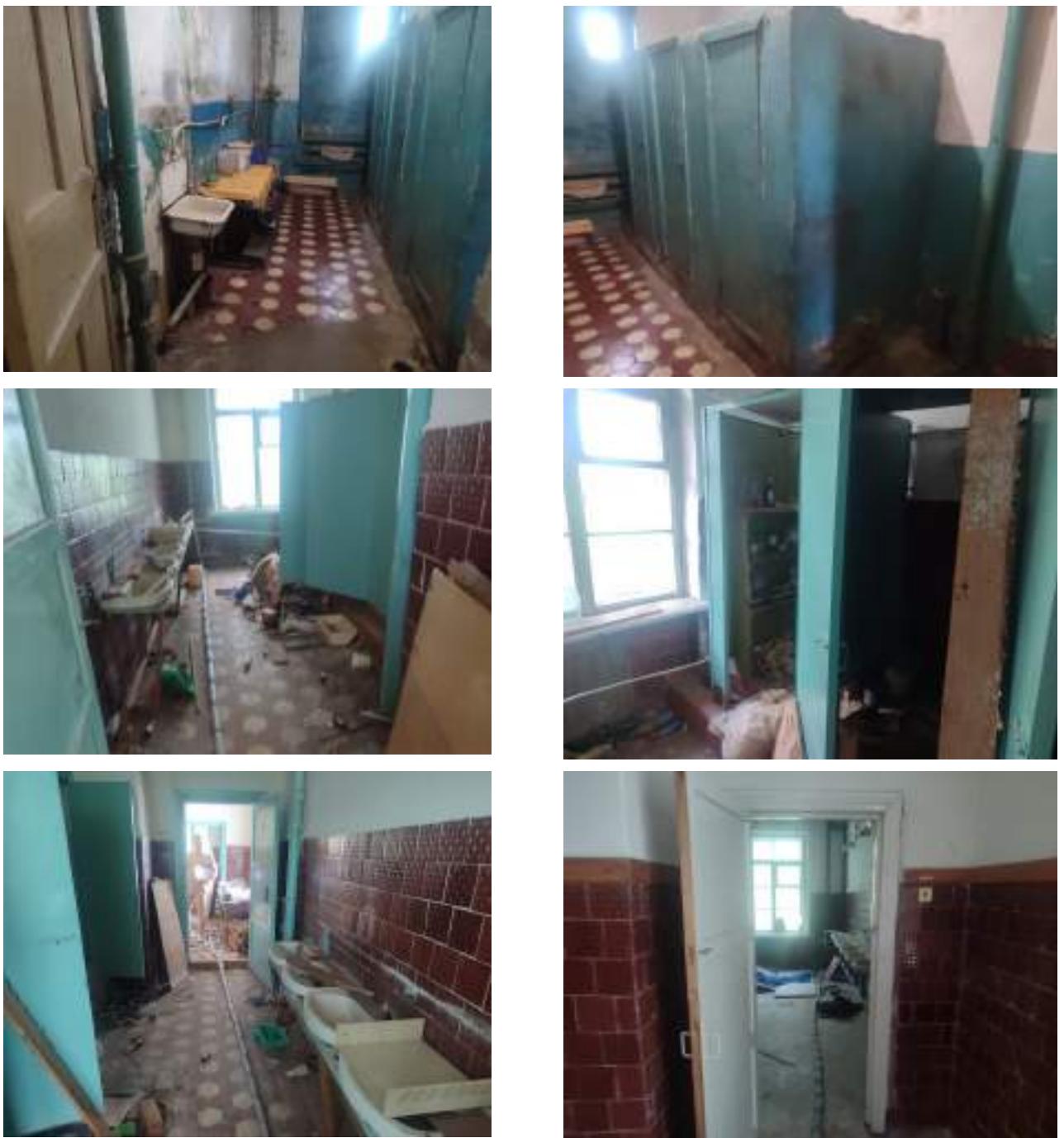






Помещения мест общего пользования, кадастровый номер: 73:24:010101:11187





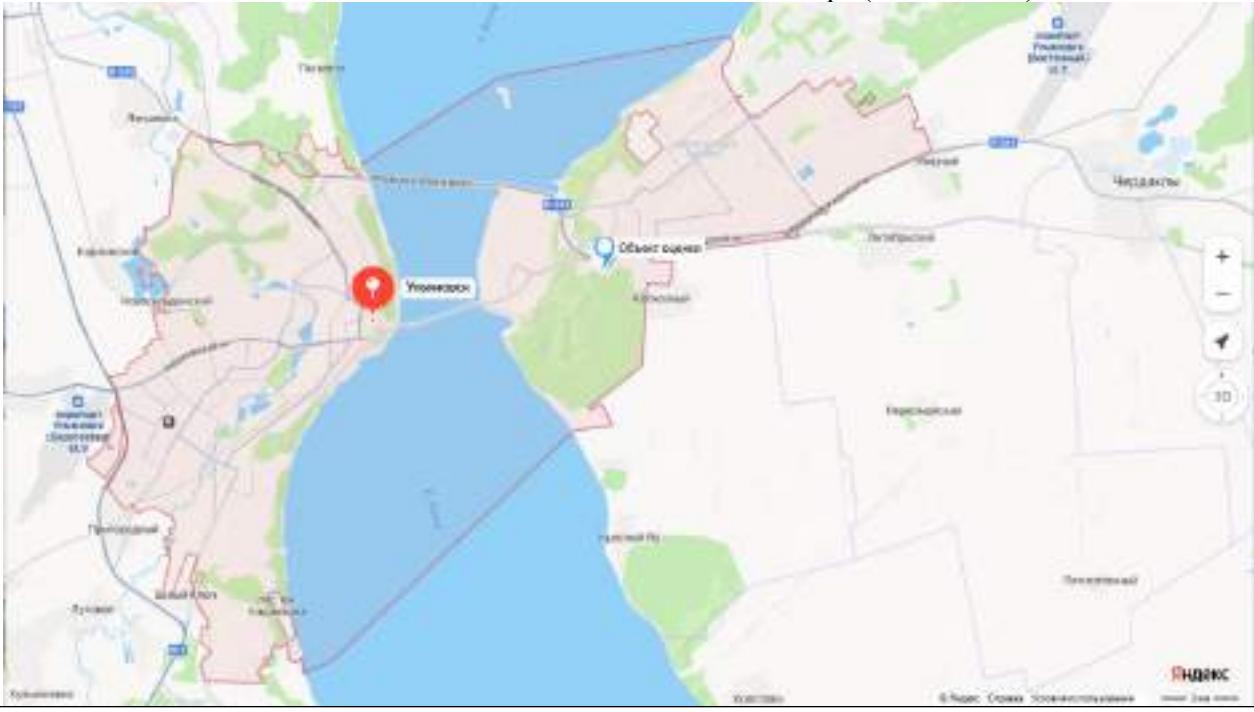




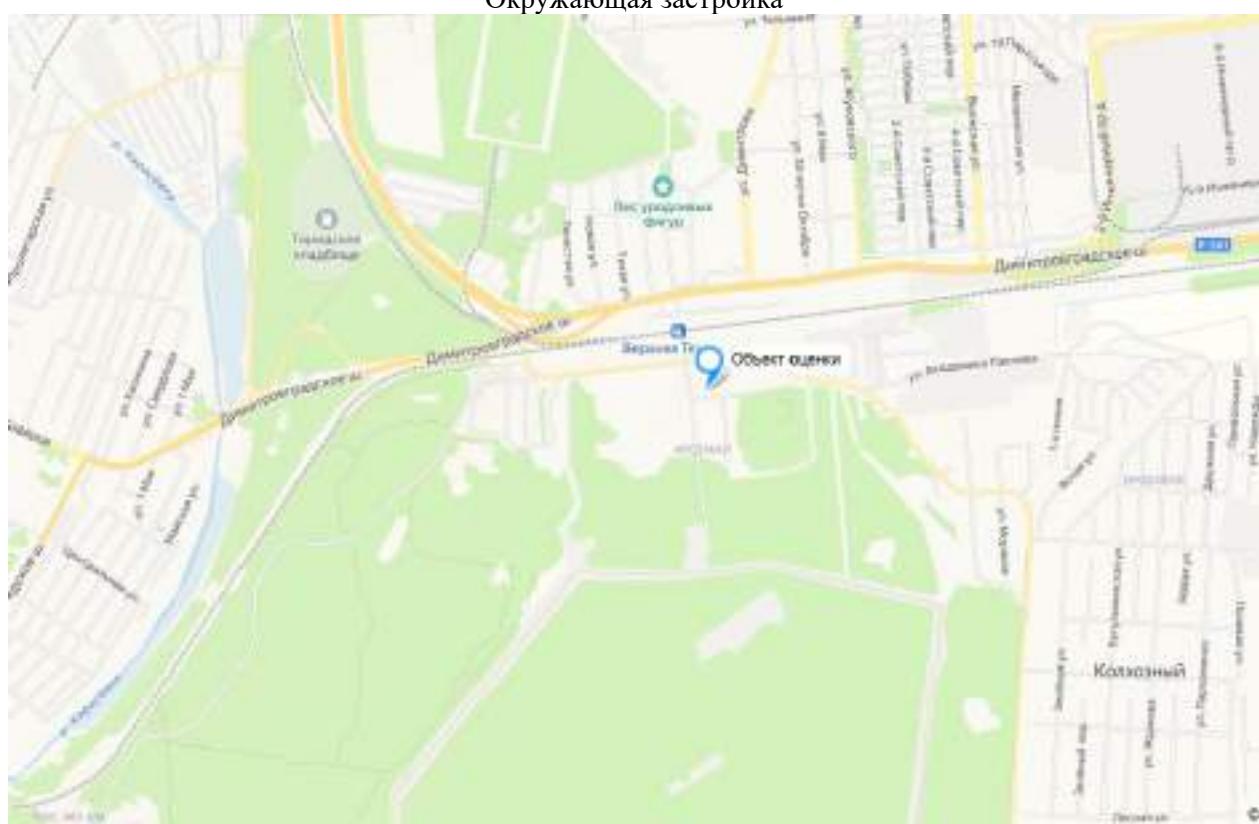


Вывод: Объектом оценки является помещение офисного назначения, расположенное здании казармы в неудовлетворительном техническом состоянии. Помещение расположено на втором этаже, требует капитального ремонта помещений.

Описание и анализ локального местоположения

Адрес объекта оценки	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2
Местоположение объекта на картографическом материале, https://yandex.ru/maps	
Местоположение относительно областного центра (г. Ульяновск)	
	
Местоположение относительно района города	
	

Окружающая застройка





Ближайшая окружающая застройка	Оцениваемые объекты располагаются в здании казармы на первой (красной) линии на улице Балтийская на окраине города на территории бывшей воинской части Заволжского района г. Ульяновска. Окружающей застройкой являются многоквартирные жилые дома, объекты коммерческого назначения, объекты социального и коммунально-бытового назначения. Плотность окружающей застройки средняя.
Застройка микрорайона в целом	Оцениваемые объекты располагаются на первой (красной) линии на улице Балтийская на окраине города на территории бывшей воинской части Заволжского района г. Ульяновска. Основная территориальная зона микрорайона представлена многоквартирными жилыми домами, объектами коммерческого назначения. В непосредственной близости от оцениваемого объекта присутствуют социально - значимые объекты: образовательные учреждения, организации здравоохранения.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Отсутствует
Уровень деловой активности	Средний

Инженерная инфраструктура	Инженерная инфраструктура развита. У объекта оценки доступны все коммуникации: электроснабжение, отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация. На дату оценки коммуникации (электроснабжение, водоотведение, теплоснабжение) отключены (согласно документу: Справка от 04.09.2025г.)
Транспортная доступность	К месторасположению объекта ведут асфальтированные подъездные пути находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии. В пределах 200 метров от объекта оценки находятся остановки общественного транспорта в направлении Нового города. В непосредственной близости от здания имеется достаточное количество мест для парковки автомобильного транспорта. Транспортная доступность к объекту оценки осуществляется за счет общественного и частного автотранспорта.
Экологическая обстановка в районе	Показатели экологического состояния района находятся на уровне средних значений по Ульяновской области.

Вывод: Объекты оценки располагаются на первой (красной) линии на улице Балтийская на окраине города на территории бывшей воинской части Заволжского района г. Ульяновска. Окружающей застройкой являются многоквартирные жилые дома, объекты коммерческого назначения, объекты социального и коммунально-бытового назначения. Плотность окружающей застройки средняя, уровень деловой активности средний.

Анализ наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает позицию оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества «будет максимальной».

Принцип наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость, формируется наиболее эффективным использованием или таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым, имеет надлежащее оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Данный принцип означает, что в процессе оценки определяется такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки. Иначе говоря, из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование недвижимости, т. е. которому соответствует максимальная стоимость объекта. Оно должно быть вероятным и соответствовать варианту, выбирамому типичным инвестором на рынке.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- существующие нормы зонирования (разрешенные виды использования);
- градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование недвижимости. Данный принцип также означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов. В жизни наиболее эффективное использование может не совпадать с существующим использованием оцениваемого объекта недвижимости.

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта недвижимости должно быть физически возможным, законодательно разрешенным и экономически оправданным. Наиболее эффективное использование определяется как для свободного земельного участка, так и для всего объекта недвижимости в целом, т. е. для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Алгоритм проведения анализа наиболее эффективного использования

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

- **Физическая возможность** - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
- **Юридическая допустимость / Законодательная разрешенность** - характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затенённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.
- **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
- **Максимальная эффективность** - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Местоположение

Объекты оценки располагаются на первой (красной) линии на улице Балтийская на окраине города на территории бывшей воинской части Заволжского района г. Ульяновска. Окружающей

застройкой являются многоквартирные жилые дома, объекты коммерческого назначения, объекты социального и коммунально-бытового назначения. Плотность окружающей застройки средняя.

Тестирование НЭИ

Варианты использования недвижимости			
Жилая	Производственно-складская или гаражи	Торгово-офисная	Социально-культурная
Критерий анализа НЭИ: Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. Исходя из анализа состояния и технических параметров объекта оценки, оценщик пришел к следующему выводу:			
Существует физическая возможность использования при условии осуществления реконструкции и переоборудования объекта	Отсутствует физическая возможность использования	Текущее использование объекта оценки. Существует физическая возможность использования без реконструкции и переоборудования объекта.	Отсутствует физическая возможность использования
Критерий анализа НЭИ: Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальнym. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затенённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др. Исходя из анализа состава прав на объект оценки, оценщик пришел к следующему выводу:			
Юридические ограничения отсутствуют	Вариант использования юридически не возможен	Юридические ограничения отсутствуют	Юридические ограничения отсутствуют
Критерий анализа НЭИ: Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров объекта оценки, его расположения, доступности и экономической среды проведенного в соответствующий главах настоящего отчета (Описание объекта оценки, Анализ рыночной ситуации), оценщик пришел к следующему выводу:			
Вариант финансово не целесообразен, так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход	Вариант финансово не целесообразен, так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход	Вариант использования объекта оценки в качестве торгово-офисной недвижимости финансово целесообразен	Вариант финансово не целесообразен, так как величина операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат превышает доход
Критерий анализа НЭИ: Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. Исходя из анализа реально сложившейся на рынке практики, оценщик пришел к следующему выводу:			
Вариант не обеспечивает максимальную доходность	Вариант не обеспечивает максимальную доходность	Вариант использования объекта оценки в качестве торгово-офисной недвижимости обеспечивает максимальную доходность	Вариант не обеспечивает максимальную доходность

Вывод: Исходя из анализа НЭИ оценщиком сделан вывод о варианте использования объекта оценки в качестве торгово-офисной недвижимости, как о наиболее эффективном, т. е. обеспечивающем собственнику максимальный доход и совпадающим со сложившейся на рынке

практикой.

АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

В соответствии с п.7 12) Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; »

По мнению оценщика, к внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки, относятся общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, приведен ниже.

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.

Политическая ситуация в стране

Одним из важнейших событий в российской политике станут выборы в несколько региональных законодательных собраний, которые пройдут в 2025 году. Уже сейчас партия власти и оппозиционные силы готовят свои стратегии, в том числе с помощью новых технологий, таких как электронное голосование. В единый день голосования 14 сентября 2025 года в Российской Федерации пройдут выборные кампании различного уровня, включая выборы глав 21 субъекта Федерации (20 прямых, 1 — через парламенты субъектов) и выборы депутатов законодательных органов государственной власти в субъектах РФ.

Внешняя политика России также претерпевает важные изменения. На фоне глобальной нестабильности Россия продолжает развивать свои отношения с государствами Ближнего Востока, Азии и Африки. В январе 2025 года Россия провела несколько высокоуровневых встреч с ключевыми партнерами, что свидетельствует о готовности укреплять стратегические альянсы.

Президенты России и Ирана Владимир Путин и Масуд Пезешкиан 17 января 2025 г. по итогам переговоров в Кремле подписали Договор о всеобъемлющем стратегическом партнерстве двух стран. Документ охватывает такие сферы сотрудничества, как оборона, энергетика, финансы, промышленность, культура, наука, а также борьба с терроризмом во всем мире.

Суммарный объем торгов на российском рынке акций 12 февраля 2025 г. составил максимальные с марта 2022 года 422,5 миллиарда рублей, а на сегодняшней утренней сессии показатель в части ценных бумаг (акций и облигаций) достиг рекордных за всю историю 85 миллиардов. Уверенный рост фондового рынка страны (индекс ММВБ превышает в течение дня уровень 3200 пунктов), начавшийся на фоне сообщений о продолжительном телефонном разговоре президентов РФ и США, привел к тому, что капитализация входящих в его расчет компаний превысила 7 триллионов рублей, увеличившись в четверг на 0,5 триллиона.

В феврале 2025 года Президент России Владимир Путин подписал закон о ратификации соглашения с Белоруссией по гарантиям безопасности Союзного государства. Соответствующий документ опубликован на официальном сайте Кремля. Документ предусматривает, что «в целях предотвращения и отражения актов агрессии» в отношении республики на ее территории могут создаваться объекты Вооруженных сил России.

Ранее договор о гарантиях безопасности в рамках Союзного государства ратифицировала Палата представителей Национального собрания Белоруссии.

В Мурманске 26-27 марта состоялся VI Международный арктический форум «Арктика – территория диалога». МАФ стал площадкой международного диалога по таким вопросам, как развитие Северного морского пути, наращивание инвестиционного и предпринимательского потенциала Арктической зоны, а также вопросы экологии, гуманитарного и культурного сотрудничества.

Владимир Путин поручил разработать новую концепцию миграционной политики, включая переход на электронную авторизацию мигрантов (так называемый «мигрант ID»). Этот документ должен содержать данные о въезде, пребывании и финансовых операциях иностранцев.

Планировалось введение языковых экзаменов для детей мигрантов при поступлении в школы, ужесточение правил получения видов на жительство и борьба с фиктивными браками для получения РВП.

16 апреля 2025 г. Россия денонсировала соглашение по Баренцеву морю, заключенное в 2007 году с Норвегией, Финляндией и Швецией. Такое распоряжение подписал премьер-министр страны Михаил Мишустин.

В документе оговаривалось создание Международного Баренцева секретариата, целью которого являлось развитие сотрудничества между странами в этих водах и Евроарктическом регионе.

Кроме того, РФ решила выйти из соглашения от 2008 года, регулирующего сотрудничество в области предупреждения, готовности и реагирования на ЧС, которое заключалось с странами Совета Баренцева/Евроарктического региона (Данией, Исландией, Норвегией, Финляндией, Швецией).

Банковская система

Совет директоров Банка России 21 марта 2025 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 21,00% годовых. Текущее инфляционное давление снизилось, но остается высоким, особенно в устойчивой части. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем рост кредитования остается сдержаным, а сберегательная активность населения — высокой. По оценке Банка России, достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возвращения инфляции к цели в 2026 году.

По данным сайтов:<https://lenta.ru/news/2025/01/17/po-nastoyaschemu-proryvnay-dokument-putin-i-prezident-irana-podpisali-dogovor-o-strategicheskem-partnerstve/>;
<https://forumarctica.ru/programme/programme-architecture/>; <https://lenta.ru/news/2025/01/17/po-nastoyaschemu-proryvnay-dokument-putin-i-prezident-irana-podpisali-dogovor-o-strategicheskem-partnerstve/>; <https://lenta.ru/news/2025/02/13/na-mosbirzhe-ustanovili-istoricheskiy-rekord/>; <https://lenta.ru/news/2025/02/28/putin-ratifitsiroval-zakon-o-garantiyah-bezopasnosti-soyuznogo-gosudarstva/>;
<https://www.cbr.ru/press/keypr/>

Вывод: Таким образом, политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки не исключаются.

Российская Федерация.

О текущей ситуации в российской экономике. Июль 2025 года.

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне . По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

2. Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г.

Уточнены данные за 2024 год и 1 полугодие 2025 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). Итоги 2024 года пересмотрены «вверх» на +1,0 п.п. до +5,6% г/г вместо +4,6% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г.

При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

3.3. Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г.

В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

3.4. В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

3.5. В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

4. Добывающий сектор в июле показал оклонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

5. Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (*по кругу организаций*). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объём инвестиций составил 16,0 трлн руб.

5.1. По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (*1 полугодие 2025 года +17,0% г/г*). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (*1 полугодие 2025 года +10,5% г/г*).

5.2. По источникам финансирования (*крупные и средние организации*). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (*1 полугодие 2025 года +6,5% г/г*). При этом их доля

превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (*1 полугодие 2025 года +5,9% г/г*).

5.3. В отраслевом разрезе (*крупные и средние организации*) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (*доля свыше 21% в общем объёме инвестиций*). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6% г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6% г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после *роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д*), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г).

Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (*6,3% в общем объеме инвестиций*).

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе (+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

6. Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после оклонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г.

По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

8. В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

9. Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г.

Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

10. Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

11. На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд).

В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая. Реальная заработная плата увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, номинальная – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля.

За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2025												IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
	янв.-март	апр.-май	июн.-июль	авг.-сент.	июль	авг.	сент.	окт.	ноябрь	дек.	янв.-февр.						
Экономическая активность																	
ВВП	1,1	-0,4	1,1	1,9	9,7	1,8	1,4	1,1	0,8	2,7	4,3	4,6	3,3	4,3	5,4	4,1	
Сельское хозяйство	1,3	-0,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-4,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	
Строительство	4,2	1,1	2,4	6,0	3,1	7,8	6,3	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	6,1	2,9	1,7	9,8	
Оптовая торговля	-0,8	-6,1	-4,3	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,8	6,8	6,6	3,6	8,1	11,7	16,6	
Суммарный оборот	2,4	2,2	2,1	1,8	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	5,8	7,8	5,9	8,8	
Розничная торговля	2,1	2,0	1,8	1,2	1,8	1,8	2,8	1,3	1,8	-4,7	7,7	5,1	6,3	6,5	11,5	8,0	
Платные услуги населению	2,3	-1,8	2,4	2,7	1,7	2,9	2,3	2,7	2,8	2,4	4,3	2,0	3,4	5,0	5,0	6,8	
Общественное питание	8,8	7,2	6,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,3	6,4	11,8	12,8	13,4	11,2	10,7	12,6	
Грузооборот транспорта	-6,0	-1,8	0,7	1,6	-5,1	1,8	-1,3	-6,1	-4,3	0,4	1,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-0,1	-1,7	6,1	-4,5	-0,5	-0,7	-2,4	-0,2	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,2	2,0	
Инвестиции в основной капитал	4,3 ¹	-	1,8	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	8,8
Промышленное производство ²	0,8	0,7	1,8	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	8,0	6,6	3,8	3,1	6,4	4,3	
Добыча полезных ископаемых ²	-2,3	0,6	-1,4	-1,2	-0,6	-1,3	-4,0	-4,3	-8,8	-2,5	-3,4	-8,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0	
Обрабатывающие производства ²	3,3	1,8	3,8	4,2	3,8	3,1	3,7	3,5	2,9	6,2	1,6	12,1	6,9	9,0	10,8	8,7	
Индекс потребительских цен	9,3	8,4 ¹	9,8	6,4	9,8	10,2	10,1	10,3	10,1	9,8	1,6	9,0	8,3	8,3	7,6	7,4	
Индекс цен производителей																	
Промышленность	3,3	-0,1	-1,0	0,1	4,3	2,7	0,4	6,0	0,8	0,7	12,6	4,0	9,7	16,2	19,3	4,0	
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-14,7	-14,8	-10,5	-17,3	-11,1	0,8	-1,6	10,8	12,1	17,7	-6,2	9,3	-30,4	49,3	4,2	
Обрабатывающие производства	0,9	2,4	4,5	3,4	4,2	3,3	0,4	7,5	0,3	0,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,3	3,8	

В % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- февр. 25	март 25	апр. 25	май 25	июн. 25	июл. 25	авг. 25	сент. 25	окт. 25	ноябрь 25	дек. 25	янв. 26	февр. 26	март 26	апр. 26	май 26	июн. 26	июл. 26	авг. 26	сент. 26	окт. 26	ноябрь 26	дек. 26	янв. 27	февр. 27		
	Июль 25	янв. 25	февр. 25	март 25	апр. 25	май 25	июн. 25	июл. 25	авг. 25	сент. 25	окт. 25	ноябрь 25	дек. 25	янв. 26	февр. 26	март 26	апр. 26	май 26	июн. 26	июл. 26	авг. 26	сент. 26	окт. 26	ноябрь 26	дек. 26	янв. 27	февр. 27
Рынок труда и доходы населения:																											
Реальная заработная плата																											
В % к соотв. периоду предыдущего года	4,1 ¹	-	4,8	0,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	0,0	3,7	5,0	0,1	7,8	11,0	6,2											
Nominalная заработная плата																											
рублей	98 216 ²	-	100 623	103 183	99 422	97 378	92 300	97 640	88 648	88 901	89 068	106 020	83 891	68 496	90 582	74 884											
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,5 ²	-	14,9	15,0	14,5	16,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,8	18,8	17,8	16,7	18,5	14,8											
Реальные денежные доходы																											
В % к соотв. периоду предыдущего года	5,9 ¹	-	5,8	-	-	-	-	-	-	-	8,4	7,5	11,6	9,1	6,9	6,6											
Реальный располагаемый денежный доходы																											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ¹	-	7,8	-	-	-	-	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,8	6,0	8,1											
Численность рабочей силы																											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,8	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5											
тыс.чел.	75,8	76,8	76,1	76,3	76,2	76,9	76,6	76,6	76,6	76,1	76,1	76,1	76,4	76,1	76,1	76,0											
мин.чел. (SA)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,1	76,0											
Численность занятых																											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,8	0,7	1,4											
тыс.чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,5	73,7	74,3	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	75,6										
мин.чел. (SA)	74,3	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,2	73,6											
Численность безработных																											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,2	-11,5	-13,7	-13,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,3	-20,3	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7											
мин.чел.	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	2,1	2,4										
мин.чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	2,0	2,4										
Уровень занятости																											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	81,5	81,7	81,6	81,6	81,6	81,5	81,3	81,6	81,3	81,2	81,2	81,5	81,3	81,3	81,2	80,8											
Уровень безработицы																											
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7										
БН	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7										

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* В январе-июне 2025 г.

¹ Уточнены данные за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

² По итогам 1 полугодия 2025 г., уточнены на 25 августа 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПГГ¹

В % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- февр. 25	март 25	апр. 25	май 25	июн. 25	июл. 25	авг. 25	сент. 25	окт. 25	ноябрь 25	дек. 25	янв. 26	февр. 26	март 26	апр. 26	май 26	июн. 26	июл. 26	авг. 26	сент. 26	окт. 26	ноябрь 26	дек. 26	янв. 27	февр. 27				
	янв. 25	февр. 25	март 25	апр. 25	май 25	июн. 25	июл. 25	авг. 25	сент. 25	окт. 25	ноябрь 25	дек. 25	янв. 26	февр. 26	март 26	апр. 26	май 26	июн. 26	июл. 26	авг. 26	сент. 26	окт. 26	ноябрь 26	дек. 26	янв. 27	февр. 27			
Промышленное производство																													
в %	0,0	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	6,1	0,2	-0,9	8,9	5,8	6,0	3,8	5,1	6,4	4,3													
Добыча полезных ископаемых	-2,3	0,8	-1,4	-1,2	-4,6	-1,2	-4,0	-4,3	-4,4	-2,6	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,8													
добыча угля	-1,1	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,0	-1,1	2,8	3,0	3,7	4,0	1,0	1,0	1,0	7,8	0,3												
добыча нефти и газа	3,0	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,8	1,7	-1,7													
добыча прочих полезных ископаемых	-0,4	-0,7	-11,6	-24,8	-4,9	1,5	-8,1	-22,0	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4	-3,4												
предприятия по добыче угля и нефти	3,1	6,2	1,8	4,2	-2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	8,5	2,5	2,4	-1,8	7,4	3,4												
Обрабатывающие производства	3,2	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,6	2,5	3,2	3,2	3,8	2,4	2,4	2,4	9,6	0,7												
пищевая промышленность	-1,1	0,3	-0,3	1,0	-2,4	-1,2	-1,0	-2,2	1,1	0,3	4,5	3,1	2,1	0,3	0,3	0,3	7,3												
пищевые продукты	-0,8	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	0,3	0,3	0,3	7,0												
напитки	-3,5	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	0,9	0,9	0,9	7,1												
табачные изделия	2,1	-10,4	4,3	16,1	4,8	-6,8	4,7	-2,8	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-2,5	-2,5	-1,1												
текстильная промышленность	-1,7	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	-1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7													
одежда	-1,5	-7,0	-2,0	0,4	-3,2	1,0	-1,8	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2	15,2													
кожа и изделия из неё	-16,0	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,3	-0,4	-26,8	1,5	-11,6	-4,1	3,8	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5												
Преобразовывающей промышленности	-3,8	-0,8	-6,1	-5,8	-																								

В % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июнь 2025												2023			
	янв.25	февр.25	март.25	апр.25	май.25	июн.25	июл.25	авг.25	сент.25	окт.25	ноя.25	дек.25				
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,2	-6,4	-4,2	-6,4	-6,6	-6,4	-6,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	6,3	6,2	7,0	13,3	5,9
металлургический комплекс	1,8	-6,1	2,2	6,0	1,8	-6,1	4,8	5,7	3,7	8,1	8,8	8,8	3,8	9,7	8,0	8,7
металлургия	-3,3	-10,2	-2,4	-6,4	-6,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-6,4	-1,8	-3,0	-1,8	-6,4	-1,0	3,0
архитектурные и мебельные изделия	17,6	6,4	16,3	21,8	8,8	19,5	24,4	17,2	25,0	34,4	31,6	31,7	19,2	41,2	30,8	26,4
машиностроение	9,8	10,6	7,8	2,7	14,8	8,9	12,4	7,8	16,8	18,8	22,3	24,1	17,0	20,8	27,8	26,8
компьютеры, электроника, оптика	14,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,8	29,8	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,2	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	6,5	8,8	11,9	20,6
машинки и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-0,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автомотостроение, производство кузовов и купеций	-17,8	-26,5	-25,0	-28,9	-27,8	-13,5	-9,2	-12,8	-8,8	-6,4	18,2	12,8	10,1	10,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	40,1	25,4	16,8	46,3	18,1	33,5	24,7	40,7	40,1	94,2	38,8	32,8	30,3	30,7	29,0
ремонт производств.	-0,7	-1,1	-2,7	-4,0	-3,1	3,7	5,5	2,9	-0,2	2,0	14,2	17,0	8,2	15,2	14,7	7,0
мебель	-8,1	-12,0	-10,2	-8,6	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия, ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,0	-3,1	-2,3	-2,6	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
Оборудование, электроэнергия, газ и пары	-2,4	-0,6	8,1	-1,2	-8,9	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,6	2,2	4,3	8,0
Воздообогревание, водонагревание, утилизация отходов	-3,7	-6,8	-4,3	-3,7	-4,0	-8,2	-2,3	-3,7	-3,8	8,8	3,8	2,9	2,8	4,6	4,6	8,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

* В соответствии с реалистичным разработкой в публикации данные по производству и отдаче продукции и динамике промышленного производства определены по состоянию на 18.05.2025 г. № 4738 уточнены данные за 2024 г. и / или обновлены 2025 г.

Подготовлено по данным: https://economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025_08_27.pdf

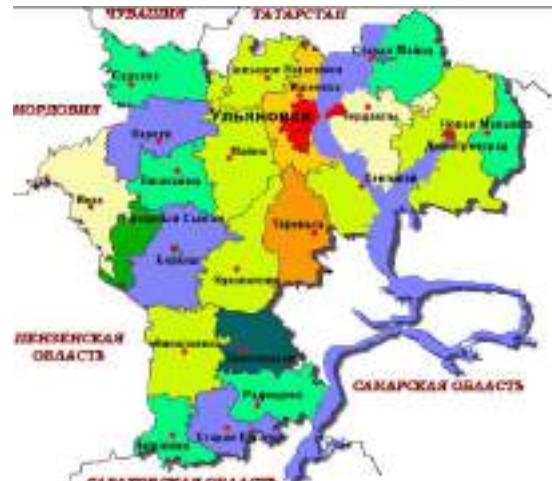
Вывод: анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, не исключаются.

Ульяновская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Ульяновск.

Область на востоке граничит с Самарской областью, на юге — с Саратовской областью, на западе — с Пензенской областью и Республикой Мордовия, на севере — с Чувашской Республикой и Республикой Татарстан.

Основной отраслью специализации является машиностроение, на долю которого приходится 56 % объёма промышленного производства. Представлено авиастроением, приборостроением, станкостроением, автомобилестроением. Важное место в отрасли занимает группа заводов автомобильной промышленности, которые производят около 95 % российских автобусов и немногим более 10 % грузовых автомобилей.

Через область проходят международные воздушные пути, соединяющие Поволжье с Европой, Средней Азией, Ближним Востоком и Китаем. Ульяновск является единственным городом в Приволжском федеральном округе, на территории которого расположены два аэропорта класса «А»: «Ульяновск-Центральный» и международный аэропорт «Ульяновск-Восточный», оснащённые современным радиоэлектронным навигационным оборудованием, позволяющим принимать воздушные суда всех типов без ограничений взлётной массы, в том числе Ан-124 «Руслан» и «Боинг-



747». Кроме того, международный аэропорт «Ульяновск-Восточный» обладает уникальной взлётно-посадочной полосой длиной 5100 м и шириной 105 м, способной принимать космические челноки.

(URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Ульяновская_область)

Ульяновская область

Социально-экономическое положение за январь-июль 2025 года ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

млн. рублей

	Абсолютные данные 2025		В % к соответствующему периоду 2024	
	июль	январь- июль	июль	январь- июль
Индекс промышленного производства, %	105,6 ¹⁾	x	98,1	110,5
добыча полезных ископаемых	111,4 ¹⁾	x	98,6	100,1
обрабатывающие производства	105,6 ¹⁾	x	98,4	112,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	106,2 ¹⁾	x	80,6	93,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99,2 ¹⁾	x	105,1	93,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности: ²⁾	57962,4	349064,3	102,5	110,0
добыча полезных ископаемых	2553,4	18662,9	87,3	97,7
обрабатывающие производства	51973,9	298856,6	103,1	110,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2403,0	24466,2	115,3	116,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1032,1	7078,6	89,4	96,9
Инвестиции в основной капитал за январь-июнь 2025	x	53784,2	x	98,6
Оборот розничной торговли	29651,6	193991,0	104,5	104,1
Оборот общественного питания	1177,8	8384,0	102,6	105,4
Объем платных услуг населению	8126,0	61226,4	101,7	103,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	5814,5	29104,5	110,4	88,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	26,9	277,5	58,6	84,5
Индекс потребительских цен, %	100,2 ¹⁾	104,9 ³⁾	109,7	110,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, % (на внутренний рынок)	99,2 ¹⁾	103,4 ³⁾	107,4	109,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, %,	99,2 ¹⁾	99,2 ³⁾	124,6	123,3
Сальдинированный финансовый результат (прибыль минус убыток) крупных и средних предприятий и организаций (без организаций с численностью менее 15 человек) в фактических ценах за январь-июнь	+2403,6	+16932,1	168,5 ⁴⁾	92,9 ⁴⁾
Задолженность крупных и средних организаций на 1 июля	x		x	x
Дебиторская	x	194718,2	x	x
Кредиторская	x	320279,3	x	x

	Абсолютные данные 2025		В % к соответствующему периоду 2024	
	июль	январь- июль	июль	январь- июль
Среднесписочная численность работающих в экономике (по полному кругу предприятий), за июнь, тыс. человек	313,4	314,2	100,2	100,0
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 августа, тыс. человек	1,2	x	87,1	x
Денежные доходы на душу населения, рублей за январь-июнь ³⁾ , рублей	x	45012,1	x	118,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения за январь-июнь ⁵⁾	x	x	x	106,6
Начисленная средняя заработная плата одного работника за июнь:				
номинальная, рублей	71718,5	66426,3	118,1	118,4
реальная	x	x	106,4	106,9

¹⁾ К предыдущему месяцу

²⁾ В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста

³⁾ К декабрю предыдущего года

⁴⁾ Рассчитан с учетом изменения круга отчитывающихся предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2024 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов

⁵⁾ Утвержденная оценка

По данным сайта: [https://73.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/01_01_07\(2\).pdf](https://73.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/01_01_07(2).pdf)

Вывод: Анализируя социально-экономические показатели Ульяновской области, оценщик пришел к выводу, что региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не исключаются.

Ульяновск

Город находится в зоне умеренно континентального климата. В Ульяновске расположены девять природно-заповедных зон. Природные достопримечательности: две реки: Волга, Свияга, текущие в противоположных направлениях с перепадом до 50 метров; Венец, бульвар города на Симбирской горе, расположенный на самой высокой точке не только в городе, но и на Средней Волге.

Город имеет грузовой и пассажирский речные порты, два



аэропорта (один - со статусом международного), является крупным автомобильным узлом, соединяющим центр, западные округа страны с Уралом и Сибирью.

Правобережную и Левобережную части города связывает 2 моста через Волгу, один из которых был сооружен в 1912 - 1916 гг.

В ноябре 2009 года состоялась официальная церемония открытия первой очереди нового моста. Он представляет собой совмещенный металлический двухъярусный балочный мост через реку Волгу. Длина моста 5 825 метров, общая длина мостового перехода — 12 970 метров. Длина стандартного пролетного строения — 220 метров, вес — более 4000 тонн. Ширина моста (верхний ярус) — 25 метров. Высота опор — от 11 метров у левого берега до 60 метров у правого берега.

Об итогах социально-экономического развития муниципального образования «город Ульяновск» с учётом достижения национальных целей развития за 2024 год

Сохранение населения, здоровье и благополучие людей

- Темп прироста численности населения — 100,11 %
- Коэффициент смертности - 12,7 %
- Коэффициент рождаемости - 7,7 %
- Коэффициент миграционного прироста — 72,8 %
- Доля граждан, систематически занимающихся физической культурой и спортом — 61,2%

Достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство

- Объём налоговых и неналоговых доходов, в расчёте на душу населения - 15287 руб.
- Объём ндфл, зачисляемого в бюджет, в расчёте на душу населения - 10839 руб.
- Число субъектов мсп в расчёте на 10 тыс. чел. Населения — 46,3 ед.
- Среднемесячная заработка плата работников крупных и средних предприятий - 69527 руб.
- Оборот организаций, в расчёте на душу населения — 1035,4 тыс. Руб.
- Объём инвестиций в основной капитал, в расчёте на душу населения — 57,3 тыс. Руб.
- Отгружено товаров собственного производства в расчёте на душу населения — 654 тыс. Руб.
- Уровень зарегистрированной безработицы - 0,15 %

Цифровая трансформация

- Доля заявлений о предоставлении массовых социально-значимых услуг, поданных в электронной форме, в общем числе заявлений о предоставлении массовых социально-значимых услуг (для получения которых организована возможность подачи заявления в электронной форме) — 79,25 %
- Доля массовых социально-значимых услуг, предоставленных без нарушения регламентного срока при оказании услуг в электронном виде на едином портале государственных и муниципальных услуг через платформу государственных сервисов министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ — 97,2%

Комфортная и безопасная среда для жизни

- Ввод в эксплуатацию жилых помещений в расчёте на 1 тысячу человек населения — 683,03 кв. м.
- Зарегистрировано преступлений в расчёте на 10 тысяч человек населения — 98,8 ед.

Источники информации: <https://ulmeria.gosuslugi.ru/ofitsialno/statistika/statisticheskaya-informatsiya/>

Вывод: анализируя социально-экономические показатели г. Ульяновска, оценщик пришел к выводу, что региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не исключаются.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

В зависимости от характеристик объектов недвижимости их можно разделить на три основных группы:

- 1) земля и иные природные объекты,
- 2) здания и сооружения (жилье и нежилые помещения),
- 3) движимые объекты.

В соответствии с правоустанавливающим документом объектом оценки являются нежилые помещения.

1) Для недвижимости (улучшений)

В зависимости от характера использования недвижимость распределяется на используемую:

- 1) для личных нужд (жилье дома, квартиры дачи, гаражи),
- 2) для коммерческой деятельности (отели, торгово-офисные здания и помещения, магазины и т.п.),
- 3) для производственных целей (склады, фабрики, заводы и т.п.),
- 4) для сельского хозяйства (фермы, сады),
- 5) для специальных целей (школы, церкви, больницы, ясли-сады, дома престарелых и др.).

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объект оценки принадлежит к сегменту коммерческой деятельности и представляет собой помещение офисного назначения (помещения свободного назначения).

Наиболее существенным фактором, оказывающим влияние на стоимость данного типа недвижимости является местоположение.

Местоположение

Субъект Российской Федерации, статус населенного пункта.

Инвестиционная привлекательность недвижимости отличается по региону расположения объекта в Российской Федерации, по статусу населенного пункта внутри субъекта, по району (микрорайону) расположения внутри субъекта.

Статусы населенного пункта:

- областной центр;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры с развитой промышленностью;
- райцентры сельскохозяйственных районов
- прочие населенные пункты.

В соответствии с правоустанавливающим документом объект оценки расположен в Ульяновской области в г. Ульяновске (областной центр).

Район города:

- культурный и исторический центр;
- центры административных районов;
- спальные микрорайоны высотной застройки;
- спальные микрорайоны среднеэтажной застройки;
- окраины городов, промзоны;
- районы крупных автомагистралей города.

В рамках настоящего отчета рассматриваются объекты, расположенные в Заволжском районе г. Ульяновска на первой (красной) линии на улице Балтийская (окраины города, промзоны).

Вывод: Оцениваемый объект относится к сегменту недвижимости коммерческого (административно-офисного) назначения, расположенный в Заволжском районе г. Ульяновска на первой (красной) линии на улице Балтийская (окраины города, промзоны).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В соответствии с п.11в ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 Оценщику необходимо провести 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.

Исходя из проведенного АНЭИ в соответствующем разделе настоящего отчета, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве торгово-офисной недвижимости.

На основании вышесказанного, альтернативное использование объекта оценки Оценщиком не рассматривается.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки.

Сегмент рынка офисной недвижимости в г. Ульяновск на дату оценки был представлен в открытых источниках информации значительным количеством предложений по продаже.

В выборку не вносились предложения по которым не собрано достаточной информации для сравнения с объектом оценки, т.е. которые не могут выступать в качестве аналогов, в т.ч. не вносились предложения без указания цены.

На дату оценки в открытых источниках информации были представлены следующие предложения по продаже недвижимости в рассматриваемом сегменте рынка, наиболее сопоставимые с объектом оценки (копии интернет-страниц приводятся в приложении к данному отчету):

ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64

Предложения по продаже:

	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Наименование	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость
Площадь объекта, кв.м.	2974,3	13324,9	350	1996	843,9
Цена продажи 1 кв. м., руб.	30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Цена продажи, руб.	91 490 000,00	266 500 000,00	8 750 000,00	74 000 000,00	15 000 000,00
Текст объявления	<p>Продам здание свободного назначения по адресу: г. Ульяновск, ул. Брестская д. 78.к 3 площадь ГВА 3000 кв. м. площадь GLA 2850 кв. м. Земельный участок 4800 кв.м. Свободная планировка, отсутствие внутренних несущих перегородок Шаг колонн 6х6 Комплекс с внешней и внутренней современной отделкой. Все коммуникации. Высота потолков 2,7 - 4,7 Электрическая мощность 65 кВт., с возможным увеличением. Лифт грузовой 1500 кг В непосредственной близости находятся: завод Марс, коммерческие и некоммерческие</p>	<p>Продаётся 4-х этажное здание общей площадью 13 324,9 кв.м. Здание расположено в удачной локации Нового города с удобными подъездными путями. Здание находится в районе с развитой инфраструктурой: остановки общественного транспорта, крупные транспортные узлы развязок, гостиницы, рестораны, больница. Подходит под различные виды деятельности: производство, торговля, офисы, здравоохранение. В здании смонтированы системы пожаротушения, произведена современная и качественная отделка помещений. Общая</p>	<p>Продается помещение свободного назначения. Часть стен демонтированы .(Несущих стен нет. Можно воплотить любые планировки). Адрес указан верно. В здании находится магазин автозапчасти и типография Вега. Большая проходимость. Вход отдельный. Первая линия. Первый этаж 393 м² Второй этаж 579 м² Продажа от собственника. В помощь риэлторов не нуждаюсь. Цена фиксированная.</p>	<p>Предлагаем рассмотреть покупку комплекса помещений в торговом центре. Объект находится в центре Верхней Террасы. Густонаселенный жилой район. Отличное предложение для тех кто хочет расширить свой бизнес, или открыть новый. Об объекте: S 1 этажа-242 кв м S 2 этажа- 1760 кв.м *Большая входная группа *Зона разгрузки, эстакада, лифтовая шахта *Секции из легких конструкций *Витринные окна *Возможность размещения наружной рекламы на фасаде. * Выделенная зона для погрузки/разгрузки грузовых автомобилей. *</p>	<p>Отдельно стоящее кирпичное здание, 1-этаж - 396,7 кв.м, цокольный этаж - 447,2 кв.м, земельный участок - 1636 кв.м в собственности, ввод в эксплуатацию - 1994 год, имеются 4 входа/выхода, парковка, все коммуникации, телефония, интернет, кондиционеры.</p>

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

	<p>структуры, жилой массив и частный сектор. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, хорошая транспортная доступность. арендаторы на данный момент: FIX PRICE, ПЯТЕРОЧКА (возможна ротация)Дополнительная информация по телефону. РАЗУМНЫЙ ТОРГ</p>	<p>площадь здания - 13 324,9 кв. м. Земельный участок 10 135 кв.м. в собственности. Площадь 1 этажа – 5087,5 кв.м. Высота потолков 5,75 м. Шаг колонн – 6 * 9,6 м, 6 * 7м., 2,4*6 м. Площадь 2 этажа – 2671,2 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн – 6 * 9,6 м Площадь 3 этажа – 2702,4 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн – 6 * 9,6 м Площадь 4 этажа – 2772,8 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн – 6 * 9,6 м Свободная планировка без внутренних перегородок Нагрузка на полы – 2000 кг/кв.м. 2 лифта: грузопассажирский, грузовой на 1,5 тонны, 2 зоны погрузки Выделенная электрическая мощность 500кВт. Воздушное отопление Наличие систем пожарной безопасности (АПС, ОП, АУПТ, СОУЭ) По всем этажам сделана отделка и подготовка под установку оборудования Наземная парковка на 150</p>	<p>Центральные инженерные коммуникации. *Строится новый, большой ,жилой комплекс Так же вы можете использовать покупку просто, как постоянный пассивный доход, Торговые ряды полностью заселены постоянными арендаторами. Пустующих площадей нет. Возможно приобрести отдельные площади. Все подробности при личном общении. Звоните, договоримся</p> <hr/> <p>----- РБН73 Возможно вы искали: Торговое помещение, сниму торговое помещение, куплю торговое помещение, торгово-складские помещения, торговый зал, торгово-производственное помещение, снять в аренду торговое помещение, купить торговое помещение, аренда помещения в торговом центре, покупка помещения в торговом центре, торговое</p>	
--	--	--	---	--

ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64

				помещение в ТЦ, помещение под, коммерческая недвижимость, помещение свободного назначения, помещения под табак Подойдет под: Аптека, Ателье, Швейное производство, Банк, Салон красоты, Бьюти индустрия, Бьюти сфера, Парикмахерская, Ветеринарная клиника, Грумминг, Гостиница, хостел, ГАБ, Детейлинг, Детский центр, Магазин, Стоматология, Медицинский центр, Общепит, Кафе, Ресторан, Кофейня, Столовая, Производство, Ночной клуб, Кальянная, Склад, ПВЗ, Спортивный центр, Субаренда, Творческая студия, Мастерская, Турагентство, Фотостудия, Химчистка, Барбер шоп, Массажный салон, Тату салон, Алкомаркет, Пекарня	
			M/M		

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

Источник информации	https://ulyanovsk.olan.ru/sale-office/152190179-91490000-rub-ul-breetskaya	https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-10-27&id=3197443097	https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2025-01-27&id=3062678392	https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-11-27&id=4634289794	https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_895_m_3071251185?context=H4IAAAAAAAWE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOj4IjtzOjE2Oj4dWp4eTc5cmcxVE5kbktGIjt9ViwqIz8AAAA
Дата предложения	08.08.25	18.10.24	14.01.2025	27.11.2024	27.06.2025
Адрес	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78с3	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, пр. Максимова, 10	Ульяновская обл., Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Врача Михайлова, 32	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Рабочая, д. 19
	73:24:020704:279	73:24:020704:328		73:24:020603:62	
	73:24:020704:54	73:24:020704:72		73:24:020603:3386	73:24:020209:497
	Под двухэтажным зданием столовой	Под административным зданием корпуса №2		Под общественным центром	

Характеристики объектов-предложений, указанные в описании, были выявлены при интервьюировании продавцов/риелторов.

Характеристика степени активности рынка

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, это рынок опережающего спроса и отстающего предложения. Основными его признаками являются: небольшой разброс цен на сопоставимые между собой объекты недвижимости, достаточное количество участников рынка — как продавцов, так и покупателей, наличие конкуренции на достаточноном уровне, достаточно большой объем совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся высоким уровнем спроса.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на сопоставимые между собой объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся большим спросом. Вялый (слабый) рынок – это рынок покупателей, поскольку у них имеется преимущество, обеспечиваемое падением спроса.

Объектом оценки является коммерческая (административно-офисная) недвижимость. При анализе рынка было установлено, что в рассматриваемом регионе на открытом рынке имеется значительное количество предложений по продаже объектов офисного назначения, аналогичных рассматриваемому объекту, что говорит о высокой активности и развитости рынка.

На основании вышеуказанного, Оценщиком сделан вывод о том, что рассматриваемый сегмент рынка на дату оценки является активным.

Диапазон цен.

Продажа. Согласно проведенному анализу рынка цены предложения по продаже на дату оценки находятся в диапазоне от 17 774,62 до 37 074,15 руб. за 1 кв.м. с учетом округления без учета скидки на торг.

Широкий разброс цен характеризуется зависимостью от местоположения и различиями по основным ценообразующим факторам. Если объект обладает наилучшим набором ценообразующих факторов, то его удельная рыночная стоимость будет близка к верхней ценовой границе данного диапазона. И наоборот: при наихудшем наборе ценообразующих факторов его рыночная стоимость будет близка к нижней ценовой границе, возможно даже выходить за ее пределы.

Аренда. На дату проведения оценки объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, эксплуатация невозможна без проведения капитальных ремонтных работ, предложения по аренде недвижимости подобных объектов на рынке недвижимости города Ульяновска отсутствуют.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными ценообразующими факторами в рассматриваемом сегменте рынка являются:

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none">• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;• условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам, иные условия);• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные условия);• местоположение/уровень деловой активности;• тип парковки;• физические характеристики объекта:<ul style="list-style-type: none">• величина объекта;• техническое состояние;

Элементы сравнения

- материал стен здания;
- тип объекта;
- наличие и состав коммуникаций;
- наличие и состояние внутренней отделки;
- этаж расположения;
- назначение объекта
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Значения фактора:

- право собственности;
- право аренды.

Виды ограничений (обременений):

- залог (ипотека);
- арест и пр.

Обоснование: Ценоформирование при сдаче в аренду и при продаже объекта недвижимости совершенно разное. Имеется объективная предпосылка о наличии прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором. Валовый рентный мультипликатор — это отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. Введение тех или иных ограничений объективно снижает рыночную стоимость объекта.

Введение тех или иных ограничений объективно снижает рыночную стоимость объекта. Ограничения, связанные с ипотекой, не подразумевают введение корректировок, т.к. рыночная стоимость недвижимости с данным ограничением уже учитывает скидку. Ограничения связанные с арестом недвижимости снижают рыночную стоимость.

Условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Значения фактора:

- собственные средства;
- заемные средства: кредит, ипотека, рассрочка и д.р.

Обоснование: Условия финансирования характеризует собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная плата, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные платы выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные платы по кредитам. Платы ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией. (Источник информации: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/29.htm>, «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г.

Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.).

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам, иные условия)

Значения фактора:

- рыночные (предложение, сделка);
- нерыночные (срочность, вынужденность, банкротство и т. д.).

Обоснование: Условия продажи выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. (Источник информации: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/29.htm>, «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.).

Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 342-343, значения отношения цен объектов свободного назначения скидки на торг на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков:

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Объекты свободного назначения	9,4%	8,5%	10,3%
	6,1%	12,6%	

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные условия)

Значения фактора:

- на дату оценки;
- в допустимый срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости;
- в срок, в течении которого происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости.

Обоснование: Нормальный срок экспозиции определен оценщиком согласно исследованию «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2025 г.

	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.
Административные (офисные) помещения и здания	6	24	10

Соответственно, срок экспозиции (срок с даты выставления на продажу до даты продажи) административных (офисных) помещений и зданий, расположенных на территории города Ульяновска составляет в среднем от 6 до 24 месяцев, при этом цена предложений не увеличивалась, в отдельных случаях уменьшалась. Уменьшение цены предложения по отдельным объектам по мнению специалистов, представителей ведущих агентств недвижимости города Ульяновска объяснялось

отсутствием у собственников четкого понимания относительно реальной стоимости объекта и изначальным завышением стоимости.

Местоположение

Субъект Российской Федерации, статус населенного пункта.

Инвестиционная привлекательность недвижимости отличается по региону расположения объекта в Российской Федерации, а также по статусу населенного пункта внутри субъекта.

Статусы населенного пункта:

- областной центр;
- населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью;
- райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов;
- прочие населенные пункты.

В рамках настоящего отчета объект оценки и все аналоги расположены в г. Ульяновске (областной центр) Ульяновской области.

При анализе местоположения объекта в г. Ульяновске учитывается: локальное местонахождение (в пределах населенного пункта), расположение относительно красной/первой линии.

Локальное местоположение (относительно населенного пункта)

Район локального местоположения/уровень деловой активности для коммерческой недвижимости определяется потоком от эффективного радиуса обслуживания (уровнем потока потенциальных клиентов).

Каждая территориальная зона внутри города согласно вышеуказанному Постановлению имеет свой коэффициент территориальной зоны в зависимости от ее коммерческой привлекательности.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 122-123, корректирующие коэффициенты на локальное местоположение (местонахождение в пределах города) для объектов административно-офисной недвижимости составляют:

удельная цена:

Наименование показателя	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,87	0,90	0,77	0,99
Промзоны	0,85	0,82	0,88	0,72	0,98

Расположение относительно красной/первой линии

Значения фактора:

- первая линия;
- не первая линия (внутриквартально).

Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., с. 129 отношения удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на «красной линии»:

	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал

Удельная цена					
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,85	0,76	0,91

Тип парковки

Среди объектов офисной недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой. Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности. Достаточность парковочных мест — это обеспеченность объекта парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями клиентов или работников.

Типы парковок:

- организованная — специально выделенная территория с соответствующей разметкой и правилами парковки, в том числе включает в себя подземную парковку;
- стихийная — не подразумевает под собой выделенную территорию для парковки, остановка/стоянка транспортных средств осуществляется «стихийно», на не предназначенных для этого свободных участках;
- без парковки — не подразумевает под собой какого-либо участка доля парковки (остановки/стоянки).

Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., с. 196 отношения удельной цены объекта от типа парковки:

Удельная цена		Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой				
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,95	0,92	0,99	0,89
	0,92	0,87	0,96	0,85
				1,00
				0,98

Физические характеристики объекта:

Величина объекта

Как показал анализ рынка, величина недвижимости назначения является ценообразующим фактором. Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для объектов недвижимости, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на величину учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (1 кв.м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Обоснование: При анализе имеющихся предложений по продаже была установлена зависимость стоимости коммерческой недвижимости от ее площади. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр.222, зависимость удельной цены офисного объекта от площади объекта (среднее значение и расширенный интервал):

Удельная цена		
Среднее значение: $K_s = 1,4021 * S^{-0,105}$	Максимальное значение: $K_s = 1,4518 * S^{-0,122}$	Минимальное значение: $K_s = 1,359 * S^{-0,09}$

где: K_s – коэффициент поправки; S – площадь, кв.м.

При сдаче в аренду не выявлена зависимость стоимости арендной ставки от фактора масштаба, т. к. возможна сдача помещений разной площади и разным арендаторам.

Техническое состояние

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технический и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения здания предельно допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; особенности эксплуатации.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Обоснование: Данный показатель безусловно оказывает влияние на стоимость недвижимости, т. к. помещения в новых современных зданиях при прочих равных условиях стоят дороже, чем помещения в зданиях «старой» постройки. Это обусловлено сроком экономической жизни здания, необходимостью проведения текущих и капитальных ремонтов. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр.294-296, зависимость удельной цены офисного объекта от физического износа:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71	0,59	0,76

Материал стен здания

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Значения фактора:

- к объектам в подгруппе стен «кирпичные» относятся объекты с кирпичными стенами;
- к объектам в подгруппе стен «панельные» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков;
- к объектам в подгруппе стен «прочие материалы» относятся объекты с материалом стены, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

Обоснование: При анализе цен предложений и арендных ставок Оценщиком была выявлена зависимость цен предложений продажи помещений от материала стен здания. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр.332-333, зависимость удельной цены офисного объекта от материала стен:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,93
	0,84	0,99	

Тип объекта

Значения фактора:

- отдельно стоящее здание;
- встроенное помещение.

Обоснование: При анализе цен предложений в допустимых срок экспозиции экспертом была выявлена зависимость цен предложений продажи от типа объекта. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., с. 247-248:

	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,9	0,88	0,91
	0,85	0,95	

Наличие и состав коммуникаций

Значения фактора:

- неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения;
- водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие);
- электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие).

Обоснование: При анализе имеющихся предложений по продаже производственно-складской недвижимости было выявлено, что на стоимость 1 кв.м. анализируемого типа недвижимости в значительной степени влияет наличие/отсутствие коммуникаций и их состав. Согласно исследованию «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2025 г.:

№	Виды коммуникаций (наличие/отсутствие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения	0,39	0,59	0,53
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,68	1,02	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	1,02	0,93

Наличие и состояние внутренней отделки

Значения фактора:

- отделка требует капитального ремонта (без отделки);
- отделка требует косметического ремонта;
- типовoy ремонт (отделка «стандарт»);
- комфортный ремонт (отделка «премиум»).

Обоснование: При анализе цен предложений и арендных ставок в допустимых срок экспозиции экспертом была выявлена зависимость цен предложений продажи/аренды от качества отделки и ее состояния. Чем выше качество отделки и ее состояние тем выше цена предложения продажи/аренды. Помещения с отделкой в хорошем состоянии имеют удельную стоимость больше, чем помещения без внутренней отделки, где требуется проведение ремонта. Это обусловлено необходимостью денежных вложений на проведение внутренних отделочных работ. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости — 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., г.Нижний Новгород, 2023 г., стр. 307:

Удельная цена		аналог			
Состояние отделки объектов недвижимости		комфортный ремонт (отделка "премиум")	типовoy ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в том числе без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка "премиум")	1,00	1,09	1,20	1,29
	типовoy ремонт (отделка "стандарт")	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в том числе без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Этаж расположения

Значения фактора (для помещений):

- подвал;
- цоколь;
- первый этаж;
- второй этаж и выше.

Обоснование: Помещения, расположенные на 1 этаже обладают самой высокой коммерческой привлекательностью, что обусловлено высокой проходимостью покупателей, хорошей освещенностью, возможностью удобного размещения рекламы и т. д. Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 253, выявлена следующая зависимость цен/ставок аренды торговых объектов в зависимости от этажа

	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)	Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

Назначение объекта

Обоснование: Данный показатель безусловно оказывает влияние на стоимость недвижимости, т. к. стоимость зданий/помещения в значительной степени зависит от назначения.

Корректировка на назначение объекта применяется согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт. По состоянию на 01.07.2025 г. выявлена следующая зависимость стоимости коммерческой недвижимости от назначения:

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирзовыми стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,22	1,12
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,13	0,30	0,21
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,19	0,47	0,32
5	Быстроустанавливаемые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,04	0,94
6	Быстроустанавливаемые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,30	1,19
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,14	1,27	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,57	2,77
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,22	1,81	1,49
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,53	2,78	2,10

11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,11	3,13	2,58
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,95	1,41	1,16
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации: электричество)	1,74	2,57	2,12
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации: электричество)	0,82	1,21	1,00
15	Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,41	3,57	2,94
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,41	4,02	3,14
17	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,05	3,48	2,70
18	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,43	3,50	2,92
19	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,94	2,80	2,33
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,87	2,51	2,16
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,45	1,83	1,62
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,42	4,33	3,19

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Значения фактора:

- В составе объекта имеется движимое имущество;
- В составе объекта движимое имущество отсутствует.

Обоснование: согласно п. 2 ст. 130 Гражданского кодекса РФ вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Как правило, наличие движимого имущества в составе недвижимого имущества характерно для продажи зданий/сооружений/помещений или единого объекта недвижимости (земельный участок + здание/сооружение). Согласно исследованиям некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2025 г., корректировка рыночной стоимости зданий и

помещений (соответственно и единых объектов: земельных участков + здания и помещения) на наличие движимого имущества составляет:

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,14	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,10	1,57	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,87	2,65	2,22
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,78	2,53	2,12
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,20	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,15	1,06
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,22	1,12
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,19	1,10
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,10	1,43	1,25
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,35	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,03	1,26	1,13
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,11	1,07
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,07	1,39	1,22

Объект недвижимости может быть выставлен на продажу с учетом стоимости движимого имущества. В связи с отсутствием достоверной информации о ценах такого имущества в составе недвижимости для применения поправок, выбираются объекты-аналоги выставленные на продажу без его учета.

Следовательно в рамках настоящего отчета расчет стоимости недвижимости проводится без учета движимого имущества.

Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость в рассматриваемом сегменте рынка отсутствуют.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

При анализе рынка было установлено, что в рассматриваемом регионе на открытом рынке имеется значительное количество предложений по продаже и аренде объектов сопоставимых с объектом оценки, что говорит о высокой активности рынка.

Продажа. Согласно проведенному анализу рынка цены предложений по продаже на дату оценки находятся в диапазоне от 17 774,62 до 37 074,15 руб. за 1 кв.м. с учетом округления без учета скидки на торг.

Широкий разброс цен характеризуется зависимостью от местоположения и различиями по основным ценообразующим факторам. Если объект обладает наилучшим набором ценообразующих факторов, то его удельная рыночная стоимость будет близка к верхней ценовой границе данного диапазона. И наоборот: при наихудшем наборе ценообразующих факторов его рыночная стоимость будет близка к нижней ценовой границе, возможно даже выходить за ее пределы.

Аренда. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитальных ремонтных работ для дальнейшей эксплуатации, предложений по аренде сопоставимых объектов не выявлено.

Срок экспозиции – это время, которое рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Средний период экспозиции объектов, относящихся к сегменту коммерческой (административно-офисной) недвижимости, составляет от 6 до 24 месяцев.

Ликвидность объектов – способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать объект по разумной, реальной рыночной цене. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Перспективы рынка во многом зависят от экономической ситуации в стране, в регионе, т. к. спрос на объекты коммерческой недвижимости напрямую зависит от финансовых возможностей застройщиков инвестировать в строительство.

На основании проведенного анализа оценщиком выявлены предложения по продаже сопоставимых с объектом оценки объектов коммерческого (административно-офисного) назначения в достаточном для проведения расчетов количестве. Оценщиком установлены основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости и указаны интервалы значений этих факторов, сделаны выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Таким образом, по мнению оценщика проведенного объема исследования рынка достаточно для проведения оценки объекта.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

МЕТОДОЛОГИЯ

Термины и определения

Согласно положениям ФСО-І, ФСО-ІІ, ФСО-ІІІ в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоймость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

В процессе оценки могут быть выявлены **ограничения** в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов

оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются **рыночными предпосылками**. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются **нерыночными предпосылками**.

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости:**

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторо-

нами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости **в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки**.

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. **При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи**.

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в **предпосылке вынужденной продажи**, может быть определена **ликвидационная стоимость** согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении стоимости **в предпосылке о вынужденной продаже** необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равносовенную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру **согласования их результатов**. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

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

Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст.3813; 2021, №27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной дея-

тельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Осуществляя оценку по вышеописанной схеме, оценщики конкретизируют свою работу в рамках каждого из этапов в соответствии с особенностями объекта оценки, задачей оценки и объемом доступной информации.

Этап 1. Заключение договора происходит после согласования сторонами всех существенных условий, путем подписания документа, форма которого установлена оценщиком в соответствии с требованиями законодательства.

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, включает в себя следующие действия:

- Осмотр объекта оценки.
- Запрос о предоставлении документов для проведения оценки.

Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки предполагает указание в отчете информации по определенным показателям. Описание объекта оценки должно формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого имущества.

Этап 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. На данном этапе производятся следующие действия:

-Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Результатом анализа рыночной ситуации является четкое позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости.

-Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

-Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

-Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке.

Этап 4. На данном этапе происходит согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Этап 5. На данном этапе происходит составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Основные подходы, применяемые при оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и

метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультиплекторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;
специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизведения или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равносенную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизведения и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизведение) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизведения или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизведения и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизведения или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизведения и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизведение или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Расчет стоимости объекта оценки

Затратный подход

Описание методологии затратного подхода в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» приведены выше.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Объектами оценки являются нежилые помещения. В соответствии с п.24а ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений». Разграничить стоимость конструктивных элементов и инженерных систем, которые являются единными для всего здания, при расчете стоимости замещения/воспроизведения оцениваемых помещений, без значительной погрешности не возможно.

Также в соответствии с п. 24в, ФСО № 7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования». Согласно результатам проведенного анализа рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости на дату оценки и в допустимый срок экспозиции было найдено достаточное количество предложений по продаже и аренде коммерческих (торгово-офисных) объектов для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов.

Таким образом, принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода возможно использование метода сравнения продаж и метода валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором.

Валовый рентный мультипликатор — это отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент.

Для определения точного значения ВРМ, в целях избежания погрешности при расчете стоимости объекта оценки, отсутствует достаточное количество рыночной информации. На дату оценки и в допустимый срок экспозиции на рынке отсутствует достаточное количество предложений одновременно по продаже и сдаче в аренду сопоставимой с объектом оценки недвижимости.

Вывод: Сопоставить справочные данные по величине валового рентного мультипликатора, используемые при расчете, с рыночными данными не предоставляемся возможным, по причине недостаточности рыночной информации для расчета валового рентного мультипликатора. На основании вышесказанного Оценщиком было принято решение не использовать метод валового рентного мультипликатора при расчете.

Метод сравнения продаж

В рамках метода сравнения продаж сравнительного подхода Оценщиком было принято решение о возможности расчета рыночной стоимости объектов оценки, так как у Оценщика имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применение метода обосновано.

Объем доступных оценщику рыночных данных.

По результатам проведенного анализа рассматриваемого сегмента рынка на дату оценки Оценщиком было найдено **5 предложений**. Описание и характеристика недвижимости предложений приведены в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений» настоящего отчета.

Анализ достаточности и достоверности собранной информации об аналогах.

Анализ достоверности полученной информации об аналогах	Sбор информации об аналогах Оценщиком был произведен в пределах нормального срока экспозиции на дату оценки. Характеристики объектов-аналогов, указанные в описании, были выявлены из текста предложений. Для подтверждения сведений Оценщиком указывается источник информации, а в приложении прикладываются копии интернет страниц объявлений.
Информация о виде и объеме прав на аналоги, их количественных и качественных характеристиках	На дату оценки была получена достаточная для расчета стоимости объекта оценки на дату оценки информация о виде и объеме прав, количественных и качественных характеристиках объектов — предложений (аналогов).

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности собранной на дату оценки информации об объектах-аналогах и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Правила отбора доступных оценщику рыночных данных.

Отбор рыночных данных проведен на основании анализа уровня ценообразующих факторов и механизма ценообразования по ним для объекта оценки и объектов-аналогов. Для расчетов оценщиком выбирались аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки по уровню ценообразующих факторов, ценообразование по каждому из которых единообразно.

Обоснование использования в расчетах части доступных оценщику объектов-аналогов.

Все предложения сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость
Площадь объекта, кв.м.	2974,3	13324,9	350	1996	843,9
Цена продажи 1 кв. м., руб.	30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Цена продажи, руб.	91 490 000,00	266 500 000,00	8 750 000,00	74 000 000,00	15 000 000,00
Текст объявления	<p>Продам здание свободного назначения по адресу: г. Ульяновск, ул. Брестская д. 78.к 3 площадь GBA 3000 кв. м. площадь GLA 2850 кв. м. Земельный участок 4800 кв.м. Свободная планировка, отсутствие внутренних несущих перегородок Шаг колонн 6х6 Комплекс с внешней и внутренней современной отделкой. Все коммуникации. Высота потолков 2,7 - 4,7 Электрическая мощность 65 кВт., с возможным увеличением. Лифт грузовой 1500 кг В непосредственной близости находятся: завод Марс, коммерческие и некоммерческие структуры, жилой массив и частный сектор. Высокий</p>	<p>Продаётся 4-х этажное здание общей площадью 13 324,9 кв.м. Здание расположено в удачной локации Нового города с удобными подъездными путями. Здание находится в районе с развитой инфраструктурой: остановки общественного транспорта, крупные транспортные узлы развязок, гостиницы, рестораны, больница. Подходит под различные виды деятельности: производство, торговля, офисы, здравоохранение. В здании смонтированы системы пожаротушения, произведена современная и качественная отделка помещений. Общая площадь здания - 13 324,9 кв. м. Земельный участок</p>	<p>Продается помещение свободного назначения. Часть стен демонтированы. (Несущих стен нет. Можно воплотить любые планировки). Адрес указан верно. В здании находится магазин автозапчасти и типография Вега. Большая проходимость. Вход отдельный. Первая линия. Первый этаж 393 м² Второй этаж 579 м² Продажа от собственника. В помощи риэлторов не нуждаюсь. Цена фиксированная.</p>	<p>Предлагаем рассмотреть покупку комплекса помещений в торговом центре. Объект находится в центре Верхней Террасы. Густонаселенный жилой район. Отличное предложение для тех кто хочет расширить свой бизнес, или открыть новый. Об объекте: S 1 этажа-242 кв м S 2 этажа- 1760 кв.м *Большая входная группа *Зона разгрузки, эстакада, лифтовая шахта *Секции из легких конструкций *Витринные окна *Возможность размещения наружной рекламы на фасаде. * Выделенная зона для погрузки/разгрузки грузовых автомобилей. * Центральные инженерные коммуникации. *Строится</p>	<p>Отдельно стоящее кирпичное здание, 1-этаж - 396,7 кв.м, цокольный этаж - 447,2 кв.м, земельный участок - 1636 кв.м в собственности, ввод в эксплуатацию - 1994 год, имеются 4 входа/выхода, парковка, все коммуникации, телефония, интернет, кондиционеры.</p>

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 87

ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64

	<p>пешеходный и автомобильный трафик, хорошая транспортная доступность. арендаторы на данный момент: FIX PRICE, ПЯТЕРОЧКА (возможна ротация)Дополнительная информация по телефону. РАЗУМНЫЙ ТОРГ</p>	<p>10 135 кв.м. в собственности. Площадь 1 этажа – 5087,5 кв.м. Высота потолков 5,75 м. Шаг колонн – 6 * 9,6 м, 6 * 7м., 2,4*6 м. Площадь 2 этажа – 2671,2 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн – 6 * 9,6 м Площадь 3 этажа – 2702,4 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн – 6 * 9,6 м Площадь 4 этажа – 2772,8 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн – 6 * 9,6 м Свободная планировка без внутренних перегородок Нагрузка на полы – 2000 кг/кв.м. 2 лифта: грузопассажирский, грузовой на 1,5 тонны, 2 зоны погрузки Выделенная электрическая мощность 500кВт. Воздушное отопление Наличие систем пожарной безопасности (АПС, ОП, АУПТ, СОУЭ) По всем этажам сделана отделка и подготовка под установку оборудования Наземная парковка на 150 м/м</p>	<p>новый, большой ,жилой комплекс Так же вы можете использовать покупку просто, как постоянный пассивный доход, Торговые ряды полностью заселены постоянными арендаторами. Пустующих площадей нет. Возможно приобрести отдельные площади. Все подробности при личном общении. Звоните, договоримся</p> <hr/> <p>----- РБН73 Возможно вы искали: Торговое помещение, сниму торговое помещение, куплю торговое помещение, торгово-складские помещения, торговый зал, торгово-производственное помещение, снять в аренду торговое помещение, купить торговое помещение, аренда помещения в торговом центре, покупка помещения в торговом центре, торговое помещение в ТЦ, помещение под,</p>
--	--	---	---

ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64

				коммерческая недвижимость, помещение свободного назначения, помещения под табак Подойдет под: Аптека, Ателье, Швейное производство, Банк, Салон красоты, Бьюти индустрия, Бьюти сфера, Парикмахерская, Ветеринарная клиника, Грумминг, Гостиница, хостел, ГАБ, Детелинг, Детский центр, Магазин, Стоматология, Медицинский центр, Общепит, Кафе, Ресторан, Кофейня, Столовая, Производство, Ночной клуб, Кальянная, Склад, ПВЗ, Спортивный центр, Субаренда, Творческая студия, Мастерская, Турагентство, Фотостудия, Химчистка, Барбер шоп, Массажный салон, Тату салон, Алкомаркет, Пекарня	
Источник информации	https://ulyanovsk.olan.ru/ sale-office/152190179- 91490000-rub-ul-breetskaya	https://an.gko73.ru/ page_analogs_oks.php? dat=2024-10- 27&id=3197443097	https://an.gko73.ru/ page_analogs_oks.php? dat=2025-01- 27&id=3062678392	https://an.gko73.ru/ page_analogs_oks.php? dat=2024-11- 27&id=4634289794	https://www.avito.ru/ ulyanovsk/ kommercheskaya_nedvizhim ost/_ svobodnogo_naznacheniya_8

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 89

ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64

					95_m_3071251185? context=H4sIAAAAAAAA WE_AMD_YToyOntzOjEzO iJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijti OjA7czoxOiJ4IjtzOjE2Oj4d Wp4eTc5cmcxVE5kbktGIjt9 Viwqlz8AAAA
Дата предложения	08.08.25	18.10.24	14.01.2025	27.11.2024	27.06.2025
Адрес	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78с3	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Брестская ул., 78	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, пр. Максимова, 10	Ульяновская обл., Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Врача Михайлова, 32	Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Рабочая, д. 19
Кадастровый номер здания	73:24:020704:279	73:24:020704:328		73:24:020603:62	
Кадастровый номер земельного участка	73:24:020704:54	73:24:020704:72		73:24:020603:3386	73:24:020209:497
ВРИ земельного участка	Под двухэтажным зданием столовой	Под административным зданием корпуса №2		Под общественным центром	Под одноэтажным нежилым зданием
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений	Право собственности, без ограничений
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 90 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)
Местоположение/уровень деловой активности					
Местоположение объекта в пределах области	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Местоположение объекта в пределах населенного пункта	Первая (красная) линия				
Местоположение относительно красной (первой) линии	На среднем уровне				
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физические характеристики объекта					
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	Бетонные	Бетонные	Кирпичные
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Наличие и состав коммуникаций	Все коммуникации имеются				
Наличие и состояние внутренней отделки	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»	Требует косметического ремонта	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»

*ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64*

Этаж расположения	Первый, второй	Первый, второй, третий, четвертый	Первый	Первый, второй	Первый
Назначение помещения	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость в данном сегменте рынка не выявлены.				

Обоснование выбора единицы сравнения:

В соответствии с ФСО №7 п. 22г за единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. недвижимости.
Обоснование выбора единицы сравнения:

- Единица сравнения является типичной на рассматриваемом сегменте рынка (активно используется участниками рынка — продавцами, покупателями);
- Единица сравнения позволяет эффективно учитывать различия в уровне ценообразующих факторов объекта оценки и аналогов и корректировать при необходимости, так как данная единица сравнения является удельной характеристикой;
- Единица сравнения является общей для объекта оценки и аналогов;
- Единица сравнения соответствует искомой величине (является удельной характеристикой стоимости, которая вычисляется в рамках расчета).

Элементы сравнения

Исходя из анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки и ценообразующих характеристик оценщиком сформирован перечень элементов сравнения:

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none">• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;• условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам, иные условия);• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные условия);• местоположение/уровень деловой активности;• тип парковки;• физические характеристики объекта:<ul style="list-style-type: none">• величина объекта;• техническое состояние;• материал стен здания;• тип объекта;• наличие и состав коммуникаций;• наличие и состояние внутренней отделки;• этаж расположения;• назначение помещения;• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В случае, если у объекта оценки и объекта аналога по ценообразующему фактору различие отсутствует, то корректировка не применяется. В случае, если отличие имеется, то в расчетной части применяется соответствующая корректировка, указанная в разделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов» для данного ценообразующего фактора. Методом сравнения продаж получим стоимость оцениваемых помещений.

1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34

*ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64*

		Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость					
Площадь объекта, кв.м.	967,60	2974,3	13324,9	350	1996	843,9
Цена продажи 1 кв. м., руб.		30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Цена продажи, руб.		91 490 000,00	266 500 000,00	8 750 000,00	74 000 000,00	15 000 000,00
Корректировки по элементам сравнения						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, без ограничений					
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена арендной ставки 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные	Собственные средства					

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 94

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

условия)						
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Корректировка на условия продажи		0,906	0,906	0,906	0,906	0,906
Цена с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	33 589,18	16 103,80
Местоположение/уровень деловой активности						
Местоположение объекта в пределах	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 95

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

области						
Корректировка на местоположение объекта в пределах области		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	33 589,18	16 103,80
Местоположение объекта в пределах населенного пункта	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Корректировка на местоположение объекта в пределах населенного пункта		1,00	1,00	1,00	0,97	0,97
Цена с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	32 581,50	15 620,69
Местоположение относительно красной (первой) линии	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия				
Корректировка на местоположение относительно красной (первой) линии		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	32 581,50	15 620,69
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом		27 868,72	18 120,14	22 650,00	32 581,50	15 620,69

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 96

ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64

корректировок, руб.						
<i>Корректировки на физические характеристики</i>						
Величина объекта, кв.м.	967,60	2 974,30	13 324,90	350,00	1 996,00	843,90
Корректировка на величину		1,13	1,32	0,90	1,08	0,99
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		31 491,66	23 918,58	20 385,00	35 188,02	15 464,48
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на техническое состояние		0,68	0,68	0,68	0,68	0,54
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		21 414,33	16 264,63	13 861,80	23 927,86	8 412,68
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Бетонные	Бетонные	Кирпичные
Корректировка на материал стен здания		1,00	1,00	0,92	0,92	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		21 414,33	16 264,63	12 752,86	22 013,63	8 412,68
Тип объекта	Помещения	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка на тип объекта		0,90	1,00	1,00	1,00	0,90
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		19 272,89	16 264,63	12 752,86	22 013,63	7 571,41
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации отключены	Все коммуникации имеются				
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Цена 1 кв.м. с учетом		8 672,80	7 319,09	5 738,79	9 906,13	3 407,13

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

*ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64*

корректировок, руб.						
Наличие и состояние внутренней отделки	Требует капитального ремонта	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»	Требует косметического ремонта	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»
Корректировка на наличие и состояние внутренней отделки		0,84	0,84	0,93	0,84	0,84
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		7 285,15	6 148,03	5 337,07	8 321,15	2 861,99
Этаж расположения	Второй	Первый, второй	Первый, второй, третий, четвертый	Первый	Первый, второй	Первый
Корректировка на этаж расположения		0,98	0,98	0,96	1,00	1,09
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		7 139,45	6 025,07	5 123,59	8 321,15	3 119,57
Назначение помещения	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)
Корректировка на назначение помещений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		7 139,45	6 025,07	5 123,59	8 321,15	3 119,57
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом		7 139,45	6 025,07	5 123,59	8 321,15	3 119,57

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 98

*ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64*

корректировок, руб.						
Относительная корректировка по модулю без учета скидки на торг и абсолютных корректировок		76,79%	69,87%	79,51%	77,56%	Исключен из расчета
Сумма относительных корректировок				303,73%		
Весовые коэффициенты	1,000	0,249	0,257	0,246	0,248	
Стоимость 1 кв.м. с учетом округления, руб.	6 650,71					
Стоимость объекта оценки, руб.	6 435 227,00					

Корректировка на условия продажи введена Оценщиком в связи с тем, что стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг». Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, оценщики вынуждены ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. По проведенному анализу рынка установлено, что рассматриваемый сегмент рынка активен (описание в соответствующем разделе настоящего отчета). Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.: среднее значение скидки на торг цены предложений для объектов свободного назначения на активном рынке (что наиболее соответствует рыночной ситуации на дату оценки в рассматриваемом регионе) составляет 9,4%. Таким образом, корректировка для аналогов: $1 - 9,4\% = 0,906$.

Корректировка на местоположение

Ниже представлена характеристика объекта и каждого аналога по данному фактору сравнения:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объекта в пределах населенного пункта	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Местоположение относительно красной (первой) линии	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия				

Локальное местоположение (относительно населенного пункта)

Корректировка рассчитывается следующим образом:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объекта в пределах населенного пункта	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Значение коэффициента	0,85	0,85	0,85	0,85	0,88	0,88
Корректировка на местоположение объекта в пределах населенного пункта		1,00	1,00	1,00	0,97	0,97

Местоположение относительно красной (первой) линии

Объект оценки и аналоги №1-5 расположены на первой (красной) линии, следовательно корректировка не применяется.

Корректировка на величину объекта

Корректировка введена Оценщиком ввиду различия площади объекта и аналогов.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения:

Удельная цена

Среднее значение: $K_s = 1,4021 * S^{-0,105}$,

где: K_s – коэффициент поправки;

S – площадь, кв.м.

Корректировка рассчитывается как отношение K_s объекта оценки к K_s объекта аналога и составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина объекта, кв.м.	967,60	2 974,30	13 324,90	350,00	1 996,00	843,90
Кпл	0,68	0,61	0,52	0,76	0,63	0,69
Корректировка на величину объекта		1,13	1,32	0,90	1,08	0,99

Корректировка на техническое состояние

Корректировка введена Оценщиком ввиду различия технического состояния объекта и аналогов.

Ниже представлена характеристика объекта и каждого аналога по данному фактору сравнения:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние (физический износ)	Неудовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворител	Удовлетворител	Хорошее

Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр.294-296, зависимость удельной цены офисного объекта от физического износа:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
			Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71	0,59	0,76

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние (физический износ)	Неудовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворител	Удовлетворител	Хорошее
Корректировка на техническое состояние		0,68	0,68	0,68	0,68	$0,54$ $(0,68 * 0,80 = 0,54)$

Материал стен здания

Значения фактора:

- к объектам в подгруппе стен «кирпичные» относятся объекты с кирпичными стенами;

- к объектам в подгруппе стен «панельные» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков;
- к объектам в подгруппе стен «прочие материалы» относятся объекты с материалом стены, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

Обоснование: При анализе цен предложений и арендных ставок Оценщиком была выявлена зависимость цен предложений продажи помещений от материала стен здания. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр.332-333, зависимость удельной цены офисного объекта от материала стен:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,93

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Бетонные	Бетонные	Кирпичные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	0,92	0,92	1,00

Тип объекта

Значения фактора:

- отдельно стоящее здание;
- встроенное помещение.

Обоснование: При анализе цен предложений в допустимых срок экспозиции экспертом была выявлена зависимость цен предложений продажи от типа объекта. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., с. 247-248:

	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Помещения	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка на тип объекта		0,90	1,00	1,00	1,00	0,90

Наличие и состав коммуникаций

Значения фактора:

- неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения;

- водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие);
- электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие).

Обоснование: При анализе имеющихся предложений по продаже производственно-складской недвижимости было выявлено, что на стоимость 1 кв.м. анализируемого типа недвижимости в значительной степени влияет наличие/отсутствие коммуникаций и их состав. Согласно исследованию «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2025 г.:

№	Виды коммуникаций (наличие/отсутствие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения	0,39	0,59	0,53
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,68	1,02	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	1,02	0,93

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации отключены	Все коммуникации имеются				
Отопление	-	+	+	+	+	+
Водоснабжение и канализация	-	+	+	+	+	+
Электроснабжение	-	+	+	+	+	+
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)

Корректировка на тип внутренней отделки

Объект оценки требует капитального ремонта, у аналогов №№1,2,4,5 типовой ремонт (отделка «Стандарт»), у аналога №3 отделка требует косметического ремонта.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости — 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., г.Нижний Новгород, 2023 г., стр.307:

Удельная цена		аналог			
Объект оценки	Состояние отделки объектов недвижимости	комфортный ремонт (отделка "премиум")	типовoy ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в том числе без отделки)
		1	1,09	1,20	1,29
	комфортный ремонт (отделка "премиум")	1	1,09	1,20	1,29
	типовoy ремонт (отделка "стандарт")	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в том числе без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие и состояние внутренней отделки	Требует капитального ремонта	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»	Требует косметического ремонта	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»
Корректировка на состояние внутренней отделки		0,84	0,84	0,93	0,84	0,84

Корректировка на этаж расположения

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 253, выявлена следующая зависимость удельной цены офисных объектов в зависимости от этажа.

	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)	Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

Корректировка рассчитывается как отношение Коэф. объекта оценки к Коэф. объекта аналога и составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж расположения	Второй	Первый, второй	Первый, второй, третий, четвертый	Первый	Первый, второй	Первый
цоколь/подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	52,99%
1 этаж	0,00%	50,00%	38,18%	100,00%	12,12%	47,01%
этажи выше первого	100,00%	50,00%	61,82%	0,00%	87,88%	0,00%
Средневзвешенное значение по отношению к первому этажу	0,96	0,98	0,98	1,00	0,96	0,88
Корректировка на этаж расположения		0,98	0,98	0,96	1,00	1,09

*Расчет произведен согласно текста объявлений.

Весовые коэффициенты.

Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисеева,

М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001, https://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp. Раздел 4.2. Относительные показатели вариации). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} \cdot 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

\bar{x} – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2},$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации оценщик воспользовался функцией MS Excel:

V = СТАНДОТКЛОН() / СРЗНАЧ()

Значение стоимости единицы сравнения, рассчитанное как средневзвешенная величина от скорректированной стоимости аналогов, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Совокупность значений стоимости недвижимости в выборке считается достаточно однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33.

Рассчитанный коэффициент вариации по приведенным выше аналогам составляет — 0,334. Выборка не однородна.

Согласование итоговой стоимости объекта оценки происходит в соответствии с пп.3 п.7 ФСО V: “3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.”

Оценщиком проанализировано наличие существенного расхождения скорректированных стоимостей.

В соответствии с пп.5 п.9 ФСО V: “5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.”

ФСО V п. 3 гласит: «3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в

пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. **Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.** В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

Согласно вышеуказанному, принято решение рассмотреть медианное значение скорректированных стоимостей 1 кв.м. аналогов и отклонение каждой стоимости от медианного значения:

Аналоги	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	Отклонение от медианного значения, %
Аналог №1	7 139,45	18,50%
Аналог №2	6 025,07	0,00%
Аналог №3	5 123,59	-14,96%
Аналог №4	8 321,15	38,11%
Аналог №5	3 119,57	-48,22%
Медиана	6 025,07	

Скорректированная стоимость 1 кв.м. аналог №5 существенно отличаются от стоимости остальных аналогов.

Таким образом, оценщик принял решение не включать при согласовании итоговой стоимости значение аналога №5 из-за его заниженной стоимости относительно других аналогов.

Рассчитанный коэффициент вариации по оставшимся аналогам (Аналоги №№1-4) составляет — 0,21. Выборка однородна.

Весовые коэффициенты рассчитаны для каждого аналога по формуле:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1-X_i / \sum X_i) / (i-1)$$

X_i — относительная корректировка i -того аналога.

$\sum X_i$ — сумма относительных корректировок всех аналогов

i — количество аналогов.

Чем больше корректировка, тем меньше весовой коэффициент присваивается аналогу.

В результате подстановки в формулу получаем весовые коэффициенты для каждого аналога:

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	76,79%	(1-0,7679/3,0373)/(4-1)=0,249	0,249
Аналог №2	69,87%	(1-0,6987/3,0373)/(4-1)=0,257	0,257
Аналог №3	79,51%	(1-0,7951/3,0373)/(4-1)=0,246	0,246
Аналог №4	77,56%	(1-0,7756/3,0373)/(4-1)=0,248	0,248
Сумма корректировок	303,73%		1,000
Количество аналогов	4		

При расчете весовые коэффициент не округлялись, в отчете отображаются до 3 знаков после запятой.

Рыночная стоимость единицы сравнения объектов оценки определяется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей единиц сравнения аналогов.

Вывод: Стоимость Нежилых помещений, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 6 435 227,00 рублей с учетом НДС.

2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2

ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64

		Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость					
Площадь объекта, кв.м.	186,70	2974,3	13324,9	350	1996	843,9
Цена продажи 1 кв. м., руб.		30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Цена продажи, руб.		91 490 000,00	266 500 000,00	8 750 000,00	74 000 000,00	15 000 000,00
Корректировки по элементам сравнения						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, без ограничений					
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена арендной ставки 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные)	Собственные средства					

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 108 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

условия)						
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)		В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)	В нормальный срок экспозиции, в течении которого не происходило изменение стоимости единицы измерения недвижимости (Срок экспозиции от 6 до 24 месяцев)
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		30 760,18	20 000,15	25 000,00	37 074,15	17 774,62
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение	Рыночные/ предложение
Корректировка на условия продажи		0,906	0,906	0,906	0,906	0,906
Цена с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	33 589,18	16 103,80
Местоположение/уровень деловой активности						
Местоположение объекта в пределах	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 109

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

области						
Корректировка на местоположение объекта в пределах области		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	33 589,18	16 103,80
Местоположение объекта в пределах населенного пункта	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Корректировка на местоположение объекта в пределах населенного пункта		1,00	1,00	1,00	0,97	0,97
Цена с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	32 581,50	15 620,69
Местоположение относительно красной (первой) линии	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия				
Корректировка на местоположение относительно красной (первой) линии		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	32 581,50	15 620,69
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		27 868,72	18 120,14	22 650,00	32 581,50	15 620,69
Корректировки на физические характеристики						

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 110 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

Величина объекта, кв.м.	186,70	2 974,30	13 324,90	350,00	1 996,00	843,90
Корректировка на величину		1,34	1,57	1,07	1,28	1,17
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		37 344,09	28 448,61	24 235,50	41 704,32	18 276,21
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на техническое состояние		0,68	0,68	0,68	0,68	0,54
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		25 393,98	19 345,06	16 480,14	28 358,94	9 942,26
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Бетонные	Бетонные	Кирпичные
Корректировка на материал стен здания		1,00	1,00	0,92	0,92	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		25 393,98	19 345,06	15 161,73	26 090,22	9 942,26
Тип объекта	Помещения	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка на тип объекта		0,90	1,00	1,00	1,00	0,90
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		22 854,58	19 345,06	15 161,73	26 090,22	8 948,03
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации отключены	Все коммуникации имеются				
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		10 251,17	8 677,01	6 800,63	11 702,48	4 013,54
Наличие и состояние	Требует капитального	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»	Требует	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 111

*ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64*

внутренней отделки	ремонта			косметического ремонта		
Корректировка на наличие и состояние внутренней отделки		0,84	0,84	0,93	0,84	0,84
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		8 610,98	7 288,69	6 324,58	9 830,09	3 371,37
Этаж расположения	Первый, второй, третий	Первый, второй	Первый, второй, третий, четвертый	Первый	Первый, второй	Первый
Корректировка на этаж расположения		0,99	0,99	0,97	1,01	1,10
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		8 524,87	7 215,80	6 134,85	9 928,39	3 708,51
Назначение помещения	Бытовые помещения	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)
Корректировка на назначение помещений		0,54	0,54	0,54	0,54	0,54
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		4 603,43	3 896,53	3 312,82	5 361,33	2 002,60
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.		4 603,43	3 896,53	3 312,82	5 361,33	2 002,60

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187 112

*ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64*

Относительная корректировка по модулю без учета скидки на торг и абсолютных корректировок		85,03%	80,52%	86,75%	85,54%	Исключен из расчета
Сумма относительных корректировок				337,84%		
Весовые коэффициенты	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25	
Стоимость 1 кв.м. с учетом округления, руб.	4 292,89					
Стоимость объекта оценки, руб.	801 482,56					

Корректировка на условия продажи введена Оценщиком в связи с тем, что стоимостные характеристики принятых аналогов получены от заинтересованной стороны, а также на основании данных статистических исследований, согласно которым цена публичной оферты превышает конечную сумму сделки на так называемый «торг». Ввиду отсутствия возможности использовать для определения скидки на торг данные по реальным сделкам, оценщики вынуждены ограничиться информацией по предложениям, представленным в открытых источниках информации. По проведенному анализу рынка установлено, что рассматриваемый сегмент рынка активен (описание в соответствующем разделе настоящего отчета). Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.: среднее значение скидки на торг цены предложений для объектов свободного назначения на активном рынке (что наиболее соответствует рыночной ситуации на дату оценки в рассматриваемом регионе) составляет 9,4%. Таким образом, корректировка для аналогов: $1 - 9,4\% = 0,906$.

Корректировка на местоположение

Ниже представлена характеристика объекта и каждого аналога по данному фактору сравнения:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объекта в пределах населенного пункта	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Местоположение относительно красной (первой) линии	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия				

Локальное местоположение (относительно населенного пункта)

Корректировка рассчитывается следующим образом:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объекта в пределах населенного пункта	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Значение коэффициента	0,85	0,85	0,85	0,85	0,88	0,88
Корректировка на местоположение объекта в пределах населенного пункта		1,00	1,00	1,00	0,97	0,97

Местоположение относительно красной (первой) линии

Объект оценки и аналоги №1-5 расположены на первой (красной) линии, следовательно корректировка не применяется.

Корректировка на величину объекта

Корректировка введена Оценщиком ввиду различия площади объекта и аналогов.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения:

Удельная цена

Среднее значение: $K_s = 1,4021 * S^{-0,105}$,

где: K_s – коэффициент поправки;

S – площадь, кв.м.

Корректировка рассчитывается как отношение K_s объекта оценки к K_s объекта аналога и составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина объекта, кв.м.	186,70	2 974,30	13 324,90	350,00	1 996,00	843,90
Кпл	0,81	0,61	0,52	0,76	0,63	0,69
Корректировка на величину объекта		1,34	1,57	1,07	1,28	1,17

Корректировка на техническое состояние

Корректировка введена Оценщиком ввиду различия технического состояния объекта и аналогов.

Ниже представлена характеристика объекта и каждого аналога по данному фактору сравнения:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние (физический износ)	Неудовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворител	Удовлетворител	Хорошее

Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр.294-296, зависимость удельной цены офисного объекта от физического износа:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
			Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64	0,71	0,59	0,76

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние (физический износ)	Неудовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворител	Удовлетворител	Хорошее
Корректировка на техническое состояние		0,68	0,68	0,68	0,68	$0,54$ $(0,68 * 0,80 = 0,54)$

Материал стен здания

Значения фактора:

- к объектам в подгруппе стен «кирпичные» относятся объекты с кирпичными стенами;

- к объектам в подгруппе стен «панельные» относятся объекты со стенами из панелей, железобетона, газосиликатных блоков;
- к объектам в подгруппе стен «прочие материалы» относятся объекты с материалом стены, отличным от кирпича и панелей, например, деревянные.

Обоснование: При анализе цен предложений и арендных ставок Оценщиком была выявлена зависимость цен предложений продажи помещений от материала стен здания. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр.332-333, зависимость удельной цены офисного объекта от материала стен:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены офисного объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,92	0,90	0,93	0,84	0,99

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Бетонные	Бетонные	Кирпичные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	0,92	0,92	1,00

Тип объекта

Значения фактора:

- отдельно стоящее здание;
- встроенное помещение.

Обоснование: При анализе цен предложений в допустимых срок экспозиции экспертом была выявлена зависимость цен предложений продажи от типа объекта. Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., с. 247-248:

	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88	0,91	0,85	0,95

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	Помещения	Здание	Помещение	Помещение	Помещение	Здание
Корректировка на тип объекта		0,90	1,00	1,00	1,00	0,90

Наличие и состав коммуникаций

Значения фактора:

- неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения;

- водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие);
- электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие).

Обоснование: При анализе имеющихся предложений по продаже производственно-складской недвижимости было выявлено, что на стоимость 1 кв.м. анализируемого типа недвижимости в значительной степени влияет наличие/отсутствие коммуникаций и их состав. Согласно исследованию «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2025 г.:

№	Виды коммуникаций (наличие/отсутствие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Неотапливаемые / отапливаемые здания и помещения	0,39	0,59	0,53
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,68	1,02	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	1,02	0,93

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие и состав коммуникаций	Коммуникации отключены	Все коммуникации имеются				
Отопление	-	+	+	+	+	+
Водоснабжение и канализация	-	+	+	+	+	+
Электроснабжение	-	+	+	+	+	+
Корректировка на наличие и состав коммуникаций		0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,9 3=0,45)

Корректировка на тип внутренней отделки

Объект оценки требует капитального ремонта, у аналогов №№1,2,4,5 типовой ремонт (отделка «Стандарт»), у аналога №3 отделка требует косметического ремонта.

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости — 2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., г.Нижний Новгород, 2023 г., стр.307:

Удельная цена		аналог			
Объект оценки	Состояние отделки объектов недвижимости	комфортный ремонт (отделка "премиум")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в том числе без отделки)
	комфортный ремонт (отделка "премиум")	1	1,09	1,20	1,29
	типовой ремонт (отделка "стандарт")	0,92	1,00	1,10	1,19
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08
	требует капитального ремонта (в том числе без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие и состояние внутренней отделки	Требует капитального ремонта	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»	Требует косметического ремонта	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»
Корректировка на состояние внутренней отделки		0,84	0,84	0,93	0,84	0,84

Корректировка на этаж расположения

Согласно исследованию, результаты которого приведены в источнике: «Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 253, выявлена следующая зависимость удельной цены офисных объектов в зависимости от этажа.

	Среднее значение	Доверительный интервал (нижняя/верхняя граница)	Расширенный интервал (нижняя/верхняя граница)
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85

Корректировка рассчитывается как отношение Коэф. объекта оценки к Коэф. объекта аналога и составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж расположения	Первый, второй, третий*	Первый, второй	Первый, второй, третий, четвертый	Первый	Первый, второй	Первый
цоколь/подвал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	52,99%
1 этаж	33,33%	50,00%	38,18%	100,00%	12,12%	47,01%
этажи выше первого	66,67%	50,00%	61,82%	0,00%	87,88%	0,00%
Средневзвешенное значение по отношению к первому этажу	0,97	0,98	0,98	1,00	0,96	0,88
Корректировка на этаж расположения		0,99	0,99	0,97	1,01	1,10

* по данным фактического расположения

Назначение объекта

Обоснование: Данный показатель безусловно оказывает влияние на стоимость недвижимости, т. к. стоимость зданий/помещения в значительной степени зависит от назначения.

Корректировка на назначение объекта применяется согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости

СтатРиелт. По состоянию на 01.07.2025 г. выявлена следующая зависимость стоимости коммерческой недвижимости от назначения:

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирзовыми стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,22	1,12
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,13	0,30	0,21
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,19	0,47	0,32
5	Быстроустанавливаемые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,04	0,94
6	Быстроустанавливаемые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,30	1,19
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,14	1,27	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,57	2,77
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,22	1,81	1,49
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,53	2,78	2,10

11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,11	3,13	2,58
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,95	1,41	1,16
13	Генераторные с генераторным оборудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовым оборудованием (коммуникации: электричество)	1,74	2,57	2,12
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации: электричество)	0,82	1,21	1,00
15	Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,41	3,57	2,94
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,41	4,02	3,14
17	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,05	3,48	2,70
18	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,43	3,50	2,92
19	Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,94	2,80	2,33
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,87	2,51	2,16
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,45	1,83	1,62
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,42	4,33	3,19

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение помещения	Бытовые помещения	Административные (офисные)				
Коэффициент по Статриелту	1,49	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77
Корректировка на назначение помещения		0,54	0,54	0,54	0,54	0,54

Весовые коэффициенты.

Значение стоимости единицы сравнения, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Для проверки однородности выборки значений воспользуемся математическим аппаратом теории статистики (например, И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001, https://abc.vvvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp. Раздел 4.2. Относительные показатели вариации). Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации определяется как отношение среднеквадратического отклонения значений к среднему арифметическому значению выборки по следующей формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{x}} \cdot 100 \%$$

где,

V - коэффициент вариации,

\bar{x} – среднее арифметическое значение выборки

S - среднеквадратическое отклонение значений выборки, которое в свою очередь определяется по формуле:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2},$$

n - количество значений в выборке,

x_i - i-ое значение выборки

Для определения коэффициента вариации оценщик воспользовался функцией MS Excel:

V =СТАНДОТКЛОН() / СРЗНАЧ()

Значение стоимости единицы сравнения, рассчитанное как средневзвешенная величина от скорректированной стоимости аналогов, принимается в качестве рыночной стоимости при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации. Совокупность значений стоимости недвижимости в выборке считается достаточно однородной при значении коэффициента вариации не более 0,33.

Рассчитанный коэффициент вариации по приведенным выше аналогам составляет — 0,334. Выборка не однородна.

Согласование итоговой стоимости объекта оценки происходит в соответствии с пп.3 п.7 ФСО В: “3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.”

Оценщиком проанализировано наличие существенного расхождения скорректированных стоимостей.

В соответствии с пп.5 п.9 ФСО В: “5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.”

ФСО V п. 3 гласит: «3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. **Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.** В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.»

Согласно вышеуказанному, принято решение рассмотреть медианное значение скорректированных стоимостей 1 кв.м. аналогов и отклонение каждой стоимости от медианного значения:

Аналоги	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	Отклонение от медианного значения, %
Аналог №1	4 603,43	18,14%
Аналог №2	3 896,53	0,00%
Аналог №3	3 312,82	-14,98%
Аналог №4	5 361,33	37,59%
Аналог №5	2 002,60	-48,61%
Медиана	3 896,53	

Скорректированная стоимость 1 кв.м. аналог №5 существенно отличается от стоимости остальных аналогов.

Таким образом, оценщик принял решение не включать при согласовании итоговой стоимости значение аналога №5 из-за его заниженной стоимости относительно других аналогов.

Рассчитанный коэффициент вариации по оставшимся аналогам (Аналоги №№1-4) составляет — 0,21. Выборка однородна.

Весовые коэффициенты рассчитаны для каждого аналога по формуле:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1-X_i / \sum X_i)/(i-1)$$

X_i — относительная корректировка i -того аналога.

$\sum X_i$ — сумма относительных корректировок всех аналогов

i — количество аналогов.

Чем больше корректировка, тем меньше весовой коэффициент присваивается аналогу.

В результате подстановки в формулу получаем весовые коэффициенты для каждого аналога:

Аналоги	Относительная корректировка	Формула расчета весового коэффициента	Весовой коэффициент
Аналог №1	85,03%	$(1-0,8503/3,3784)/(4-1)=0,249$	0,25
Аналог №2	80,52%	$(1-0,8052/3,3784)/(4-1)=0,254$	0,25
Аналог №3	86,75%	$(1-0,8675/3,3784)/(4-1)=0,248$	0,25
Аналог №4	85,54%	$(1-0,8554/3,3784)/(4-1)=0,249$	0,25
Сумма корректировок	337,84%		1,00
Количество аналогов	4		

При расчете весовые коэффициент не округлялись, в отчете отображаются до 2 знаков после запятой.

Рыночная стоимость единицы сравнения объектов оценки определяется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей единиц сравнения аналогов.

Вывод: Стоимость Помещений мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, рассчитанная сравнимым подходом, составляет 801 482,56 рублей с учетом НДС.

Доходный подход

В основе метода капитализации дохода заложен принцип ожидания, по которому стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод его владельца. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. Для того, чтобы применить данный метод, объект должен быть доходной недвижимостью, то есть приносящей в будущем доход от сегодняшнего вложения капитала. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, магазины, коммерческие спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы, автозаправочные станции, а также складские и производственные помещения. Объектом оценки является недвижимость коммерческого назначения, то есть доходное имущество.

Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения стоимости доходной недвижимости является арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду. Ставки арендной платы должны иметь рыночную основу, то есть необходима база данных по ставкам арендной платы, основанная на рыночных данных, взятых из договоров аренды между арендодателем и арендатором. От того, насколько полна эта база данных, зависит точность определения рыночной ставки арендной платы и, как следствие, точность расчетов по данному методу.

Объектом оценки являются помещения, расположенные в здании в неудовлетворительном состоянии, требующим проведение капитальных ремонтных работ, то есть требующим вложения значительных денежных средств и не способные приносить доход в текущий момент. Рынок аренды недвижимости коммерческого (административно - офисного) назначения в Ульяновской области сопоставимой с оцениваемым объектом недостаточно развит. Сдача в аренду подобных объектов весьма затруднительна без значительных потерь от недозагрузки, что объясняется в первую очередь назначением оцениваемой недвижимости: коммерческая недвижимость. Кроме того, ставка аренды варьируется в сторону уменьшения с увеличением арендуемой площади (чем крупнее сдаваемая площадь — тем ниже ставка). Прогнозирование времени поиска такого рода арендаторов и заполняемости рассматриваемой недвижимости представляется весьма неопределенным, что неизбежно повлечет существенные погрешности при определении величин, необходимых для расчетов. Учитывая особенности оцениваемого объекта, не представляется возможным определить для него достоверно величины, являющиеся основами для расчетов в рамках доходного подхода: недозагрузку и арендную ставку.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Согласование результатов.

В разделе должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В соответствии с ФСО №VI раздел II «Содержание отчета об оценке» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: п.7(13) «описание процесса согласования результатов при применении различных подходов и методов оценки».

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).».

Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В соответствии с ФСО №7 п.30 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется у учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Расчет стоимости объектов оценки

Величина стоимости объектов оценки, полученная в рамках различных подходов, руб.:

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34	Не применялся	6 435 227,00	Не применялся
1. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	Не применялся	801 482,56	Не применялся

Расчет стоимости объекта оценки проведен в рамках **одного подхода**. Отказ от применения затратного и доходного подходов к оценке объекта обоснован в соответствующем разделе настоящего отчета. В рамках каждого используемого подхода применялся один метод, предварительного согласования методов в рамках каждого из подходов не требуется. Обоснование применения и отказа от использования методов в соответствующем разделе настоящего отчета.

Выбор весовых коэффициентов.

Сравнительному подходу присваивается значение 1,0.

	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб
1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34	6 435 227,00	6 650,71
1. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	801 482,56	4 292,89

Таким образом, согласованная стоимость объекта оценки с учетом округления оставляет:

Объект	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34	6 435 000,00	5 362 500,00
1. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2	801 000,00	667 500,00
Итого	7 236 000,00	6 030 000,00

Вывод:

Таким образом, согласованная стоимость Нежилых помещений, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34, с учетом округления составляет 6 435 000,00 руб. с НДС и 5 362 500,00 руб. без учета НДС.

Таким образом, согласованная стоимость Помещений мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, с учетом округления составляет 801 000,00 руб. с НДС и 667 500,00 руб. без учета НДС.

Возможные границы интервала стоимости объекта оценки

На основании полученной согласованной стоимости объектов оценки, определим границы интервала (диапазона) неопределенности стоимости по данным справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Издание обновленное и расширенное под ред. Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В., г. Нижний Новгород, 2017 г.».

Среднее значение неопределенности величины для коммерческой (административно-офисной) недвижимости:

Подход	Неопределенность величины стоимости (по справочнику)
Сравнительный подход	12,00%
Среднее значение неопределенность величины стоимости	12,00%

*неопределенность величины стоимости определена в соответствии с показателями справочника (стр.18-19,22-23) и составила: неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке для административно-офисных объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости — 12,00% (копии в приложении к настоящему отчету).

Далее рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

Объект	Согласованная стоимость	Среднее значение неопределенность величины стоимости	Границы интервала неопределенности (нижняя/верхняя границы)	
73:24:010101:11188	6 435 227,00 руб.	12,00%	5 663 000,00 руб.	7 207 000,00 руб.
73:24:010101:11187	801 482,56 руб.	12,00%	705 000,00 руб.	898 000,00 руб.

Вывод:

Границы возможного диапазона рыночной стоимости Нежилых помещений, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, пом. 1-34, составляют от 5 663 000,00 руб. до 7 207 000,00 руб. с учетом НДС.

Границы возможного диапазона рыночной стоимости Помещений мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187, адрес объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2, составляют от 705 000,00 руб. до 898 000,00 руб. с учетом НДС.

Используемая нормативная и методическая литература.

- Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Приказ по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 «Методика определения физического износа гражданских зданий».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- ГОСТ 6.30-2003 Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов.
- «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.
- Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.
- И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев «Общая теория статистики», Четвертое издание, Москва, "Финансы и статистика", 2001 г.

- Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Издание обновленное и расширенное под ред. Лейфера Л.А., Крайниковой Т.В., г. Нижний Новгород, 2017 г.
- Справочник оценщика недвижимости-2023» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2023 г.
- Информация сети Интернет.

Перечень использованных при проведении оценки данных.

1. Данные, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Перечень полученных от заказчика документов» данного отчета.
2. Данные законодательных и нормативных документов, справочников и специализированной литературы, приведенных в разделе «Используемая нормативная и методическая литература» данного отчета.
3. Источники информации из сети интернет (ссылки на все использованные источники приведены в тексте настоящего отчета).

Анализ достаточности, надежности и достоверности полученной информации

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии технических документов предоставлены Заказчиком; Выписка(и) из Единого государственного реестра недвижимости на объект оценки представлена(ы) электронной версией документа(ов) с официального портала Росреестра. Справка(и) подписана(ы) уполномоченным(и) лицом(ами) Заказчика. Обязанность по доказательству достоверности информации, указанной в предоставленных документах, лежит на Заказчике. Таким образом, все документы, полученные оценщиком для проведения оценки, подписаны уполномоченными на то лицами и заверены в установленном порядке, а к отчету приложены их копии, что соответствует требованиям п. 13 ФСО III.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на недвижимость, содержащаяся в документах, подтверждающих существующие права на неё (Реквизиты документов приведены выше, копии приведены в Приложении к настоящему отчету)
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик недвижимости, характеристикам объекта, отраженным в предоставленных документах. Из чего сделано заключение о достоверности предоставленной технической документации.
Установление данных об обременении на Объект оценки	Исходя из предоставленных документов существующие ограничения (обременения) права на недвижимость: Не зарегистрировано (согласно документу: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848303 от 19.08.2025г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-158848782 от 19.08.2025г.)

Вывод: На основании анализа информации и источников ее получения оценщик считает всю существенную для определения стоимости объекта информацию достоверной, надежной и достаточной для целей настоящего отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Документы заказчика

Федеральное бюджетное учреждение "Росспеццентр" по Ульяновской области
после приемки правоустанавливающих

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.08.2025, поступившего на рассмотрение 19.08.2025, сообщим, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I. Лист 1

Помещение объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего раздела 3	Всего листов записей 5	
19.08.2025, № КУВИ-001-2025-158848305				
Кадастровый номер:	73:24:010101:11188			
Номер кадастрового квартала:	73:24:010101			
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2013			
Район приравненный к сельскохозяйственным участкам (код):	Павловский район 73:401:002:001:140010; Чистый номер 73:73:01:475/2011-240			
Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Болгарская, д. 2, кпп. 1-58			
Площадь:	967,6			
Назначение:	Нежилое			
Назначение:	Нежилые помещения			
Номер, тип земли, на которой расположено помещение, название участка:	Этаж № 2			
Вид земного покрова:	Земля не отсутствует			
Кадастровая стоимость, руб.:	24458446,54			
Кадастровый номер земельных участков, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:010101:12131			
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	Земля не отсутствует			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	Земля не отсутствует			
Сведения о расположении объекта недвижимости в рамках земельного участка и кадастрового квартала:	Земля не отсутствует			
Сведения о расположении объекта недвижимости в составе земельного участка:	Земля не отсутствует			
Срок разрешенного использования:	Земля не отсутствует			
Сведения о расположении объекта недвижимости в рамках объекта недвижимости:	Земля не отсутствует			
Сведения о кадастровом номере:	Земля не отсутствует			



СКОПИЕ ЗАПИСИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОДПИСЬ, ФОТО

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

Лист 2

Помещение №2 объекта недвижимости			
Лист № 2 раздел 3	Всего листов раздела 1/2	Всего разделов 3	Всего листов выданых 5
19.08.2025г. № 87/Н-06/1/2025-150040303			
Кадастровый номер:	73:24:010:01:11188		
Сведения о правах на земельный участок и здание/构筑物, к нему примыкающие и расположенные в нем земельные участки, здания/构筑物, сооружения и/или сооружениями, находящимися в собственности, в пользовании или под управлением юридического лица, а также о земельном участке, здании/构筑物, сооружении и/или сооружениями, находящимися в собственности, в пользовании или под управлением физического лица:	заявители отсутствуют		
Сведения об отнесении земельного участка к землям сельскохозяйственного назначения:	заявители отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "запущены, ранее учтенные"		
Способ открытия:	Сведения, необходимые для вынесения решения: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Алтурова Елена Валерьевна		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном праве

Помещение			
все объекты недвижимости			
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Лист раздела: 2	Всего листов выдачи: 5
1908.2024 № КУНИ-0012025-158848103			
Кадастровый номер:	73:24:010101:11188		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНЧАРТРОВОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "СИ АРСЕНАЛ" МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ИНН: 7328044379		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам перевозочных данных физического лица	1.1.1. данные отсутствуют		
2. Вид номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Незарегистрирован 73:24:010101:11188-13:09:09/2022-1 22.08.2022 09:27:53		
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации права, прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1. данные отсутствуют		
4. Отграничение прав и ограничение объекта недвижимости на зарегистрировано:			
5. Платёжные участки в земельном строительстве	5.1. не зарегистрировано		
6. Заявление в судебной горячке право требования	6.1. данные отсутствуют		
7. Сведения о возможности предоставления третьим лицам перевозочных данных физического лица	7.1. данные отсутствуют		
8. Сведения о ограничениях в пользовании зарегистрированным правом	8.1. данные отсутствуют		
9. Сведения о наличии решений об изъятие объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	9.1. данные отсутствуют		



полное наименование должностного лица	должность, полномочия
---------------------------------------	-----------------------

Лист 4

Помещение без объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов заявки №: 5
19.08.2025г. № КУДН-001/2025-158848303			
Кадастровый номер:	73:24:010101:11188		
10. Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя и его законного представителя			данные отсутствуют
11. Правоотказание в следствии о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (заявления, приватизация права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, санкций в отношении объекта недвижимости:			отсутствует

Раздел 8 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Помещение коммерческого назначения, находящееся на земле (далее именуемый)

Помещение без объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов заявки №: 5
19.08.2025г. № КУДН-001/2025-158848303.			
Кадастровый номер: 73:24:010101:11188	[Номер плана (сканы): 2]		
			
Мастерей 1			

Помещение без объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов заявки №: 5
19.08.2025г. № КУДН-001/2025-158848303.			
Кадастровый номер: 73:24:010101:11188	[Номер плана (сканы): 2]		
			
Мастерей 1			

Фидuciарно-правовая компания "Государство" по Ульяновской области
Сведения о земельных участках и зданиях

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о земельном участке недвижимости

На основании запроса от 19.08.2025, поступившего в рассмотрение 19.08.2025, сообщаем, что сведения записаны в Едином государственном реестре недвижимости:

Рейтинг I Лист 1

Помещение или объект недвижимости			
Лист №1 раздел 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 2	Всего листов вынесено 4
УЧОВ 2025 № К-ВИ-08-1/2025-158841782	73:24:010101:11187		
Кадастровый номер	73:24:010101:11187		
Номер кадастрового квартала	73:24:010101		
Дата присвоения кадастрового номера	12.09.2012		
Район присвоения государственный кадастровый номер	Ульяновский район 73:7-Б-01:475/3011-241		
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Батюкова, 2		
Площадь	186,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение общего пользования		
Номер, под номером, по которым расположены помещения, занятые местами	Этаж № 1		
Номер земельного участка:	Земельные участки		
Кадастровая стоимость, руб.	472905,75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	73:24:010101:11187		
Кадастровые номера объектов недвижимости, не являющиеся объектами недвижимости:	Земельные участки		
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:	Земельные участки		
Сведения о наименовании объекта недвижимости в санкт-предприятиях или индивидуальном предпринимателе:	Земельные участки		
Сведения о наименовании объекта недвижимости в санкт-предприятиях или индивидуальном предпринимателе:	Земельные участки		
Вид разрешенного использования:	Земельные участки		
Сведения о наименовании объекта недвижимости в рамках объектов культурного наследия:	Земельные участки		
Сведения о кадастровом номере:	Земельные участки		



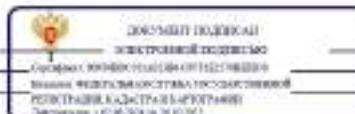
ПЕЧАТЬ, ФОТОКАМ

ПОДПИСЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ЗАКАЗЧИКА	ПОДПИСЬ РЕГИСТРАТОРА
---------------------------------	----------------------

Таблица 2. Лист 3

Извещение Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном праве

Помощник по объекту недвижимости				
Лист № 1 раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Нето раздела: 2	Всего листов кадастровые 4	
19.08.2017 г. № ВУЧН-0012025-158848782				
Кадастровый номер		73:24:010101:11187		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕДITНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ЗАРСЕНТАЛ" МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ИНН: 7228044379		
Сведения о возможном предоставлении третьим лицам перевозимых данных физическим лицам:	1.1.1	данные отсутствуют		
2. Вид номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Хозяйственное ведение 73:24:010101:11187-113-049/2022-1 22.06.2022 09:40:49		
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, других:	3.1	данные отсутствуют		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано				
5. Правообладатель (правообладатели):	1.2	Российская Федерация		
Сведения о возможном предоставлении третьим лицам перевозимых данных физическим лицам:	1.2.1	данные отсутствуют		
6. Вид номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 73:73-01473:2011-241 17.11.2011 06:00:00		
7. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, других:	3.2	данные отсутствуют		
8. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано				
9. Договоры участия в долевом строительстве:				
10. Заявление в судебном порядке право требование:		данные отсутствуют		
11. Сведения о возможном предоставлении третьим лицам перевозимых данных физическому лицу:		данные отсутствуют		
12. Сведения о возникновении и сокращении регистрируемого права:		данные отсутствуют		
13. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных пункт:		данные отсутствуют		



ЗАПОЛНЕН ИЗДАНИЕМ ЗАДАЧИ ОДН

ЮНИВИТ, ФЕДЕРСИ

Лист 4

Помещения все объекты недвижимости			
Лист № 2 раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов 2	Всего листов выведен: 4
19.08.2015г. № 35УИИ-0012025-158841782			
Кадастровый номер:	73:24:010101:11187		
10.	Сведения о включении в государственную регистрацию прав, без которых участия правообладателя или его законного представителя:		
11.	Привертикальные к сведениям о включении поступления, но отсутствуют не расходятся с сведениями о присвоении государственной регистрации права (переиздания, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сданы в оплату земельной недвижимости:		





Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

**ООО «Многопрофильный деловой центр»
город Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а; тел/факс: 32-65-64**

Business in Russia государственного реестра недвижимости в правоотношении земель и
помещений (некоммерческих) иного общественного назначения

Реконструкция здания "Домодедово" по ул. Гагарина, 14а

1006282

На основании заявления от 19.06.2015, постановления № 19-66/105, сообщаем, что приводимые в Формуляр
последние данные являются актуальными на 19.06.2015 г. Адресное Министерство обороны Российской
Федерации, 10197, г. Москва, ул. Академика Сахарова, д. 25/22, кв. 102/740/184221; адрес местонахождения земельного участка: 45°20'22", Ульяновская область, г. Ульяновск, 2-й
Баррикадный, к. кв. 14228, в земельном с/у 01_01_2525 из 19.06.2015г. приватизирован (переименован в земельное
участок), статус земельного участка: земельный участок

			№ КЗНЛ01/2025-12/11/2012
		Изменение сведений о земельном участке, что приводят к изменению вида земельного участка	
1	1.1	Вид объекта и характеристики:	
		Базисный вид:	71-26-000000 136
		Изменение объекта недвижимости:	Лицензия изгипрогор
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для индивидуальной жилищной застройки
		Местоположение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Ленинский, 31-я улица в Балашихинском районе
		Площадь:	28855103 +/- 13,54
	1.2	НДЛ (приказ, акт в приложении)	Постановление (распоряжение) исполнительного органа
		ИПН государственного регистрационного	19.06.2014
		Номер государственной регистрации:	71-71-01-1447/2014-281
		Основание для государственной регистрации:	Решение Административного суда Ульяновской области, № А7-8905/2013, выдано 19.02.2014
			Письменное заявление о замене в реестре земельного участка, № А7-8905/2013, выдано 25.01.2014
		Базисный вид:	71-26-000000 2779
	1.3	Ограничение права и добровольное обещание оставки недвижимости:	Заявление исполнителя
2	2.1	Вид объекта и характеристики:	Для индивидуальной жилищной застройки
		Базисный вид:	Реконструкия Функция, Учебно-вспомогательный Университет, г. Ульяновск
		Изменение объекта недвижимости:	63792 +/- 243
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	Постановление (распоряжение) исполнительного органа
	2.2	НДЛ (приказ, акт в приложении)	18.06.2019
		ИПН государственного регистрационного:	71-26-000000 21776/31049/2014-1
		Номер государственной регистрации:	

ФИО лица, подавшего заявление	ЗАЯВИТЕЛЬ ИЛИ ЗАСЛУГИ	РЕГИСТРАЦИЯ, ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Справочник исполнительных органов государственной власти Ульяновской области		
Бюллетень Административного кодекса Российской Федерации		
Постановление Правительства Ульяновской области		
Заявление о замене в реестре земельного участка		

Лист 2

	Основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Ульяновской области, № А73/8447/2013, дата: 10.05.2014
	Последнее одновременное регистрационное действие, дата:	Последнее одновременное регистрационное действие, дата: № А73/8447/2013, дата: 25.01.2014
	Дата государственной регистрации:	19.06.2012
2.3	Субъектом прав и обязанностей объекта недвижимости:	ФКУП "Ульяновскстрой"
3.1	Назначение:	Помещение
	Балансовая стоимость:	73:24:010101:11187
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Тип правоустанавливающего документа на объект недвижимости:	Документы о праве собственности
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, пр. Гагарина, 2
	Площадь:	186,7
3.2	Назначение земельного участка:	Земельное участок
	Дата государственной регистрации:	22.06.2012
	Вид земельного участка:	Городской земельный участок
	Основание государственной регистрации:	Решение Бюро по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-20/ПП-05, дата: 13.04.1995
	Причина объекта недвижимого имущества, дата:	Причина объекта недвижимого имущества, дата: в соответствии с письмом № VII/11 Адмстр. Магистрата Рязань, № 1411-8825, дата: 05.05.12
	Дата государственной регистрации права:	Изменение оценки объекта
3.3	Определение юридического объекта недвижимости:	Земельные права/право
	Назначение земельного участка:	73:24:010101:11187:73:044/2004-4
3.3.1	Назначение:	Помещение
	Балансовая стоимость:	73:24:010101:11188
4.1	Назначение:	Нежилое
	Балансовая стоимость:	Нежилое
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Тип правоустанавливающего документа на объект недвижимости:	Документы о праве собственности
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, пр. Гагарина, 4, 2, этаж: 1-34
	Площадь:	987,6

	Государственная оценка
Исполнитель оценки:	Государственная оценка
Государственное бюджетное учреждение по оценке и управлению государственным имуществом Ульяновской области	
Адрес: 432000, г. Ульяновск, пр. Гагарина, 4, 2, этаж: 1-34	
Телефон: (842) 22-35-74-00	

Лист 3

	4.2 Надстройка здания и крыша:	Задокументировано
	Задокументировано	22.06.2012
	Изменение государственного регистрационного номера:	75:24:010101:11188-73:0400-2022-1
	из ИМУНИТЕР РОССИЙСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИОННОГО КОМИТЕТА	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07/51/III-0-5, акт № 18.01.1999 Приказ об учете недвижимого имущества, состоящего в собственности ассоциации «Арена-2 Ульяновск», Россия, № 1411-8825, акт № 05.05.2012
	Задокументировано регистрационной прокуратурой:	Зарегистрировано
	4.3 Однократное право на обременение здания и надстройки:	Зарегистрировано (пункт 1)
	4.3.1 Изменение государственного регистрационного номера:	75:24:010101:11188-73:0400-2022-1
5.	5.1 Надстройка здания и крыша:	Помещение
	Квартирный кадастровый план:	75:24:010101:11188
	Изменение общего и местного назначения:	Квартиры
	Надстройка здания и крыши здания общего назначения	Задокументировано
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Бакинская, 2
	Образовательные учреждения:	9098
	5.2 Надстройка здания и крыша:	Задокументировано
	Задокументировано регистрационной прокуратурой:	22.06.2012
	Изменение государственного регистрационного номера:	75:24:010101:11188-73:0400-2022-1
	из ИМУНИТЕР РОССИЙСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИОННОГО КОМИТЕТА	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07/51/III-0-5, акт № 18.01.1999 Приказ об учете недвижимого имущества, состоящего в собственности ассоциации «Арена-2 Ульяновск», Россия, № 1411-8825, акт № 05.05.2012
	Задокументировано регистрационной прокуратурой:	Зарегистрировано
	5.3 Однократное право на обременение здания и надстройки:	Зарегистрировано (пункт 1)
	5.3.1 Изменение государственного регистрационного номера:	75:24:010101:11188-73:0400-2022-1

БИБЛИОГРАФИЧЕСКАЯ АССОЦИАЦИЯ	ДОКУМЕНТЫ ПОДДЕРЖАНИЯ	ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТАХ
		Согласно Административному регламенту Федеральной службы по труду и социальной защите по вопросам государственной службы и кадров

三

6	6.1.	БИЛДИНГ НА УЛ.СОВЕТСКАЯ	Заказчик
		Компания "Маркет-Парк"	Тз-24-01-01-11721
		Нашеальное общество имущества собственности	Фото здания
		БИЛДИНГ НА УЛ.СОВЕТСКАЯ	Земельный участок
		(написано)	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Северная, 34256
	Признак:	56	
	6.2.	Место записи в реестре:	Земельный участок, земли.
		Место государственного регистрации:	22.06.2012
		Номер государственного регистрационного свидетельства:	71-24-01-01-11721-7593982012-1
		Представление Земельного участка по результатам реестрации установлено Земельным кодексом № 07-ФЗ(11-09, текст 15.01.2009) Правила, утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации № 141-ФЗ, Административный регламент предоставления муниципальной услуги по регистрации прав на земельный участок, введен в действие с 03.05.2012	
			Земельный участок
	6.3.	Организация (лицо и подразделение) правоустанавливающее право:	Исполнительный комитет г. Челябинска
	6.4.1	Исполнительный комитет г. Челябинска	71-24-01-01-11721-7593982012-4
	7.1.	БИЛДИНГ НА УЛ.СОВЕТСКАЯ	Земельный участок
		Компания "Маркет-Парк"	71-24-01-01-11722
		Нашеальное общество имущества собственности	Ничего
		БИЛДИНГ НА УЛ.СОВЕТСКАЯ	Земельный участок
		(написано)	Челябинская область, г. Челябинск, ул. Северная, 34256
	Признак:	10-54	
	7.2.	Место записи в реестре:	Земельный участок, земли.
		Место государственного регистрации:	23.06.2012
		Номер государственного регистрационного свидетельства:	71-24-01-01-11722-7593982012-3



Лист 3

		Основание государственной регистрации:	Приказом Контакта по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УГУПИ-05,做出于 18.01.1999 Приказом областного министерства по земельным и имущественным вопросам от 07.01.1999 г. Протокол Земельного комитета Ульяновской области, № 1-1/13525, выдан 03.05.2012
7.3		Земли государственный регистрационный номер:	73:24:010101:11125:75:649:204:2
	7.3.1	Органы власти и образовано: Область Ульяновская:	Земельный комитет Ульяновской области
8	8.1	Населенные пункты расположения:	8.1.1 Ульяновск город Ульяновская область Ульяновск Ульяновская область, г. Ульяновск, поселок пос. №16
	8.1.1	Кадастровый номер:	13:24:010101:11125:75:649:204:2
		Наименование юридического лица/индивидуального предпринимателя:	Земельный комитет Ульяновской области
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, поселок пос. №16
		Фамилия:	11.1
	8.2	Населенные пункты и адрес:	Ульяновский район Ульяновской области
		Земли государственный регистрационный номер:	09.16.2012
		Номер документа на право пользования:	73:24:010101:11125:75:649:204:2
		Основание получения права пользования:	Решением Контакта по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УГУПИ-05,做出于 18.01.1999 Приказом областного министерства по земельным и имущественным вопросам от 07.01.1999 г. Протокол Земельного комитета Ульяновской области, № 1-1/13525, выдан 03.05.2012
		Земли государственный регистрационный номер:	Земельный комитет Ульяновской области
8.3		Органы власти и образовано: Область Ульяновская:	Земельный комитет Ульяновской области
	8.3.1	Населенные пункты расположения:	73:24:010101:11125:75:649:204:2

	УДК УГУПИ Ульяновской областной администрации Ульяновская областная государственная администрация Ульяновская областная администрация Ульяновская областная администрация
УДК УГУПИ Ульяновской областной администрации	

Лист 6

9	9.1	Недвижимое имущество: Нежилые помещения Базы размещения гостиниц и гостевых домов	Население	Ульяновская область, г. Ульяновск, населенный пункт № 4216
				73:24:010101:111725
				Население
				государственное бюджетное учреждение
				Ульяновское областное государственное бюджетное учреждение по оценке недвижимого имущества
				Ульяновская область, г. Ульяновск, населенный пункт № 4216
				11.09.2018
				73:24:010101:111725:73:001:2016:5
				Публичная обласная администрация г. Ульяновска и Ульяновской области, Ульяновск, населенный пункт № 4216
				Ульяновское областное государственное бюджетное учреждение по оценке недвижимого имущества Ульяновской области, № 07-35/ПИ-15, местечко 18.01.1999
				Решение Административного суда Ульяновской области № А73-8868/16/7-беспр 27.07.2017г., вступив в законную силу 29.08.2018 г. 2017 год
				Земельные участки № 25/9/901
				Земельные участки
				73:24:010101:111725:73:048:2014:6
				Земельные участки
				73:24:010101:111726
				Население
				государственное бюджетное учреждение
				Ульяновское областное государственное бюджетное учреждение по оценке недвижимого имущества Ульяновской области, г. Ульяновск, населенный пункт № 4216
				401
				Хозяйственные нужды
				25.08.2017
				73:24:010101:111725:73:048:2017:1
				земельные участки

ФИО лица, выдавшего заключение:	Сергей Иванович КОВАЛЕВ	ФИО лица, выдавшего заключение:	Сергей Иванович КОВАЛЕВ
Должность лица, выдавшего заключение:	Генеральный директор	Должность лица, выдавшего заключение:	Генеральный директор
Государственное бюджетное учреждение Ульяновской области по оценке недвижимого имущества		Государственное бюджетное учреждение Ульяновской области по оценке недвижимого имущества	
Ульяновская область, г. Ульяновск, населенный пункт № 4216		Ульяновская область, г. Ульяновск, населенный пункт № 4216	

Лист 7

		Приложение к оценке по оценке некоммерческой недвижимости объекта № 07-311 11-05, дата 15.01.2009.
		Приложение к оценке недвижимого имущества расположенного в городе Ульяновске Адресат: Многопрофильный Центр, № 14/1 18675, дата 09.10.2011
		Земельный участок
		Приложение к оценке недвижимого имущества расположенного в городе Ульяновске Адресат: Тюмень и Административный округ Южный
	10.5 Организации Тюмень и Административный округ Южный	Приложение к оценке недвижимого имущества расположенного в городе Ульяновске Адресат: Тюмень и Административный округ Южный
11	11.1 Балансовая стоимость	73:24:0101:11729:72948:2034:2
	Кадастровый номер:	73:24:0101:11735
	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Вид правового принадлежания объекта недвижимости	Земельный участок, г. Ульяновск, подземное место 14736
	Номер:	460
	11.2 НДС НДФЛ, земельный налог:	Земельный налог
	Земельный налог	05.08.2012
	Кадастровый номер земельного участка:	73:24:0101:11736:72948:2023:2
	Приложение к оценке по оценке некоммерческой недвижимости объекта № 07-311 11-05, дата 15.01.2009.	Приложение к оценке по оценке некоммерческой недвижимости объекта № 07-311 11-05, дата 15.01.2009. Адресат: Многопрофильный Центр, № 14/1 18675, дата 09.10.2012
	Земельный участок	Земельный участок
	Приложение к оценке недвижимого имущества расположенного в городе Ульяновске	Приложение к оценке недвижимого имущества расположенного в городе Ульяновске
	11.3 Организации Тюмень и Административный округ Южный	Приложение к оценке недвижимого имущества расположенного в городе Ульяновске
	1 Балансовая стоимость	73:24:0101:11729:72948:2034:2

СОСТАВЛЕНО В ГОДУ 2011	ДОГОВОР ОЦЕНКИ № 2
СОСТАВЛЕНО В ГОДУ 2011	ДОГОВОР ОЦЕНКИ № 2
Год отчета 2011 год отчета 2011	
Год отчета 2011 год отчета 2011	

Лист 8

12	12.1.	Бизнес-центр недвижимости Компания Юни	Юни 73:24:010101:11136
		Изменение объекта недвижимости:	Несколько изменение объекта недвижимости
		Бизнес-центра недвижимости Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, город улица 34336
		Планировка:	014
	12.2	БИЗНЕС-ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ ЮНЫ (ЮНИФОРМ) И ПРОДУКЦИИ СОВРЕМЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	Несколько 26/08/2022 73:24:010101:11136:73:040:2022:1
		Современные документы	Реконструкция здания по адресу: Ульяновская область, город Ульяновск, улица Фрунзе, 24 Прием объекта недвижимого имущества оценивается в соответствии сказки ФУГД-24 Агентство Медиагруппа Россия, № 141/13521, дата 03.07.2012
		БИЗНЕС-ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ ПРИЧАСТИЯ КОМПАНИИ ЮНИ	изменение объекта недвижимости
	12.3	Организация права в собственность объекта недвижимости:	Зарегистрирован 73:24:010101:11136:73:040:2022:2
	12.3. 12.3. 12.3.	ЮНИ ПОДПОДДЕРЖКА ПРАВО-ПРАВО	30/08/2022 73:24:010101:11136 Несколько 73:24:010101:11136:73:040:2022:2
13	13.1.	Бизнес-центр недвижимости Компания Юни	Юни 73:24:010101:11136
		Изменение объекта недвижимости:	Несколько изменение объекта недвижимости
		Бизнес-центра недвижимости Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, город улица 34336
		Планировка:	533
	13.2	БИЗНЕС-ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ СОВРЕМЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	Несколько 03/08/2022 73:24:010101:11136:73:040:2022:1
		Современные документы	Изменение объекта недвижимости

	<p>(28.07.2022) 10:00 UTC+4</p> <p>Печать: Ульяновск, 2022-07-28 10:00 UTC+4 Имя: УЛЬЯНОВСК, ИЛЬЯНН, 1007-264-7380000 Фамилия: УЛЬЯНОВСК, ИЛЬЯНН Инициалы: И.И.Н.Н.</p>
--	---

卷之三



Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

110

15	15.1	Приложение №1 к решению суда	15.1	Заявление	15.1
		Балашовский районный суд Нижегородской области		Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16	Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16
		Решение Балашовского районного суда Нижегородской области от 15.06.2012 г. по делу №15-101-174-13/06/2012-1			
		Адрес:		Судебное заседание не состоялось.	Судебное заседание не состоялось.
		Причина:	20.06.2012		
	15.2	Изменение заявления суда в связи с заявлением истца о пересмотре: заявления суда о принятии окончательного судебного решения	15.2	Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16	Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16
				Балашовский районный суд Нижегородской области, № 07-7/11-16, наименование участников делинквентного деяния, подлежащего наказанию, в то же время, что и в уголовном деле "Макарова Роман, № 14/11-36/2", наименование участника, подлежащего наказанию, в то же время, что и в уголовном деле "Макарова Роман, № 14/11-36/2".	
	15.3	Справка о праве на обжалование общей недостаточности материально-технической базы	15.3	Заявление о пересмотре	Заявление о пересмотре
		15.3.1	Балашовский районный суд	Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16	Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16
	16	16.1	Приложение №1 к решению суда	16.1	Заявление
		Балашовский районный суд Нижегородской области		Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16	Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16
		Решение Балашовского районного суда Нижегородской области от 15.06.2012 г. по делу №15-101-174-13/06/2012-1			
		Адрес:			
		Причина:	26.06.2012		
	16.2	Изменение заявления суда в связи с заявлением истца о пересмотре: заявления суда о принятии окончательного судебного решения	16.2	Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16	Заявление об отмене, т. Указанием, поданным заявителем, №2-16



Закл. 11

		Основные государственные регистрации:	Регистрация КОМПАНИИ во УЛЬЯНОВСКОЙ области, № 07-91110-47, наимен. 18.01.2009.
			Нормативно-правовое регулирование построения состоит из земельного кодекса РФ № 171-ФЗ закона № 85-2412
		Земля государственной регистрации права:	земель отсутствуют
16.3	Органы власти и общественные объёмы местного самоуправления:		
	16.3.1	Населённые пункты и сельсоветы:	
	1	Населённый пункт государственной регистрации:	Ульяновская регистрация
17	17.1	Население и местное самоуправление:	73:24:01001:1175-73:09:00:2024:2
		Комитет по делам:	Землеустройства
		Национальность объекта недвижимости:	73:24:01001:1175
		Назначение объекта недвижимости:	Недвижимое имущество
		Адрес:	Ульяновская обл., г. Ульяновск, мкрон-р-он Чекова 342:16
		Городской:	91:4
17.2	Наименование, адрес и правоспособность:	Хозяйственное значение:	
		Земля государственной регистрации:	25.08.2022
		Номер государственного реестра:	73:24:01001:1175-73:09:00:2024:1
		Основания государственной регистрации:	Регистрация КОМПАНИИ во УЛЬЯНОВСКОЙ области, № 07-91110-47, наимен. 18.01.2009.
			Нормативно-правовое регулирование построения состоит из земельного кодекса РФ № 171-ФЗ закона № 85-2412
		Земля государственной регистрации права:	земель отсутствуют
17.3	Органы власти и общественные объёмы местного самоуправления:		
	17.3.1	Населённые пункты и сельсоветы:	
	1	Населённый пункт государственной регистрации:	73:24:01001:1175-73:09:00:2024:2

ЛЮБОВЬ ЕКАТЕРИНА ДМИТРИЕВНА	28.02.2014г. - 2018-12-31
(Фамилия, Имя, Отчество, Дата выдачи)	
Удостоверяю настоящим, что в настоящий момент имею право на осуществление профессиональной деятельности в сфере оценки недвижимости	

Закл. 12

			Лицо:
38	18.1	БИЛДИНГ НЕДВИЖИМОСТИ	
		Юридический адрес:	93-24:01001:11757
		Наименование юридического лица:	Недвижимость
		Номер разрешения на осуществление предпринимательской деятельности:	ЗАГС Ульяновской области
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, бульвар Маяковского, 14а Насел. пункт: Ульяновск Номер земельного участка: 94-02-36
		Площадь:	22
	18.2	Назначение, тип и право:	Нежилое помещение
		Дата государственной регистрации:	10.08.2012
		Номер государственной регистрации:	75-24:010101:11757-75-0-00-00222-1
		Основание государственной регистрации:	Решение о регистрации общества с ограниченной ответственностью "Ульяновский областной центр недвижимости", ИНН 5507751105, дата 18.01.1999г.
			Предмет общества (недвижимое имущество, находящееся в собственности или подлежащее передаче в собственность Агенту "Манагбайра Рассел", № 141/13/25, дата 05.05.1997г.)
			Земельный участок для строительства
	18.3	Ограничение права на обращение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации
	18.3.1	Налог:	75-24:010101:11757-75-00-00222-2
		Номер государственного регистрационного номера:	
38	19.1	Назначение объекта недвижимости:	Коммерческий
		Наименование юридического лица:	93-24:010101:11759
		Номер разрешения на осуществление предпринимательской деятельности:	Недвижимость
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, бульвар Маяковского, 14а Насел. пункт: Ульяновск Номер земельного участка: 94-02-36
		Площадь:	53,8
	19.2	Назначение, тип и право:	Нежилое помещение
		Дата государственной регистрации:	06.08.2012
		Номер государственной регистрации:	75-24:010101:11759-75-0-00-00222-1

Согласие на оценку земельных участков	Земельные участки
Согласие на оценку земельных участков	Земельные участки
Согласие на оценку земельных участков	Земельные участки
Согласие на оценку земельных участков	Земельные участки

Лист 13

		Печатается Книгой по правилам потребления алкогольной продукции Ульяновской области, № 47-УДП-47, выпуск 16.01.1999.
		Первое обжалование арестованного имущества, составлено в соответствии с положениями ФЗ № 71 «Об аресте недвижимого имущества», № 343-13625, сроком 10.05.2012.
		дата государственной регистрации прав: 19.3. Ограничение права в отношении объекта недвижимости:
	19.3.1. НАЧАЛО: имя/наименование юридического лица:	Государство республика Ульяновская область
20.1	Номер и дата вынесения:	75:24:01010:K-11759:7:5/04/2014-2
	Календарный месяц:	Зимнее
	Назначение в отношении недвижимости:	75:24:01010:K-11760
	Номер регистрационного свидетельства объекта недвижимости:	Изменение собственности
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск улица 54/28
	Площадь:	1300
20.2	Номер, дата и факт:	Ходоковское лесничество
	Место расположения регистраций:	27.06.2012
	имя/наименование юридического лица:	75:24:01010:K-11761:7:5/04/2012-1
	адрес/место расположения:	Регистрационное Книги по правилам потребления алкогольной продукции Ульяновской области, № 47-УДП-47, выпуск 16.01.1999.
	дата государственной регистрации:	Первое обжалование арестованного имущества, составлено в соответствии с положениями ФЗ № 71 «Об аресте недвижимого имущества», № 343-13625, сроком 10.05.2012.
	дата государственной регистрации прав:	75:24:01010:K-11762:7:5/04/2014-2
20.3	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Зимнее
20.3.1. НАЧАЛО: имя/наименование юридического лица:	75:24:01010:K-11763:7:5/04/2014-2	

	СОСТОЯНИЕ ВРЕМЕНИ	ФИНАНСЫ
БИЗНЕС ИНДИКАТОРЫ 2008/2009		БИЗНЕС ИНДИКАТОРЫ 2008/2009
Бизнес Мониторинга и Аналитики Центра Ульяновской области		
Ульяновск, 10.05.2012 г. 13:00		

Заказ 14

			Измен.
21	21.1	Нежилые помещения:	
		Коммерческий земельный участок:	73:24:01010111176;
		Площадь: 967,6 кв.м.	Нежилое
		Назначение: общего пользования	жилые социальные
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, поселок Чебоксары, ул. Мичурина, 14а
		Площадь:	967,6
	21.2	Нежилые помещения:	
		Земельный участок и здание:	Художественная мастерская
		Площадь земельного участка:	27.06; 2012
		Площадь здания:	73:24:01010111176:73:04:202:1
		Основание земельного участка:	Решение о выделении земельного участка из земельного фонда Ульяновской области, № 07-УЗЛ-П-03, решение 16.01.1999
		Основание земельного участка:	Приказ облисполкома Ульяновской области № 711/11 от 05.05.2012 г. Администрации Ульяновской области, № 141/13/25,
		Назначение земельного участка:	жилой общественный
	21.1	Общепит, прием и обработка отходов производств:	
	21.3	Нежилые помещения:	Собственник земельных участков
	1	Площадь земельного участка:	73:24:01010111176:73:04:202:1:2
22	21.1	Нежилые помещения:	Измен.
		Коммерческий земельный участок:	73:24:01010111176;
		Площадь: 186,7 кв.м.	Нежилое
		Назначение: общего пользования	жилые социальные
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, поселок Чебоксары, ул. Мичурина, 14а
		Площадь:	186
	22.2	Нежилые помещения:	Художественная мастерская
		Земельный участок:	05.06; 2012
		Площадь земельного участка:	73:24:01010111176:73:04:202:1

	Государственный кадастровый орган по Ульяновской области
Ульяновская областная администрация	
Ульяновский областной земельный кадастровый орган	
Ульяновский областной земельный кадастровый орган	

Лист 15

		ОСНОВНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ	Регистрация Комитета по управлению государственными имуществом Ульяновской области, № 07-317/ПИ-05, дата 18.01.1999 Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в юрисдикции Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 1411-3525, дата 10.05.2012
		Земельные права и обременения земельных участков	ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЕГИСТР
25.3	Справочник земель и обременений земельных участков		
	25.3.1	Земельный реестр и земельные участки	75:24:010101:3:1752-75:049:2024-2
25	25.3.1.1	Недвижимое имущество	Члены
		Комитет по имуществу	75:24:010101:3:17585
		Нежилые помещения	Нежилые
		Бизнес предпринимательской деятельности	Данные о земельном участке
		Адрес:	Улица Маркса, 10, Куйбышевский район, Ульяновск, 43256
		Площадь:	6,26
25.2	Недвижимое имущество	Ходатайства по земле	01.01.2022
	25.2.1	Земельный реестр и земельные участки	75:24:010101:3:1752-75:049:2025-1
		Недвижимое имущество и земельные участки	Регистрация Комитета по управлению государственными имуществами Ульяновской области, № 07-317/ПИ-05, дата 18.01.1999 Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в юрисдикции Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 1411-3525, дата 10.05.2012
		Земельные права и обременения земельных участков	ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЕГИСТР
25.4	Справочник земель и обременений земельных участков		75:24:010101:3:1752-75:049:2024-2
	25.4.1	Земельный реестр и земельные участки	75:24:010101:3:1752-75:049:2024-2

01.01.2022	2022-01-01	ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЕГИСТР
УФНС Ульяновской области	УФНС Ульяновской области	УФНС Ульяновской области
УФНС Ульяновской области	УФНС Ульяновской области	УФНС Ульяновской области
УФНС Ульяновской области	УФНС Ульяновской области	УФНС Ульяновской области

Лист 16

24	24.1	БИЛДИНГ НЕДВИЖИМОСТИ Кадастровый номер:	Ульяновская 73:24:010101:111744
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Поле разрешенного использования земельного участка:	земельные участки
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чапаева, 42/16
		Площадь:	530
	24.2	Адрес земли, земельный участок:	Ходынское сельское населенное место
		Дата государственной регистрации:	26.06.2022
		Земель государственной регистрации:	73:24:010101:111744:73:048:2022:1
		Основание государственной регистрации:	Регистрационное свидетельство по управлению предприятием и индивидуальным предпринимателем области, № 177-УДП-45, выдан 18.01.1998 Предприятием индивидуального предпринимателя, составлен в соответствии с Федеральным законом № 40-ФЗ от 31.07.2001г. «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»
		Дата государственной регистрации предприятия:	26.06.2022
	24.3	Организации (группы) и обособленные единицы производственного контроля:	Субъекты 2008-Продукт
	24.3.1	Название:	73:24:010101:111744:73:048:2024:1
		Адрес:	Ульяновская 73:24:010101:111744
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Поле разрешенного использования земельного участка:	земельные участки
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чапаева, 42/16
		Площадь:	916
	25.2	Адрес земельного участка:	Ходынское сельское населенное место
		Земельное государственное регистрационное	26.06.2022
			73:24:010101:111744:73:048:2022:1

Свидетельство о праве собственности на земельный участок	Свидетельство о праве собственности на земельный участок	Свидетельство о праве собственности на земельный участок
Исполнительный орган государственной власти Ульяновской области	Исполнительный орган государственной власти Ульяновской области	Исполнительный орган государственной власти Ульяновской области
Государственный кадастровый орган Ульяновской области	Государственный кадастровый орган Ульяновской области	Государственный кадастровый орган Ульяновской области

Лист 17

	Сведения государственной регистрации	
	Регистрация Капитала по правилам налога на имущество организаций Ульяновской области, № 07-31(1)-05, выдан 15.01.1999.	
	Партийно-политический общественный движение и социокультурного ведомства ФУНДАЦИЯ «Арена-21 Медиакорпорация России», № 143119625, выдан 03.05.2012	
	Данные о государственной регистрации	
29.3	Орган юрисдикции и органы местного самоуправления	Исполнительные органы
	29.4. №№:	Исполнительные органы
1	Бюджетные учреждения	73:24:010101:11174:73:0080:2024:2
29	29.1 Бюджетные учреждения:	Лицензии:
	Бюджетные учреждения:	73:24:010101:11176:
	Нижегородский областной бюджетный учреждение	Нижегородский областной бюджетный учреждение
	Нижегородский областной бюджетный учреждение	Ульяновская область, г. Ульяновск, Волжский б-р, 242-36
	Номер:	561
29.2	Номера лицензий и разрешений:	Хозяйственная лицензия
	для государственной регистрации	35.08.2022
	для государственной регистрации	73:24:010101:11176:73:0080:2022:1
	Сведения государственной регистрации	
	Регистрация Капитала по правилам налога на имущество Ульяновской области, № 07-31(1)-05, выдан 15.01.1999.	
	Партийно-политический общественный движение и социокультурного ведомства ФУНДАЦИЯ «Арена-21 Медиакорпорация России», № 143119625, выдан 03.05.2012	
	Данные о государственной регистрации	
29.3	Орган юрисдикции и органы местного самоуправления	Исполнительные органы
	29.4. №№:	Исполнительные органы
1	Бюджетные учреждения	73:24:010101:11176:73:0080:2024:2

	Ульяновский областной статистический комитет Ульяновская область, г. Ульяновск ул. Куйбышева, 14 тел. (8422) 51-52-51, факс (8422) 51-52-52
Исполнительные органы Ульяновской области	

Лист 18

27	27.1	БИЛДЕРСОНДСКИЙ Кадастровый округ:	Запад
		Назначение объекта недвижимости:	73:24:010101:11188
		Поле разрешенного использования земельного участка:	Нежилое
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чайковского, 14а
		Помещак:	частн. 4218
	27.2	Населенная местность:	115
		Дата государственной регистрации:	Ходоковское сельское
		Номер государственной регистрации:	22.06.2022
		Основание государственной регистрации:	73:24:010101:11187-73:048:2022:1
			Регистрационное свидетельство по управлению предприятием и индивидуальным предпринимателем, № 47-УДП-45, выдан 18.11.1998
			Перечень объектов недвижимого имущества, составляющих земельный участок № 48:31:01: адрес: Ульяновская область, г.Ульяновск, № 141:1:58:25, дата 01.05.2012.
			дата государственной регистрации земельного участка
	27.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	дата государственной регистрации
		1	73:24:010101:11188-73:049:2024:2
	28	БИЛДЕРСОНДСКИЙ Кадастровый округ:	Запад
		Назначение объекта недвижимости:	73:24:010101:11188
		Поле разрешенного использования земельного участка:	Население
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чайковского, 14а
		Помещак:	частн. 4218
	28.2	Населенная местность:	114
		Дата государственной регистрации:	Ходоковское сельское
		Номер государственной регистрации:	22.06.2022
			73:24:010101:11189-73:048:2022:1

Государственное бюджетное учреждение Ульяновской области по кадастру недвижимости	Государственное бюджетное учреждение Ульяновской области по кадастру недвижимости
Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество и (или) права обременения	
Номер: 73:24:010101:11188-73:048:2022:1	
Срок действия: 01.05.2025	

10



Лист 29

30	30.1	Наз. объекта недвижимости: Кадастровый номер: Ульяновская область Кадастровый код объекта недвижимости: Наименование и адрес земельного участка: Адрес: Площадь:	Кадастровый номер: 73:24:010101:11188 Небоёве Ульяновская область, г. Ульяновск, Куйбышевский район, ул. Свободы, 1 1499
	30.2	№11499-2008-8 Улица Ана Толстоголовой участок земли запроектованной территории: Основание: социальное развитие	26.06.2022 73:24:010101:11188-73:046:2022-1
	30.3	Земельный участок для размещения зданий, сооружений и сооружений и инженерных сетей: Адрес:	Прием объектов недвижимого имущества Ульяновской городской администрации № 731-1 открыт 05.09.2012 Прием комиссия Контрольно-счетной палаты Ульяновской области № 07-СЧПП-05, начата 10.01.2009 запрос оценщика
	31.1	Наз. объекта недвижимости: Кадастровый номер: Ульяновская область Кадастровый код объекта недвижимости: Наименование и адрес земельного участка: Адрес: Площадь:	Кадастровый номер: 73:24:010101:11188 Небоёве Ульяновская область, г. Ульяновск, Куйбышевский район, ул. Свободы, 1 1499
	31.2	№11499-2008-8 Улица Ана Толстоголовой участок земли запроектованной территории:	23.06.2022 73:24:010101:11188-73:046:2022-1

Составлено в соответствии с Правилами оценки недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.2004 № 307	Составлено в соответствии с Правилами оценки недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.2004 № 307
Составлено в соответствии с Правилами оценки недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.2004 № 307	Составлено в соответствии с Правилами оценки недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.2004 № 307

三

Лист 22

33.	33.1	Балансовая стоимость:	73.24:010101:11188
		Балансовый номер:	73.24:010101:11188
33.	Начислено объекта недвижимости:	Начислено объекта недвижимости:	Начислено объекта недвижимости:
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, мкрн. част. №216
33.2	Площадь:	51	
		Кадастровое описание:	
33.2	дата постройки/регистрации:	11.07.2008	73.24:010101:11188:73.001/2016-3
		дату государственной регистрации:	
33.2	основание государственной регистрации:	Приказом администрации исполнительного комитета, состоящим в подчинении кабинета №УИ-94 Администрации Мордовии Республики № 1411/3625, датой 05.06.2012.	Приказом администрации исполнительного комитета, состоящим в подчинении администрации Чебоксарского района № 07-ЧИД-05, выдан 15.01.1999.
		Решением Административного суда Чувашской Республики № А72-5488/2017, вынесен 27.07.2017, оставлен в силе решений ОКТ № 29.08.2016 и 20.07.2008.	Решением Административного суда Чувашской Республики № А72-5488/2017, вынесен 27.07.2017, оставлен в силе решений ОКТ № 29.08.2016 и 20.07.2008.
33.3	Земельный участок, предоставленный для строительства:	Земельный участок:	
		1	Использование земельного участка:
34.	34.1	Балансовая стоимость:	73.24:010101:11188:73.001/2016-6
		Балансовый номер:	73.24:010101:11188
34.	Начислено объекта недвижимости:	Начислено объекта недвижимости:	Начислено объекта недвижимости:
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, мкрн. част. №216
34.2	Площадь:	158	
		Кадастровое описание:	
34.2	дата постройки/регистрации:	30.06.2012	73.24:010101:11188:73.043/2012-3
		дату государственной регистрации:	
34.2	основание государственной регистрации:		

Исполнительный орган:	Государственное бюджетное учреждение Ульяновской области по управлению земельными ресурсами	Государственное бюджетное учреждение Ульяновской области по управлению земельными ресурсами
Составлено в Ульяновске 27.07.2017 г.		Составлено в Ульяновске 27.07.2017 г.
Составлено в Ульяновске 27.07.2017 г.		

23

	中国科学院环境与地球科学研究所 放射性污染控制与修复技术研究组	地址：北京市中关村南大街16号 邮政编码：100085 电话：010-62592476 传真：010-62592476 E-mail: zhangjw@igsnrr.ac.cn
--	--	--

Звест 24

36	36.1	БИЛДИНГ НЕДВИЖИМОСТИ Кадастровый номер:	Ульяновская 73:24:010101:111873
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Поле разрешенного использования земельного участка:	земельные участки
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чернышевского, 14а
		Помещение:	частн. 4218
		Номер земельного участка:	402
		Хозяйственное значение:	Хозяйственное значение
		Дата государственной регистрации:	16.08.2022
		Номер государственной регистрации:	73:24:010101:111873:73:048:2022:1
		Основная государственная регистрация:	Регистрационное свидетельство по управлению предприятием и индивидуальным предпринимателем области, № 47-УГИ-45, выдан 18.01.1998 Первого общества строительного капитала, составлен в Ульяновской области №48 УГИ наим. 01.08.2012. Адресная книга Ульяновской области № 14115825,
		Дата государственной регистрации предпринимателя:	земельные участки
		36.3 Организации, группам и объединениям общего пользования:	Земельные участки
	36.3.1 Назн.	1. Кадастровый номер земельного участка:	73:24:010101:111873:73:049:2024:2
		Хозяйственное значение:	Хозяйственное
		Назначение объекта недвижимости:	73:24:010101:111873
		Поле разрешенного использования земельного участка:	Нежилое
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чернышевского, 14а
		Помещение:	частн. 4218
		Номер земельного участка:	402
		Дата государственной регистрации:	05.08.2022
		Основная государственная регистрация:	73:24:010101:111873:73:048:2022:1

Свидетельство о праве собственности на земельный участок	Свидетельство о праве собственности на земельный участок	Свидетельство о праве собственности на земельный участок
Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чернышевского, 14а	Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чернышевского, 14а	Ульяновская область, г.Ульяновск, улица Чернышевского, 14а
Нежилое	Нежилое	Нежилое
111873	111873	111873
05.08.2022	05.08.2022	05.08.2022
73:24:010101:111873:73:048:2022:1	73:24:010101:111873:73:049:2024:2	73:24:010101:111873:73:048:2022:1

Лист 2

		62006420010501000000000000000000	Решение оценщика оценки по правам собственности на земельный участок в Ульяновской области, № 47-УДПИ-47, дата 16.01.1999.
			Перечень объектов недвижимого имущества, составлен в соответствии сказанием ФСУН № 34313625, датой 10.05.2012.
			для целей оценки право на земельную принадлежность государственной собственности
			Земельный участок
	37.1	Нал.	75:24:0100:0:11834:75/04/2024:2
			земель государственной собственности
			Земельный участок
	38	38.1	Нал. объект недвижимости:
			Коммерческий земельный участок
			Изменение в объекте недвижимости:
			Нежилое помещение общего пользования
			для целей оценки государственного имущества:
			Нежилое помещение общего пользования
			Ульяновская область, г. Ульяновск, населенный пункт 54238
			21
			Ходоковское лесничество
			14.96.2022
			75:24:0100:0:11834:75/04/2022:1
			Решение оценщика оценки по правам собственности на земельный участок в Ульяновской области, № 47-УДПИ-48, дата 16.01.1999.
			Перечень объектов недвижимого имущества, составлен в соответствии сказанием ФСУН № 34313625, датой 10.05.2012.
			для целей оценки право на земельную принадлежность
			Земельный участок
			Земельный участок
			Изменение в объекте недвижимости:
			Нежилое помещение общего пользования
			для целей оценки государственного имущества:
			Нежилое помещение общего пользования
			Ульяновская область, г. Ульяновск, населенный пункт 54238
			38.1
			Нал. объект недвижимости
			75:24:0100:0:11834:75/04/2024:2

62006420010501000000000000000000	Составлено в соответствии сказанием ФСУН № 34313625, датой 10.05.2012.
Бюллетень оценки № СБ-БЮЛ-00000000000000000000000000000000	Бюллетень оценки № СБ-БЮЛ-00000000000000000000000000000000
Исполнитель: А.В. Баранов	Генеральный директор
Место работы: Ульяновск	Ульяновск

九三



Лист 27

		Печатается Книгой по правилам потребления алкогольной продукции Ульяновской области, № 47-УДП-47, выпуск 16.01.1999.
		Перечень объектов недвижимого имущества, составлен в соответствии сказанием ФСНН № 1 Администрации Ульяновской области, № 341/13625, составлен 03.05.2012.
		для целевого использования правоустанавливающих прав:
41.3	41.3 Имущество право и обременение общего имущества	данные осуществляют
		Городской округ Тракторозаводский
		75-24:01000:10-11842-75/046/2014-2
41	41.1 Изображение имущества: Коммерческий залог	Земельные участки
		75-24:01000:10-11842
		Нежилые помещения
		Рынок гаражно-строительных объектов и земельного участка:
	Адрес:	данные осуществляют
		Ульяновская область, г. Ульяновск улица 54/28
		555
		Ходорковское лесное
41.2	41.2 Изображение имущества: Инвентарь производственного назначения	05/08/2012
		75-24:01000:10-11842-75/049/2012-1
		Фондовая библиотека по правилам потребления алкогольной продукции Ульяновской области, № 47-УДП-47, выпуск 16.01.1999.
		Перечень объектов недвижимого имущества, составлен в соответствии сказанием ФСНН № 1 Администрации Ульяновской области, № 341/13625, составлен 03.05.2012.
		для целевого использования правоустанавливающих прав:
41.3	41.3 Имущество право и обременение общего имущества	данные осуществляют
		Благодарево городской округ
		75-24:01000:10-11842-75/046/2014-2

Ф.И.О. лица, выдавшего документ	Ф.И.О. лица, подписавшего документ
Бондарев АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ	Бондарев АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ
Город Благодарево Ульяновской области	
2014 год, 10 мая, 10 часов 00 минут	

Лист 26

№	42.1	Нежилые помещения	Лицензия
		Кадастровый номер:	73:24:010101:111844
		Назначение:	Нежилое
		Наименование юридического лица/индивидуального предпринимателя:	ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОРГАНЫ ПРАВА И СИСТЕМА ПРАВА
		Юрлицо:	Ульяновская область, г. Ульяновск, поселок частного сектора, ул. Малышева, 10
		Помещение:	улица Малышева, 10
		Площадь:	226
		Назначение земельного участка:	Хозяйственная деятельность
		Дата государственной регистрации:	05.08.2012
		Идентификационный регистрационный номер:	73:24:010101:111844-7934921225-1
		ОСНОВНОЕ ПРОИЗВОДСТВО И ПРИМЕНЯЕМОЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ПРОЦЕССОВАНИЕ:	Распоряжение Министерства по земельным и имущественным отношениям Российской Федерации № 07-7/113-46, вступившее в силу 15.01.1999 о предоставлении земельного участка для строительства, расположенного на территории села Ульяновка Ульяновской области, адресом "Ульяновка" Ульяновской области, Россия, № 141.1.3625, на 07.06.2012.
		ФАКТИЧЕСКАЯ ПРОДОЛЖАЕМАЯ ПРОГРЕSSIONАЛЬНАЯ ПРОГРАММА:	данные отсутствуют
		42.2 Организации групп и объединения общественных организаций:	Учредительное собрание
	42.3	НДС	73:24:010101:111844-7934921225-2
		(бюджет) Недвижимое имущество:	
		Назначение:	Нежилое
		Наименование юридического лица/индивидуального предпринимателя:	ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОРГАНЫ ПРАВА И СИСТЕМА ПРАВА
		Юрлицо:	Ульяновская область, г. Ульяновск, поселок частного сектора, ул. Малышева, 10
		Помещение:	226
		Назначение земельного участка:	Хозяйственная деятельность
		Дата государственной регистрации:	05.08.2012
		Идентификационный регистрационный номер:	73:24:010101:111844-7934921225-1

УЧРЕДИТЕЛЬНЫЙ ДОКУМЕНТ	ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ПРАВО	ДОКУМЕНТЫ ПО ЗЕМЛЕДЕЛИЮ
Согласие администрации администрации Ульяновской области о размещении земельного участка в границах земельного участка		
Согласие администрации администрации Ульяновской области о размещении земельного участка в границах земельного участка		

Лист 29

		Решение Кабинета по управлению последовательности Ульяновской области № 07-311 (П-5), листы 15.01.2009.
		Приказом областного министерства контроля в бюджетной политике ФНУПП « Агентство Минобрнауки России», № 141/13825, датой 03.06.2012.
		Лист государственного реестра прав имущества от 07.06.2009
		Зарегистрировано
		43.3. Кадастровый кадастровый реестр:
	43.3.1. Кадастровый кадастровый реестр:	73:24:01:01:11846:71/0/4/0/2014:2
	44.1. Балансовый реестр:	Баланс
	44.1.1. Балансовый реестр:	73:24:01:01:11847
	44.1.2. Несущие структуры зданий и сооружений:	Несущие
	44.1.3. Балансовый реестр зданий и сооружений:	Баланс зданий и сооружений
	44.1.4. Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, город часть АГЗС
	44.1.5. Идентификатор:	21
	44.2. Кадастровое деление:	Кадастровое деление:
	44.2.1. Кадастровый реестр:	16.06.2022
	44.2.2. Кадастровый реестр:	73:24:01:01:11847:71/0/4/2022:2
		Решение Кабинета по управлению последовательности Ульяновской области № 07-311 (П-5), листы 15.01.2009.
		Приказом областного министерства контроля в бюджетной политике ФНУПП « Агентство Минобрнауки России», № 141/13825, датой 03.06.2012.
		Лист государственного реестра прав:
		Зарегистрировано
	44.3. Кадастровый реестр:	44.3. Кадастровый реестр:
	44.3.1. Кадастровый реестр:	73:24:01:01:11847:71/0/4/2014:2

ООО «Многопрофильный деловой центр»	Документ создан:
16.06.2022	08:43:38
Составлено в соответствии с нормами Государственной системы кадастрового реестра недвижимости	

四三



-Табл. А1

	Основание государственной регистрации:	Регистрация бизнеса по управлению государственными имуществом Ульяновской области, № 07-УЧПП-45, МОСН 18.01.1999
	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в собственности юридического лица:	Адреса* Многофункциональный комплекс № 141/13825, Июль 01-05-2012
	Дата государственной регистрации объекта недвижимости:	08.06.2020
47	47.1 Название юридического лица:	Ульяновская областная Государственная администрация по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УЧПП-45, МОСН 18.01.1999
	Номера:	73:24:010101:11188
	Назначение:	Недвижимое имущество
	Лицензия на осуществление деятельности:	Лицензия на осуществление деятельности
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, Южный район, дом 36/2, строение 1
	Иллюстрации:	30
	47.2 Номера, адреса и права:	Ходатайство об открытие
	Номер государственной регистрации:	25.06.2021
	Номер государственного реестра:	73:24:010101:11188:73:044:2022-1
	Основание государственной регистрации:	Регистрация бизнеса по управлению государственными имуществами Ульяновской области, № 07-УЧПП-45, МОСН 18.01.1999
	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в собственности юридического лица:	Адреса* Многофункциональный комплекс № 141/13825, Июль 01-05-2012
	Дата государственной регистрации юридического лица:	Лицензия на осуществление
	47.3 Название юридического лица и основание его создания:	Лицензия на осуществление
47.1	Название:	Многофункциональный комплекс № 141/13825, Июль 01-05-2012
1	Номер государственного реестра:	73:24:010101:11188:73:044:2022-1

СЕРИЯ НАЛОГОВЫХ РЕГИСТРОВ	2018 год (01.01.91-01.07.18)
Форма налогового документа	Индивидуальный налогоплательщик
ФИО налогоплательщика	
Полное наименование юридического лица	
Номер налогового документа	

Лист 12

	48	48.1	Назначение недвижимости:	Земельные участки
			Кадастровый номер:	73:24:010101:11188
			Наземные объекты недвижимости:	Беседка
			Наземные объекты недвижимости общего пользования:	Дачное сооружение
			Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, посёлок Чернава, ул. 3-я Садовая, 34г
			Площадь:	45
		48.2	Назначение, право и адрес:	Земельные участки
			Земельный участок регистрационного кадастра:	13.05.2008
			Кадастровый номер земельного участка:	73:24:010101:118875:001:2018:5
			Основание государственной регистрации:	Переход объектов недвижимости из муниципального собственника в земельное учреждение Ульяновской области, № 017/УГИ-05, даты 18.01.1999
				Решение Административного суда Ульяновской области, № 875-8906/2017, даты 27.07.2017, испытывало взыскание суда 29.июня 2017 года
			Земельный участок регистрационного кадастра:	Земельный участок
		48.3	Справление права и обременение объекта недвижимости:	Право собственности
			48.3.1	Назначение:
				Земельный участок
				Кадастровый номер:
		48	48.4	Назначение недвижимости:
			Кадастровый номер:	73:24:010101:11188
			Наземные объекты недвижимости:	Беседка
			Наземные объекты недвижимости общего пользования:	Дачное сооружение
			Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, посёлок Чернава, ул. 3-я Садовая, 34г
			Площадь:	51,3
		48.5	Назначение недвижимости:	Земельные участки
			Земельный участок регистрационного кадастра:	05.08.2012
				Изменение кадастрового номера:
				73:24:010101:118875:006:2022:1

Печать выдавшего документа	Секретарь	Финансовый директор
Печать выдавшего документа	Председатель правления	Председатель правления

Лист 13

	УЧАСТИЕ ДОЛЖНОСТНЫХ ИЗВЯЗЬЯ:	Публичное Закрытое Акционерное Учреждение государственного исполнения № 07-УДПП-45, наимен. 18.01.1999.
		Публичное Закрытое Акционерное Учреждение № 07-УДПП-45, наимен. 18.01.1999. официальный сайт: www.udpp.ru ; телефон: +7(731-71-13825-10-05-2012.
		ГРАФИК ОБСУДЖДЕНИЯ:
		График обсуждения:
		ЗАРЯДОЧНАЯ РАБОТА ПОДГОТОВКИ
		77-24/01/01/01/11188-73/146-20254-2
		700000
		77-24/01/01/01/111879
		График:
		Начиная с момента подачи заявки
		Наши персональные данные обрабатываются для:
		Установления объекта, Установка, Обработка заявки 24236
		Ц:
		Задачи:
		Начиная с момента подачи
		77-24/01/01/01/111879-73/146-20252-1
		График обсуждения:
		ЗАРЯДОЧНАЯ РАБОТА ПОДГОТОВКИ
		77-24/01/01/01/11188
		График обсуждения:
		ЗАРЯДОЧНАЯ РАБОТА ПОДГОТОВКИ
		77-24/01/01/01/111879-73/146-20254-2
		График обсуждения:
		ЗАРЯДОЧНАЯ РАБОТА ПОДГОТОВКИ
		77-24/01/01/01/111879-73/146-20254-2

График обсуждения:	График обсуждения:
ЗАРЯДОЧНАЯ РАБОТА ПОДГОТОВКИ	
77-24/01/01/01/111879-73/146-20254-2	

График обсуждения:

Закл. №

			Лицо:
51	51.1	Будинок відомості	
		Кадастровий номер:	73:24:010101:11188
		Найменовіс об'єкту недвижимості:	Недобуд
		Дата реєстрації інформації про об'єкт недвижимості:	2019 рік
		Адрес:	Ульяновськ обл, г. Ульяновск, вул. Краснознаменська №100, кв.32, кв.36
		Під час:	10.00
	51.2	Ім'я приватної особи в приватній:	Союзнеємое сасасе
		дата підприємства згідно з даними:	25.08.2022
		номер поєднання в реєстраторі:	73:24:010101:111885-73:0-0-0222-1
		основна постороння реєстрації:	Регіональний реєстратор земель та підприємств недвижимості Ульяновської області № 07-УЛТРНД, вул. 14, 18.01.1999 Ім'я: об'єкти недвижимості Ульяновської області (за коштом) Агенція "Менеджмент Ресурс", № 141/15.25, вул. 10, кв. 76/2
		дата поєднання реєстрації приватного лица:	2019 рік
	51.3	Описуване право на використання об'єкта недвижимості:	Зареєстровані
		51.3.1	73:24:010101:111885-73:0-0-0222-2
		Найменовіс об'єкту недвижимості:	Недобуд
		Кадастровий номер:	73:24:010101:111886
		Найменовіс об'єкту недвижимості:	Недобуд
		Дата реєстрації інформації про об'єкт недвижимості:	даними отсутствує
		Адрес:	Ульяновськ обл, г. Ульяновск, вул. Краснознаменська №100, кв.32, кв.36
		Під час:	12.00
	52.2	Ім'я органу, здійснів оцінку:	Недобуд
		дата поєднання реєстрації:	19.08.2022
		номер поєднання реєстрації:	73:24:010101:111886-73:0-0-0222-1

Закл. №	20200401-000010	ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ НОМЕР
		ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ НОМЕР
		ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ НОМЕР
		ІДЕНТИФІКАЦІЙНИЙ НОМЕР

Зак. №:

		Основные государственные регистрации:	Регистрация КОМПАНИИ во УЛЬЯНОВСКОМ области, № 07-УЛГУД-43, наим. 18.01.2009. Парченко, Юрий Николаевич - директор состоит в ЗАКЛЮЧЕНИИ АССОЦИАЦИИ ФРУНЗЫ АДРЕС: 85-2512
		Земельные права и земельные объекты недвижимости:	заявление отсутствует
53.3.	1	Одноэтажное здание и земельный участок:	Земельные регистрация
		53.3.1.	1 Ипотечный регистрационный реестр:
53.	53.1.	Наименование юридического лица:	73:24:01010:11888-73:09:0204:2
		Комитет по имуществу:	Земель:
		Наименование объекта недвижимости:	73:24:01010:11888
		Назначение объекта недвижимости:	Недвижимое имущество
		Адрес:	Ульяновская обл., г. Ульяновск, мкрон-р-он Чекова 342:16
		Площадь:	418
53.2		Наименование земель:	Хозяйственное наземле
		Земельные права и земельные объекты:	24.08.2022:
		Ипотечный регистрационный реестр:	73:24:01010:11888-73:09:0202:1
		Основания государственной регистрации:	Регистрация КОМПАНИИ во УЛЬЯНОВСКОМ области, № 07-УЛГУД-43, наим. 18.01.2009. Парченко, Юрий Николаевич - директор состоит в ЗАКЛЮЧЕНИИ АССОЦИАЦИИ ФРУНЗЫ АДРЕС: 85-2512
		Земельные права и земельные объекты недвижимости:	заявление отсутствует
53.4.	1	Одноэтажное здание и земельный участок:	Земельные регистрация
		53.4.1.	Ипотечный регистрационный реестр:
			73:24:01010:11888-73:09:0204:2

ЛЮБОВЬ ЕКАТЕРИНА ДМИТРИЕВНА	28.02.2014г. - ГИБДД	ГИБДД Ульяновской области
Сергей Геннадьевич СИДОРЕНКО	01.03.2014г. - ГИБДД	ГИБДД Ульяновской области
Иван Иванович КУДРЯВЦЕВ	01.03.2014г. - ГИБДД	ГИБДД Ульяновской области

Лист 36

54	54.1	Балл 60 из 64 возможных	Задачи
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11188
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Национальный реестр недвижимости:	зарегистрирован
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, улица Куйбышева, 142бп
		Площадь:	750
	54.2	Балл 60 из 64 возможных	Арендодательские задачи
		Дата регистрации права:	16.08.2012
		Вид государственной регистрации:	73:24:010101:11188:7040401022:1
		Основание государственной регистрации:	Решение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-НУГИ-92, дата 15.01.1992
			Порядок обжалования решения по управлению государственным имуществом Ульяновской области в соответствии с законом ФЗ № 511-71 Администрации Российской Федерации, № 341-ФЗ от 25.06.2012
		Дата государственной регистрации правожилого земель:	зарегистрирован
	54.3	Балл 60 из 64 возможных объекта недвижимости:	не зарегистрировано
55	55.1	Балл 60 из 64 возможных	Задачи
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11188
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Национальный реестр недвижимости:	зарегистрирован
		Адрес:	Ульяновская область Ульяновск, улица Куйбышева, 142бп
		Площадь:	218
	55.2	Балл 60 из 64 возможных	Арендодательские задачи
		Дата государственной регистрации:	16.08.2012
		Вид государственной регистрации:	73:24:010101:11188:7040401022:2
		Основание государственной регистрации:	Решение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-НУГИ-95, дата 15.01.1992
			Порядок обжалования решения по управлению государственным имуществом Ульяновской области в соответствии с законом ФЗ № 511-71 Администрации Российской Федерации, № 341-ФЗ от 25.06.2012

 ООО Многопрофильный деловой центр Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а Телефон: +7(842) 32-65-64	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА Оценщик Иванов Иван Иванович Ученая степень кандидат технических наук Регистрационный номер: 1234567890	ПРИЛОЖЕНИЯ Приложение 36
---	--	---

Лист 37

		Земельные участки и здания, строения и сооружения:	Земельные участки:
55.3	Однокомнатные квартиры в однокомнатных объектах недвижимости:		
	55.3.1 1	Без отдельного подъезда:	Земельные участки:
			73:24:0101:01:11188:73:039:20254:2
56	56.1.	Без отдельного подъезда:	Земельные участки:
		Комнатный подъезд:	73:24:0101:01:11188:
		Планировка объекта недвижимости:	Несколько
		Без лифтингового или лифтового объекта недвижимости:	Двухкомнатный объект:
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, посёлок пгт. 14236
		Планировка:	68.5
	56.2	Без лифта, 2008 кв.м.	Хотя имеется лифт:
		Без лифтингового или лифтового:	14.06.2022
		Без лифтингового или лифтового:	73:24:0101:01:11188:73:039:2022:1
		Со временем дворянской подъездной:	Распоряжение Совета по управлению государственного имущества Ульяновской области № 07-А/ПТО-45, дата 10.01.1999, последнее в соответствии с изменениями относится к земельным участкам ф/п 131751 Адресное Менеджерство России, № 141/13825 дата 10.05.2012
			Земельные участки:
56.3	Однокомнатные квартиры в однокомнатных объектах недвижимости:		
	56.3.1 1	Без отдельного подъезда:	Земельные участки:
		Комнатный подъезд:	73:24:0101:01:11188:73:039:2025:2
		Планировка объекта недвижимости:	Несколько
		Без лифтингового или лифтового объекта недвижимости:	Двухкомнатный объект:
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, посёлок пгт. 14236
		Планировка:	710

ФИО выдавшего документа	ФИО лица, выдавшего
(Фамилия, Имя, Отчество)	(Фамилия, Имя, Отчество)
Ульяновск, 10.05.2012	

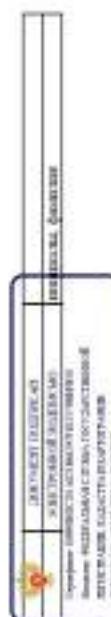
Лист 38

		Ходатайство №10000000000000000000000000000000
		27.06.2022
		73:24:0010/01:111807-73:000-2022-1
		Перечень объектов недвижимого имущества, оцениваемых в соответствии с письмом Министерства Администрации Ульяновской области № 141/338-22, от 03.05.2012
		Регистрационное свидетельство по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УГП-05, выдано 10.01.1999
		Документ оценки №00000000000000000000000000000000
		73:24:010/01:111807-73:000-2022-2
		Земельные участки
		73:24:010/01:11180
		Несущее
		Изменение существующих условий, г. Ульяновск, по адресу: улица 342/34
		407
		Ходатайство №10000000000000000000000000000000
		27.06.2022
		73:24:0010/01:111808-73:000-2022-1
		Регистрационное свидетельство по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УГП-05, выдано 15.01.1999
		Перечень объектов недвижимого имущества, оцениваемых в соответствии с письмом Министерства Администрации Ульяновской области № 141/338-22, от 03.05.2012
		Документ оценки №00000000000000000000000000000000
		73:24:010/01:111808-73:000-2022-2
		Земельные участки
		73:24:010/01:111808
		Несущее
		Изменение существующих условий, г. Ульяновск, по адресу: улица 342/34
		407
		Ходатайство №10000000000000000000000000000000
		27.06.2022
		73:24:0010/01:111809-73:000-2022-1
		Регистрационное свидетельство по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УГП-05, выдано 15.01.1999
		Перечень объектов недвижимого имущества, оцениваемых в соответствии с письмом Министерства Администрации Ульяновской области № 141/338-22, от 03.05.2012
		Документ оценки №00000000000000000000000000000000
		73:24:010/01:111809-73:000-2022-2
		Земельные участки
		73:24:010/01:111809
		Несущее
		Изменение существующих условий, г. Ульяновск, по адресу: улица 342/34
		407

<p style="text-align: right;">ФИО членов комиссии</p> 	<p style="text-align: right;">ФИО членов комиссии</p> <p>Смирнова Елена Николаевна Коновалова Ольга Геннадьевна Смирнова Елена Николаевна Смирнова Елена Николаевна</p>
---	---

卷之三

39	59.1	Билл об отмене подзаконных актов	Законодательство
		Комитетский проект	73-24-010100-11918
		Парламентское обозрение на заседании	Новости
		Билл разработанного Комитетом в соответствии с бюджетом	Справочное обеспечение
		Автор:	Челябинская область, г. Челябинск, поселок с/парт. №4238
		Причина:	014
	59.2	Билл о гербе, флаге и гербе	Законодательство и нормативные акты
		Земельного краевого бюджета	18.08.2012
		Бюджета Земельного краевого бюджета	73-24-01010111918-73(040)-2022-1
		Бюджета Земельного краевого бюджета	Разработка: Комитет по управлению государственным имуществом Челябинской области, № 07-34/1774-Б, version 10.01.10999
		Бюджета, бюджета земельного краевого бюджета, бюджета и бюджета муниципального образования "Городской округ Белебеевский район", Указом "Министерство Правительства Челябинской области № 141-1822,version 07.05.2012	Проекты бюджетов
		закона государственного земельного краевого бюджета	законодательство
	59.3	Определение правил и обоснование обложения недвижимости:	Земельное землеустройство
		59.3.1	Земельное землеустройство
		1	Бюджет земельного краевого бюджета
	60.1	Билл об отмене подзаконных актов	Законодательство
		Комитетский проект	73-24-01010111918-73(040)-2024-2
		Парламентское обозрение на заседании	Новости
		Билл разработанного Комитетом в соответствии с бюджетом	Справочное обеспечение
		Автор:	Челябинская область, г. Челябинск, поселок с/парт. №4238
		Причина:	467
	60.2	Билл о гербе, флаге и гербе	Законодательство и нормативные акты
		Земельного краевого бюджета	22.06.2012
		Бюджета Земельного краевого бюджета	73-24-01010111918-73(040)-2022-1
		Бюджета земельного краевого бюджета	Проекты бюджетов



ELLEN BURSTIN

Лист 40

	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:	
	Регистрация Капитала по уставу на территории Российской Федерации области № 07-311105, выдан 15.01.1999.	
	Предприятие создано на территории Ульяновской области в соответствии с законом ФЗ № 111-11 отрасль "Менеджмент России", № 1431.982- закон 03.05.2012	
	Данные отсутствуют	
	ДАННЫЕ ОБЪЕКТА:	
	дата государственной регистрации прав: 60.1 Орган юстиции и органы власти объекта недвижимости:	
60.1	№/дата:	Изменение регистраций
	1. Вид объекта недвижимости:	73:24:010101:11912:73:008:2024:2
81	61.1	Лицо, имеющее право на регистрацию:
	Кадастровый номер:	73:24:010101:11915
	Наименование объекта недвижимости:	Невидимое
	Лицо:	Ульяновская область, г. Ульяновск, Волжский б-р, д. 242-36
	Причина:	100
61.1	Лицо, имеющее право на регистрацию:	Хозяйственное общество
	дата государственной регистрации:	05.08.2022
	дата государственной регистрации:	73:24:010101:11914:73:008:2022:1
	ИЗМЕНЕНИЯ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:	
	Регистрация Капитала по уставу на территории Российской Федерации области № 07-311105, выдан 15.01.1999.	
	Предприятие создано на территории Ульяновской области в соответствии с законом ФЗ № 111-11 отрасль "Менеджмент России", № 1431.982- закон 03.05.2012	
	Данные отсутствуют	
	ДАННЫЕ ОБЪЕКТА:	
60.1	Орган юстиции и органы власти объекта недвижимости:	Изменение регистраций
	1. Вид объекта недвижимости:	73:24:010101:11915:73:008:2024:2

	Государственная регистрация	Установлено
Ульяновская областная администрация		Установлено
Ульяновск, 10.07.2014 г. № 176		

Лист 4

62	62.1	БИЛДИНГ №42050000000000000000	Земель
		Ул. 24.01.01.11924	
		Кадастровый номер:	
		Назначение объекта недвижимости:	Несколько
		Национальный реестр недвижимости:	зарегистрирован
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, Ильинский улица 42/26
		Площадь:	51,5
	62.2	НДС 0%	Арендное значение:
		Дата регистрации права:	10.06.2012
		Вид прав собственности:	Установлено государством
		Назначение государственной регистрации:	Приобретение земельного участка по результатам государственного имущественного аукциона объекта № 07-701-ЧИ-02, лот № 15.01.1992 Приказом Министерства имущества и земельных кооперации в части приватизации недвижимого имущества Администрации Ульяновской области РСФСР, № 141/13825, выдан 25.05.2012.
		Дата государственной регистрации прав на земельный участок:	зарегистрирован
	62.3	БИЛДИНГ №42050000000000000001	Земельные участки
		1	БИЛДИНГ №42050000000000000001 регистрация:
	63.1	БИЛДИНГ №42050000000000000001	Земель
		Ул. 24.01.01.11924-75/04/08/2012-1	
		Кадастровый номер:	
		Назначение объекта недвижимости:	Несколько
		Национальный реестр недвижимости:	зарегистрирован
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, Ильинский улица 42/26
		Площадь:	21,9
	63.2	НДС 0%	Арендное значение:
		Дата государственной регистрации:	24.06.2012
		Вид прав собственности:	Установлено государством
		Назначение:	Установлено государством
		Дата регистрации прав:	73.24.01.01.11924-75/04/08/2012-1

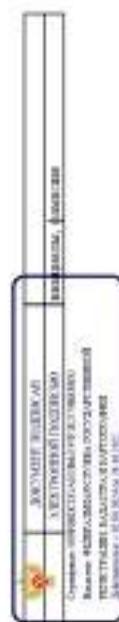
СОСТАВЛЕНО ПОД РЕДАКЦИИ ЗАКОНА № 125-ФЗ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
Составлено в соответствии с Законом Российской Федерации о государственном имуществе и о земельных отношениях	Составлено в соответствии с Законом Российской Федерации о государственном имуществе и о земельных отношениях
Составлено в соответствии с Законом Российской Федерации о государственном имуществе и о земельных отношениях	Составлено в соответствии с Законом Российской Федерации о государственном имуществе и о земельных отношениях
Составлено в соответствии с Законом Российской Федерации о государственном имуществе и о земельных отношениях	Составлено в соответствии с Законом Российской Федерации о государственном имуществе и о земельных отношениях

lect 12



44

68	68.1	Бюджетное учреждение	Лицензия
		Благодаря тому что:	73-25-010101-319441.
		Ношение лицензии:	Номер 343-6
		Бюджетное учреждение не имеет лицензии	Лицензия отсутствует
		Адрес:	Челябинская область, город Челябинск, мкрн Южный, улица Красногвардейская, 1093-75, 04/2022-1
		ОГРН:	253
	68.2	ИП Кравченко Юрий Викторович	Юридический адрес:
		19111000000000000000	23/06/2022
		Имя предпринимателя:	73-25-010101-3193-75, 04/2022-1
		Наименование юридического лица:	Предприятие Красногородской постройки и строительной инженерии, ИП Кравченко Юрий Викторович, ОГРН 101190000000000, ИНН 311900000000000, ОГРН 101190000000000, Адрес: г. Челябинск, ул. Малышева, д. 11, кв. 1825, Квартира 63-6, 2012
		ИНН предпринимателя:	Лицензия отсутствует
	68.3	Орган власти органа и подразделения государственной власти	Лицензия отсутствует
		Номер лицензии:	73-25-010101-3193-75, 04/2022-2
		Лицензиат лицензии:	Номер 343-6
		Бюджетное учреждение:	Ношение
		Благодаря тому что:	73-25-010101-319441.
		Ношение лицензии:	Ношение
		Бюджетное учреждение не имеет лицензии	Лицензия отсутствует
		Адрес:	Челябинская область, город Челябинск, Благодарский переулок, 5, 216
		ОГРН:	729
	68.4	ИП Кравченко Юрий Викторович	Юридический адрес:
		19111000000000000000	03/06/2022
		Имя предпринимателя:	73-25-010101-319441
		Наименование юридического лица:	Предприятие Красногородской постройки и строительной инженерии, ИП Кравченко Юрий Викторович, ОГРН 101190000000000, ИНН 311900000000000, ОГРН 101190000000000, Адрес: г. Челябинск, ул. Малышева, д. 11, кв. 1825, Квартира 63-6, 2012
		ИНН предпринимателя:	Лицензия отсутствует



Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

	06.3	Оформление заявки в Администрацию по вопросам земельных отношений	Бюро исполнительных органов администрации по вопросам земельных отношений, расположено по адресу: "Земельный отдел администрации поселения Красногорское", по адресу: № 07-35/17Д-45, на участке 13.01.1999г.
	67.1	Бланк объекта недвижимости	Бюро исполнительных органов администрации поселения Красногорское, расположено по адресу: № 07-35/17Д-45, на участке 13.01.1999г.
	67.2	Бланк заявления о праве на земельные участки	Бюро исполнительных органов администрации поселения Красногорское, расположено по адресу: № 07-35/17Д-45, на участке 13.01.1999г.
	67.3	Оформление заявки в Администрацию по вопросам земельных отношений	Бюро исполнительных органов администрации поселения Красногорское, расположено по адресу: № 07-35/17Д-45, на участке 13.01.1999г.
	67.4	Заявление о предоставлении земельных участков	Бюро исполнительных органов администрации поселения Красногорское, расположено по адресу: № 07-35/17Д-45, на участке 13.01.1999г.
	67.5	Оформление заявки в Администрацию по вопросам земельных отношений	Бюро исполнительных органов администрации поселения Красногорское, расположено по адресу: № 07-35/17Д-45, на участке 13.01.1999г.

ITEM NO.	ITEM NAME
W-001	WATER BOTTLE (500ML)
W-002	WATER BOTTLE (1L)
W-003	WATER BOTTLE (1.5L)

FEDERAL BUDGET DEFICITS

Зак. 43

#	№П	Назначение объекта недвижимости:	Лиценз.
48	68.1	Коммерческий характер: Изменение объекта недвижимости: Наименование исполнительного органа государственной власти:	35:24:010101:1194
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, ул.Революции, 100 квартира №236
		Городской:	750
	68.2	Назначение земли в городе: Земля сельскохозяйственного назначения: Назначение земельного участка:	Хозяйственное значение: 19.08.2022
			73:24:010101:1194:73:0:0:2022-1
		Использование Кодексом по земельным:	Региональное государственное бюджетное учреждение "Ульяновское областное агентство по земельным и имущественным отношениям", № 07-5/11-05, Ильинская 18,01,2999
		наименование государственного регистра земельных кадастров:	Приказом областной исполнительной власти от 14.01.1995, № 141/1485, Ильинская 05, 2912
			запись в государственный кадастровый реестр земельных участков:
	68.3	Определение земли в соответствии с Постановлением Правительства Ульяновской области № 68 от 01.01.2010 г.:	Лиценз.
		68.3.1	Благодаря результатам:
			73:24:010101:1194:73:0:0:2022-2
	68	Назначение земельного участка:	Лиценз.
		Коммерческий характер:	73:24:010101:1194
		Изменение объекта недвижимости:	Лиценз.
		Наименование исполнительного органа государственной власти:	Ульяновская область, город Ульяновск, улица Революции, 100 квартира №236
		Адрес:	740
		Городской:	Хозяйственное значение:
	68.2	Назначение земли в городе: Земля сельскохозяйственного назначения:	27.06.2022
		Использование Кодексом по земельным:	73:24:010101:1194:73:0:0:2022-1
		наименование исполнительного органа земельных кадастров:	

Фото земельного участка № 18 земель:	Фото земельного участка № 18 земель:
Фото земельного участка № 19 земель:	Фото земельного участка № 19 земель:
Фото земельного участка № 20 земель:	

Лист 44

		Основные документы на недвижимость:	
70.3	Справка о праве и обременении объекта недвижимости	Приложение к объекту недвижимости №73:21-1 составлено в налоговых органах № 141/13825, номер 05/05/2012.	
		Распоряжение Кабинета по управлению областями, № 07-УПП-05, дата 10.01.1999	
		Лицевая регистрация	
		Лицевая регистрация	
70.1	Документы подтверждающие право: Компания ИМПАКТ	73:24:010101:11188-73:00:00-2024-2	
		Зарегистрированы	
		Новосибирск	
		Новосибирская область, город Новосибирск, Большая ямка 44236	
		42	
70.2	ИМПАКТ, ИМПАКТ в тече: июле 2012года	26/06/2012	
		22.06.2012	
		73:24:010101:11188-73:00:00-2024-1	
		Приложение к объекту недвижимости №73:21-1 составлено в налоговых органах № 141/13825, номер 05/05/2012.	
		Распоряжение Кабинета по управлению областями, № 07-УПП-05, дата 10.01.1999	
		Лицевая регистрация	
70.3	Справка о праве и обременении объекта недвижимости	Приложение к объекту недвижимости №73:21-1 составлено в налоговых органах № 141/13825, номер 05/05/2012.	
		Лицевая регистрация	
		73:24:010101:11188-73:00:00-2024-2	
		Лицевая регистрация	

ФИО членов семьи на момент	Иванова Юлия Геннадьевна	Иванова Юлия Геннадьевна
даты составления	05.05.2012	05.05.2012
Фамилия, имя, отчество	Иванова Юлия Геннадьевна	Иванова Юлия Геннадьевна
должность	Заместитель генерального директора	Заместитель генерального директора

Лист 47

	71	71.1	Город Ульяновск, Ульяновская область:	Титул:
			Кадастровый номер:	73:24:010101:11164
			Нижневолжского района:	Нижневолжский
			Название объекта недвижимости:	Земельные участки:
			Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, район Нижневолжский, участок 502:16
			Площадь:	63,6
	71.2		Изменение земельного участка:	Хозяйственное значение:
			для производственной деятельности:	63,68 2012
			земель государственного назначения:	73:24:010101:11964-73:008/2022-1
			использование земельного участка:	Разрешенное использование по кадастровому паспорту земельного участка Ульяновской области, № 03-73:010:05, выдан 18.06.1998
				Первое действие кадастрового паспорта, дата сдачи в эксплуатацию земельного участка: Администрация города Ульяновска, № 1411-3825, дата 02.05.2012
				Изменение кадастровой генеральной планировки земель:
		71.3	Справочник правил и нормативов земельного кадастра:	Изменение кадастровой генеральной планировки земель:
		71.3.1	Базы:	73:24:010101:11964-73:008/2024-2
			кадастрового учета земельных участков:	
	72	72.1	Город Ульяновск, Ульяновская область:	Титул:
			Кадастровый номер:	73:24:010101:111566
			Нижневолжского района:	Нижневолжский
			Название объекта недвижимости:	Земельные участки:
			Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, район Нижневолжский, участок 502:16
			Площадь:	30,88
	72.2		Изменение земельного участка:	Хозяйственное значение:
			для производственной деятельности:	63,68 2012
			земель государственного назначения:	73:24:010101:11964-73:008/2022-1

	Государственный кадастровый орган Российской Федерации Ульяновская областная администрация Администрация Ульяновска Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 1 432000, Россия
---	--

Лист 48

		Печатается Книгой по правилам издательства Ульяновской областной области, № 47-УДП-47, март 16.01.1999.
		Первое издание установленного языка: составлено в соответствии с законом №ФЗ-71 от 03.07.1992 г. Адресат: Министерство Российской Федерации по налогам и таможенным тарифам Секция 10.05.2012
		для государственных органов и организаций правосудия
		законные споры
		Гарантии правоприменения
		75-24-010/0/1-1988-7-5/04/2014-2
		Закон
		75-24-010/0/1-1971
		Норматив
		Изменение в области исполнительной политики Российской Федерации об изменении действующего законодательства
		законные споры
		Ульяновская область, город Ульяновск, введен Часть 54.28
		114
		Хозоудельские лесные
		28.06.2012
		75-24-010/0/1-1971-7-5/04/2012-1
		Региональное Кодиком по правилам издательства Ульяновской областной области, № 47-УДП-47, март 16.01.1999.
		Первое издание установленного языка: составлено в соответствии с законом №ФЗ-71 от 03.07.1992 г. Адресат: Министерство Российской Федерации по налогам и таможенным тарифам Секция 10.05.2012
		для государственных органов и организаций правосудия
		законные споры
		Запись оценки 2006/2009
		75-24-010/0/1-1971-7-5/04/2014-2
		для государственных органов и организаций правосудия
		законные споры
		Гарантии правоприменения
		75-24-010/0/1-1988-7-5/04/2014-2

	ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО
Составлено в соответствии с законом №ФЗ-71 от 03.07.1992 г. Адресат: Министерство Российской Федерации по налогам и таможенным тарифам Секция 10.05.2012		ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



卷三



101

77	77.1	Земельные участки	Земли
		Картахинский район	79-24-00101-10904
		Нижнекамская администрация	Республика Татарстан
		Союз пограничного земельного и землемерного кадастра:	ГИБДД, открытие:
		Адрес:	Ульяновская область, город Чебоксары, поселение местн. №4236
		Площадь:	11.4
	77.2	Недвижимое имущество:	Недвижимое имущество:
		2010 год по сведениям реестра:	25.06.2022
		Инвентарный номер земельного участка:	79-24-00101-10904-73-039-2422-1
		Основание (исходящее) документа:	Решение коллегии по управлению земельными ресурсами администрации Ульяновской области, № 07-7/11-10-5, дата: 18.01.1999
		Время сдачи земельного участка в пользование:	Департамент земельного и земледельческого хозяйства и архитектурного проектирования «Архозем» Министерства Российской Федерации по развитию строительства и жилищно-коммунального хозяйства, № 1411-8825, дату: 14.07.2012
		2010 год по сведениям реестра земельных участков:	Документ о регистрации:
	77.3	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	Заявление о регистрации:
		77.3.1	Земельный участок земельной категория:
			79-24-00101-10904-73-039-2422-2
	78	78.1	Земельные участки
		Картахинский район	Земли
		Нижнекамская администрация	Республика Татарстан
		Союз пограничного земельного и землемерного кадастра:	ГИБДД, открытие:
		Адрес:	Ульяновская область, город Чебоксары, поселение местн. №4236
		Площадь:	026
	78.2	Недвижимое имущество:	Недвижимое имущество:
		2010 год по сведениям реестра:	01.06.2022
		Инвентарный номер земельного участка:	79-24-00101-10906-73-039-2422-1



Зак. №:

		Установлено Контакты до 100% участия в соответствии с документом № 73-УПП-ДС, наим. 18.01.1999.
		Партия объектов недвижимого имущества составляет 9,50% от общего количества ФИУП-1 Адресат: Многопрофильный деловой центр ФИУП-1 наим. 03.05.2012
		запись подтверждена в установленном порядке: запись осуществлена
78.3	78.3 один из участников доли в собственности:	Запись осуществлена
79	79.1 Балансовая стоимость:	73:24:0100:01:11597-73:0400:2024-2
	Кадастровый номер:	300000
	Назначение объекта недвижимости:	73:24:0100:01:11596
	Баланс (предполагаемое кандидатом объекта недвижимости):	Недвижимое
	Лицо:	Ульяновская область, город Ульяновск, по адресу: ул. Ст. 342:16
	Лицо:	495.2
79.2	Балансовая стоимость:	Запись осуществлена
	запись осуществлена в установленном порядке:	03.05.2012
	Баланс (предполагаемое кандидатом объекта недвижимости):	73:24:0100:01:11597-73:0400:2023-1
		Установлено Контакты до 100% участия в соответствии с документом № 73-УПП-ДС, наим. 18.01.1999.
		Партия объектов недвижимого имущества составляет 9,50% от общего количества ФИУП-1 Адресат: Многопрофильный деловой центр ФИУП-1 наим. 03.05.2012
		запись подтверждена в установленном порядке: запись осуществлена
79.3	79.3 один из участников доли в собственности:	Запись осуществлена
	Лицо:	73:24:0100:01:11597-73:0400:2024-2

ФИО лица, выдавшего документ	(Ф.И.О. лица)
Серийный номер документа	№ 867776450 (15.05.2012)
Дата выдачи документа	05.05.2012
Номер выдавшего органа	УФНС по Ульяновской области, г. Ульяновск, 100-726-12380000
Место действия документа	Ульяновск, г. Ульяновск

四三

80	§ 1	Будівництво та експлуатація підприємств залізничного транспорту	Закон	7-В-24/0/0/0/1/1996
		Нормативи обсягу та видобутку	Прир.зак.	1992/96
		Вимоги підприємству залізничного транспорту	Приказ	Міністерства фінансів України Мінфін України №41/36
		Ліцензія		1/14
80.2		Вимоги, яким відповідає акт земельного підприємства	Ходівництво міністерства	
		Акт земельного підприємства		05.06.2022
		Земельний розпорядник земельної недвижимості		75-24/0/0/0/1/1995-75/048/2022-1
		Земельна Комисія по наданню посертийства земельної недвижимості області. № 17-УМІ-1-45, висун. 15.01.1999		
		Приєднані до земельного підприємства документи та земельні ділянки № 141/1824, засідання 03.05.2012		
		Земельні земельні підприємства та інші:	Приказ	
80.3		Організація та функціонування обласних земельних підприємств	Земельні земельні підприємства	
		§ 1. 1 Інтереси земельного підприємства		75-24/0/0/0/1/1995-75/048/2022-2
81	§ 1	Будівництво та експлуатація підприємств залізничного	Закон	
		Нормативи обсягу та видобутку	Прир.зак.	05.06.1997/1/1997
		Вимоги підприємству залізничного транспорту	Приказ	Міністерства фінансів України Мінфін України №41/36
		Ліцензія		880
81.2		Вимоги, яким відповідає акт земельного підприємства	Ходівництво міністерства	
		Акт земельного підприємства		05.06.2022
		Земельний розпорядник земельної недвижимості		75-24/0/0/0/1/1995-75/048/2022-1



不二





26



Лист 47

№6	№6.1	Нежилые помещения:	Квартира:
		Коммерческий земель:	73:24:010101:1:2030
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Население (документ о факте нахождения объекта недвижимости):	Земельный участок
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, посёлок Чернавка, улица 30116
		Площадь:	292
	№7	Недвижимое имущество:	Недвижимое имущество:
		наименование государственной регистрации:	22.06.2012
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:1:2030-73:04:6:2012-1-1
		Основание и государственный регистрационный:	Регистрация в базе данных по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УГИ П-093, машин. № 01.1.15699
		Право собственности и (или) иное право на недвижимое имущество:	Приобретение имущества по договору ФЗ 7211.11. Аукциона "Министерства Российской Федерации по сельскому хозяйству и пищевой промышленности", № 141/13/25, даты 03.05.2011г.
		номер государственной регистрации прав на недвижимое имущество:	заполнено отсутствует
	№8	Обратите внимание об особенностях изображения:	Содержание пояснений
	№8.1	Недвижимое имущество:	73:24:010101:2030-73:04:6:2012-1-2
		Коммерческий земель:	Квартире:
		Назначение объекта недвижимости:	73:24:010101:2030-73:04:6:2012-1-1
		Население (документ о факте нахождения объекта недвижимости):	Нежилое
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, посёлок Чернавка, улица 30116
		Площадь:	93,9
	№7.2	Недвижимое имущество:	Недвижимое имущество:
		наименование государственной регистрации:	01.06.2012
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:2030-73:04:6:2012-1

Печать	ГРНТ Ульяновской области
Фамилия, имя, отчество	Губернатор Ульяновской области
Должность	Губернатор Ульяновской области
Дата	15.05.2012

Лист 50

	оцениваемые объекты недвижимости:	Регистрационное свидетельство о государственной регистрации юридического лица Ульяновской областной государственной администрации по управлению имуществом Ульяновской области, № 07-35/11-45, дата 16.01.1999.
		Порядок обложения имущественного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации, № 343-ФЗ от 30.12.2000 г.
	дата получения разрешения на строительство здания:	данные государственных органов государственной регистрации
	67.3. Определение права и обязанности объекта недвижимости:	Зарегистрировано в Ульяновской областной администрации 25.06.2014 г. № 75-24/010/0-1/2014-73/049/2024-2
88.1	Назначение объекта недвижимости:	Земельные участки
	Наименование объекта недвижимости:	75-24/010/0-1/2014
	Наименование земельного участка:	Ульяновская область, город Ульяновск, микрорайон Сады, квартал 242/38
	Адрес:	1479
	Площадь:	Ходоковское лесничество
88.2	Наименование собственника:	Регистрационное свидетельство о государственной регистрации юридического лица Ульяновской областной администрации по управлению имуществом Ульяновской области, № 07-35/11-45, дата 16.01.1999
	Наименование юридического лица:	Порядок обложения имущественного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации, № 343-ФЗ от 30.12.2000 г.
	оцениваемые объекты недвижимости:	Порядок обложения имущественного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации, № 343-ФЗ от 30.12.2000 г.
	88.3. Определение права и обязанности объекта недвижимости:	Зарегистрировано в Ульяновской областной администрации 25.06.2014 г. № 75-24/010/0-1/2014-73/049/2024-2

Исполнитель: А.В.Борисов	Составлено: А.В.Борисов	Регистрация: А.В.Борисов
Государственный агентский центральный реестр недвижимости Ульяновской области		
Ульяновск, улица Железнодорожная, 14а		

三

	68.00000000000000	Приложение Контракта № 10 к кредитному договору № 07-00000000000000000000 от 07.07.2011 г.
	68.1	Исполнение кредитного договора № 07-00000000000000000000 от 07.07.2011 г. по условиям кредитного договора № 07-00000000000000000000 от 07.07.2011 г.
67.3	67.3.1 Изменение и дополнение объекта кредитования:	Акциями АО "Мантугская Пищевая", № 342115672, сумма 0,00 (0,00).
68.1	68.1.1 База расчета начислений:	Акции АО "Мантугская Пищевая", № 342115672, сумма 0,00 (0,00).
68.2	68.2.1 Изменение и дополнение объекта кредитования:	Акции АО "Мантугская Пищевая", № 342115672, сумма 0,00 (0,00).
68.3	68.3.1 Изменение и дополнение объекта кредитования:	Акции АО "Мантугская Пищевая", № 342115672, сумма 0,00 (0,00).



Лист 60

	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОДЛЕНИЯ РЕГИСТРАЦИИ:	
	Регистрация Капитала по уставу: № 07-97111-05, выдан 15.01.1999.	
	Предприятие создано на территории Ульяновской области, состоящее в подконтрольном ведомству ФКУ ИИ-31 Агентство Менеджеров России, № 143118625, выдан 03.05.2012.	
	Данные соответствуют:	
	дата государственной регистрации предпринимателя:	
90.3	Орган юстиции и органы местного самоуправления:	Изменение регистраций
	ЮЛ. №:	73:24:010101:12058-73:089/2024-2
	1. Вид объекта недвижимости:	Земельные участки.
91	91.1	Балансовая стоимость:
	Балансовая цена:	73:24:010101:12049
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое.
	Вид (предназначение) недвижимого имущества:	Изменение оценки земельных участков, выделенных участок 242-36
	Лицо:	ЮИ
	Причина:	ЮИ
	ЮЛ. №:	Ходатайство о продаже
	1. Вид объекта недвижимости:	23.08.2022
	дата государственной регистрации:	73:24:010101:12049-73:089/2024-1
	дата государственной регистрации:	Изменение Капитала по уставу:
		государственная регистрация Ульяновской области, № 07-97111-05, выдан 15.01.1999.
		Предприятие создано на территории Ульяновской области, состоящее в подконтрольном ведомству ФКУ ИИ-31 Агентство Менеджеров России, № 143118625, выдан 03.05.2012.
	Данные соответствуют:	
	дата государственной регистрации предпринимателя:	
91.3	Орган юстиции и органы местного самоуправления:	Изменение регистраций
	ЮЛ. №:	73:24:010101:12058-73:089/2024-2
	1. Вид объекта недвижимости:	

ГЕНДЕРНАЯ ОЦЕНКА №С20642	ГЕНДЕРНАЯ ОЦЕНКА №С20642
Ульяновск, 14.07.2022 г.	
Составлено в соответствии с требованиями	
Федерального закона от 25.04.2012 № 90-ФЗ	
«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	

-Лист 01

92	92.1	Нежилые помещения	Земель
		Кадастровый номер:	73:24:010101:12045
		Назначение объекта недвижимости:	Бизнес
		База подземного (воздушного) транспорта и грузовозов:	ДОБРОВОЛЬНОЕ ОБЩЕСТВО ПОДДЕРЖАНИЯ МОНОЛИТНОЙ СТРОИТЕЛЬСТВОВОЙ ТЕХНИКИ
		Адрес:	Улица 342-й км, 10900 Ульяновск, монолитный базар 342-й км
		Площадь:	780
	92.2	Недвижимое имущество:	Недвижимое имущество
		Дата государственной регистрации:	26/06/2012
		Номер государственной регистрации:	73:24:010101:20457114092472-1
		Основной государственный реестр земель:	Регистрация в Кадастре по Ульяновской государственной недвижимостной Государственной службе № 07-УГНН-05, паспорт № 01 (1999 г.)
			Документы об этом недвижимом имуществе, хранящиеся в государственном архиве Ульяновской области: Материалы Росреестра № 1411-8825, лист 13-10-2012.
			Документы об этом недвижимом имуществе:
	92.3	Органы власти и администрации областей и муниципалитетов:	Земельные инспекции
		Кадастровый номер:	73:24:010101:9734
		Назначение объекта недвижимости:	Бизнес
		База подземного (воздушного) транспорта и грузовозов:	ДОБРОВОЛЬНОЕ ОБЩЕСТВО ПОДДЕРЖАНИЯ МОНОЛИТНОЙ СТРОИТЕЛЬСТВОВОЙ ТЕХНИКИ
		Местоположение:	Улица 342-й км, 10900 Ульяновск, монолитный базар 342-й км
		Площадь:	161
	92.2	Недвижимое имущество:	Недвижимое имущество
		Дата государственной регистрации:	06/06/2012
		Номер государственной регистрации:	73:24:010101:2774710017015-1

	СОСТАВЛЕНО ВСЕМИ СОСТАВЛЯЮЩИМИ СОГЛАСОВАНО И ПОДПИСАНО	РЕГИСТРИРУЮЩИМ
УФНС Ульяновской области, Ульяновск, ул. Болгарская, д. 17, кабинет № 101		
ФИО: Егорова Екатерина Николаевна		
ФИО: Егоров Евгений Николаевич		
ФИО: Егорова Екатерина Николаевна		

100



100

98.	95.2	Наименование учреждения:	ДОУ «Детский сад № 122»
		Контактный номер:	73-24-820900-1-22
		Идентификационный номер:	Без
		Наличие объектов недвижимости:	Демонтировано
		Население:	Участников объекта, п. Чайковское, пгт. Академика Чижевского, д. 26А, кв. 5
		Площадь:	91,0
	95.2	Назначение земельного участка:	Земельные участки
		Наименование земельного участка:	Земельный участок № 27, 12-2011
		Код по классификации земель:	12.10.2016
		Наименование земельного участка:	73-25-80-75/01/1240-2016-4542
		Наименование земельного участка:	Баланса в результате фиксации земельных участков, № 275/77, земель № 27, 12-2011
		Помещение земельного участка:	Земельный участок № 27, 12-2011, земель № 02-02-2019
		Наименование земельного участка:	Лот земельного участка земельного участка № 1/1/2015-07-05-00-30151, земель № 02-02-2019
		Наименование земельного участка:	05.05.2011
	95.3	Организация органа или объединение общественных организаций:	Не определено
	96.1	Наименование учреждения:	ДОУ «Детский сад № 122»
		Контактный номер:	73-24-820900-1-21
		Бланк для выдачи разрешений:	Бланк
		Наличие объектов недвижимости:	Демонтировано
		Площадь:	Участников объекта, п. Чайковское, пгт. Академика Чижевского, д. 26А, кв. 5
	96.2	Назначение земельного участка:	Земельные участки
		Наименование земельного участка:	12.10.2016
		Наименование земельного участка:	73-25-80-75/01/1240-2016-4542



Лист 64

	Сведения о государственной регистрации:	Буметка на земельный участок № 775/71, № 433012712011
	Проверка данных в государственном реестре недвижимости:	Проверка данных в государственном реестре недвижимости № 302015 от 05.02.2015 г., выдана 02.06.2015
	Сведения о государственной регистрации права:	(05.06.2013)
96.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	на земельную собственность.
97.1	Номер объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	73:24:020600:128
	Наименование объекта недвижимости:	Банк
	Назначение земельного участка и объекта недвижимости:	земельные участки
	Назначение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, пгт Заволжский, ул. Заволжская Дорога, д. 265А, кв. 7
97.2	Номер земли, дома и квартиры:	51.7
	Земельный участок:	17.10.2016
	Номер государственного регистрационного:	73:73:001:73:001:340:2016:495:2
	Сведения о государственной регистрации:	Буметка на земельный участок № 775/71, № 433012712011
		Проверка данных в государственном реестре недвижимости № 302015 от 05.02.2015 г., выдана 02.06.2015
	Сведения о праве и обременении права:	на земельную собственность.
97.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	земельные участки
1	Номер государственной регистрации:	73:24:020600:128:73:046:292+1

	2016-07-07 10:46:40
Государственный реестр недвижимости Ульяновской области. Ульяновск, ул. Красноармейская, 100/17, кабинет 102, тел. 8(8422)74-83-49, факс 8(8422)74-83-49	

Лист 65

	98	98.1	Бизнес-имущества	Помещение
			Бизнес-имущество	73:24:010101:672
			Назначение объекта недвижимости:	Бизнес
			Признаки использования объекта недвижимости:	Довольно распространено
			Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, 3-й Академический проспект, д. 16, кв. 25
			Город:	Ульяновск
	98.2		Бизнес-имущества	Хорошевское здание
			Дата государственной регистрации:	01.04.2019
			Код по классификации регистрационных органов:	73:24:010101:672-73:948:2019-1
			Основание (последней) регистрации:	Выдано в период действия правоустанавливающего документа, № 1313, выдан 02.06.2011
			Предыдущий владелец (владельцы) и/или полноправные члены семьи (родственники), а также иные лица, имеющие право на имущество:	Предыдущий владелец (владельцы) и/или полноправные члены семьи (родственники), а также иные лица, имеющие право на имущество ФГУП "Сибнефтехим", г. Ульяновск, по ул. Академика Павлова, д. 15, зарегистрирован в соответствии с законом Российской Федерации о собственности 12.10.2019
			Дата государственной регистрации права:	21.03.2013
	99	99.1	Судебные права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
			Национальность:	Белоруссия
			Кадастровый номер:	73:24:010101:672
			Назначение объекта недвижимости:	Довольно распространено
			Признаки использования объекта недвижимости:	Для осуществления коммерческой деятельности
			Эксплуатация:	Ульяновской области, г. Ульяновск, 3-й Западный
			Город:	Ульяновск
	99.2		Бизнес-имущества	Помещение (бессрочное) на длительное время
			Дата государственной регистрации:	20.01.2019
			Код по классификации регистраций:	73:24:010101:672-73:948:2019-1
			Основание (последней) регистрации:	Решение Арбитражного суда Ульяновской области, № А72-3838/2018, выдан 16.02.2018
			Признаки использования объекта недвижимости:	Пользование коммерческим арбитражным институтом
			Адрес:	25.04.2019
			Дата государственной регистрации права:	25.04.2019
	99.3		Судебные права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
			Национальность:	Белоруссия

24.01.2019 Ульяновский областной суд	2019 год
Заявитель: АО "Ульяновский областной центр недвижимости"	Заявитель: физлица
Согласие: АО "Ульяновский областной центр недвижимости"	Согласие: физлица
Юридический адрес: 432990, г. Ульяновск, ул. Куйбышева, 100	Юридический адрес: 432990, г. Ульяновск, ул. Куйбышева, 100
ФИО: Трухин, А.С. (432990, г. Ульяновск, ул. Куйбышева, 100)	ФИО: Трухин, А.С. (432990, г. Ульяновск, ул. Куйбышева, 100)

-Прил. 6б

100	Печатная машинка	Бланк государственного реестра недвижимости и право на объект недвижимости.
100	Печатная машинка	Государственное агентство по тарифам Российской Федерации, способное к выдаче тиражей бланков государственного реестра недвижимости, право на объект недвижимости и права на земельные участки в Российской Федерации.

Изменено согласие Государственного агентства Российской Федерации по вопросам земельных отношений о размещении на территории Российской Федерации, способного к выдаче тиражей бланков государственного реестра недвижимости, право на объект недвижимости и права на земельные участки в Российской Федерации.

100	Печатная машинка	Бланк государственного реестра недвижимости и право на объект недвижимости.
100	Печатная машинка	Государственное агентство по тарифам Российской Федерации, способное к выдаче тиражей бланков государственного реестра недвижимости, право на объект недвижимости и права на земельные участки в Российской Федерации.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 2 всего места 3

1.9. Представьте кадастровое (оценочное) описание объекта недвижимого имущества:

Несколько помещений разных этажей.

1.10. Принимающие: Несколько объектов земельного фонда.

Несколько помещений разных этажей.

1.11. ФИУН "Росгоснедроприват" - Фёдоровское ОПП "Ульяновская филиал",
бизнес-центр об акционерном обществе технического и технологического
исследования объектов капитального строительства в Ульяновской области
-стр.8 РП1-1, № 090424 от 22.10.2007г.
(помещение группы для сдачи в аренду).

д/о "Росгоснедроприват" (Фёдоровское ОПП)
(группа Акционерное Публичное)



Г. Ульяновск, Фёдоровский район

Муниципальное образование

Населенный пункт

Улица (проспект, бульвар и т.д.)

Номер дома

Номер квартиры

Номер строения

Литер

Номер помещения (подъезды)

Номер окончания местоположения

1.5 Назначение помещения

Несколько

(Справка, Абсолют)

1.6 Вид этого помещения в многоквартирном доме

(Комнаты, квартиры)

1.7 Кадастровый паспорт квартиры, в которой расположена комната:

1 этаж - КПДЛУУ

2 этаж - КПДЛУУ

3 этаж - КПДЛУУ

Кадастровый паспорт

Паспортный номер (для правоохранительных органов)

73:401002-361740128

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер земельного участка:

1.2. Этаж (этаж), на котором расположено помещение

1.3. Общая площадь помещения:

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область
Населенный пункт	г. Ульяновск, Заволжский район
Улица (проспект, бульвар и т.д.)	Пушкинская
Номер дома	III
Номер квартиры	1
Номер строения	-
Литер	7
Номер помещения (подъезды)	-
Номер окончания местоположения	-

Ульяновская область

г. Ульяновск, Заволжский район

Пушкинская

улица

Балтийская

Ульяновская область

г. Ульяновск, Заволжский район

Пушкинская

улица

Балтийская

Ульяновская область

г. Ульяновск, Заволжский район

Пушкинская

улица

Балтийская

1.9. Представьте кадастровое (оценочное) описание объекта недвижимого имущества:	Несколько помещений разных этажей.
1.10. Принимающие: Несколько объектов земельного фонда.	Несколько помещений разных этажей.
1.11. ФИУН "Росгоснедроприват" - Фёдоровское ОПП "Ульяновская филиал", бизнес-центр об акционерном обществе технического и технологического исследования объектов капитального строительства в Ульяновской области -стр.8 РП1-1, № 090424 от 22.10.2007г. (помещение группы для сдачи в аренду).	д/о "Росгоснедроприват" (Фёдоровское ОПП) (группа Акционерное Публичное)
1.5 Назначение помещения	Несколько
1.6 Вид этого помещения в многоквартирном доме	(Справка, Абсолют)
1.7 Кадастровый паспорт квартиры, в которой расположена комната:	1 этаж - КПДЛУУ 2 этаж - КПДЛУУ 3 этаж - КПДЛУУ
1.8. Номер помещения на плане земельного участка	

PLATE NO. 1
SECRET SECTION

DISCUSSIONS OF THE PRACTICAL USE OF THE DIALECTIC

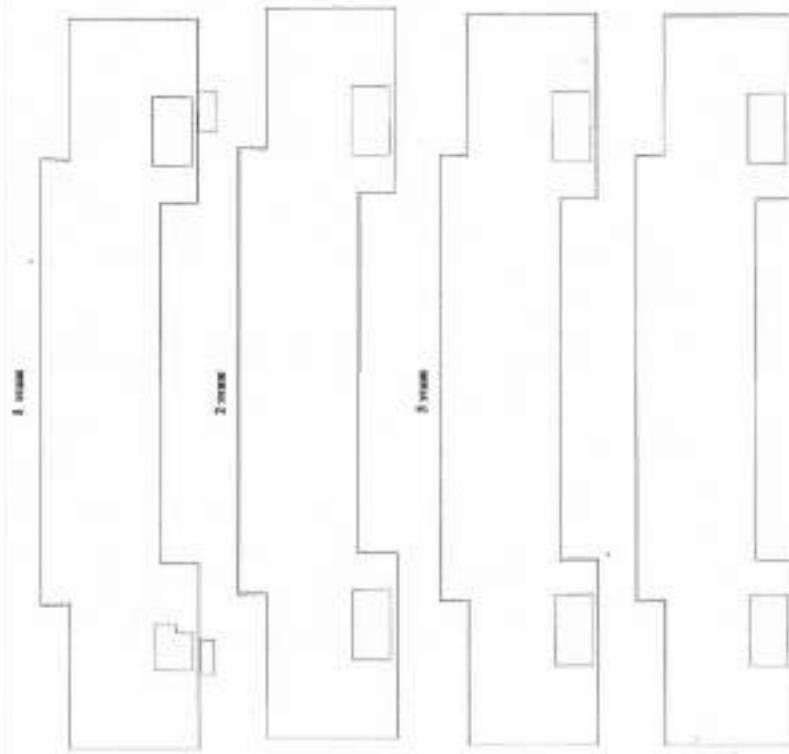
1.1.0. Примечание: На территории Российской Федерации может действовать отдельно
Политика несобщественного земельного участка и нормы земельного кадастра.

1.1. ФГУП "Ростехнадзор" – Федеральное Бюро Установок Рентгена
и излучательство об изобретении и осуществление технического результата в технической
области изобретения в области излучательного спектрометрии по Ульяновской области
– серия Р-1-1, № 000424-07-2010-0007
– патентование заявлено 16.10.2007г.

Городской бюджет (бюджетное право)
Городское самоуправление



БАЛЛАСТРОВЫЙ ПЛАСТИКУМ ПОДДЕРЖИВАЕТ	БАЛЛАСТРОВЫЙ ПЛАСТИКУМ ПОДДЕРЖИВАЕТ
БАЛЛАСТРОВЫЙ ПЛАСТИКУМ ПОДДЕРЖИВАЕТ	БАЛЛАСТРОВЫЙ ПЛАСТИКУМ ПОДДЕРЖИВАЕТ



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧИЛИЩНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ЗА АРСЕНАЛ" МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ESTATE PLANNING NO. 1

卷之三

THE WOODS 227

Приложение к заявлению Борисова Е.Н. в ООО «МПС-Групп» о назначении на должность генерального директора

Источники и методы изучения вида в естественных и садовых условиях. Дисс. канд. биол. наук. Улан-Удэ, 1986.

ΦΕΚ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΩΝ

卷之三

03.11.9.2025

SYNTHETIC POLY(AMINO ACID)

По состоянию на 3 сентября 2015 года стоимость (базовая) стоимости стоимости земельного участка по адресу: г. Ульяновск, ул. Гагарина, д. 2 - Земельный участок 2 квартал 2 участок 100 квадратных метров в состоянии озабоченности, оценивается 0 руб.00 км. (пересмотр стоимости 1.14.539.51). Земли подлежащие облаганию налогом не имеются.

卷二

Ergonomics in Design 2000 30(4) 39-50

ФЕДЕРАЛЬНОГО ОУЗ ДАРС ТВОРЧЕСКОГО ИНТИЛЮ И ПРЕДПРИЯТИЯ АЗИАТСКАЯ
ЗАЩИТА СПЕЦИАЛЬНОЙ ОБОРУДОВАНИЕМ

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки

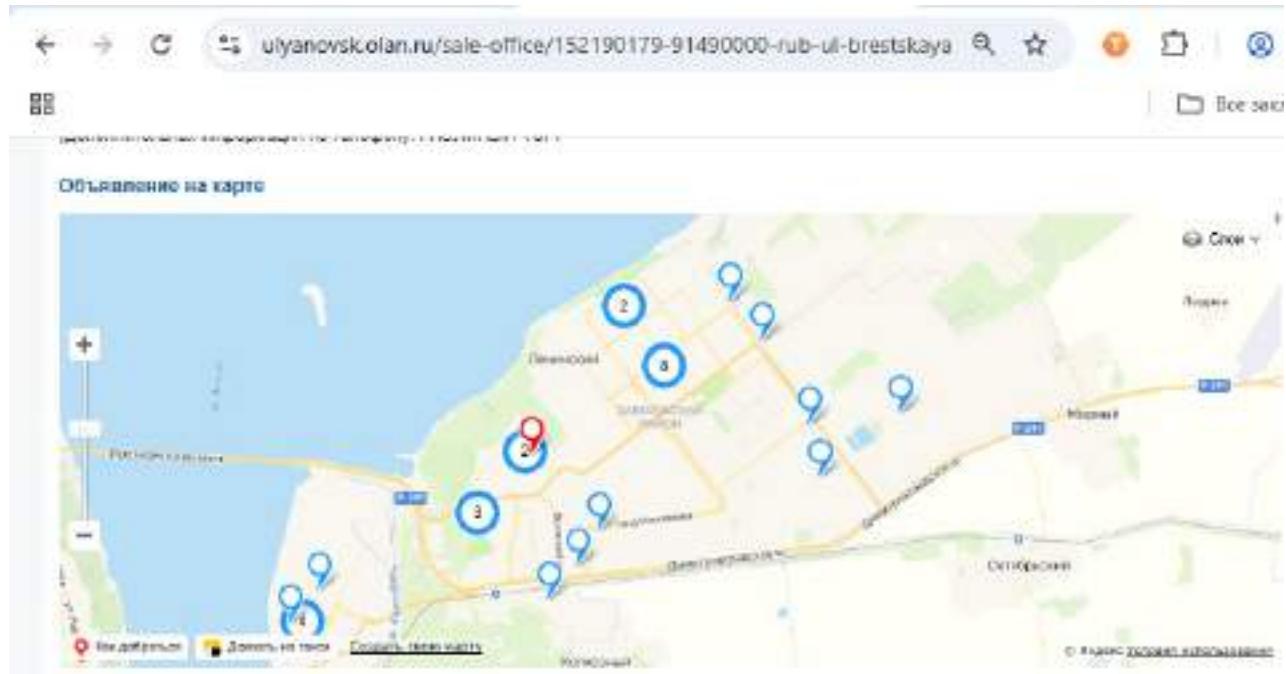
Предложения по продаже коммерческих объектов недвижимости. Аналоги для сравнительного подхода.

Предложение №1/Аналог №1

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the OLAN.ru website. The address in the URL bar is ulyanovsk.olans.ru/sale-office/152190179-91490000-rub-ol-brestskaya. The page title is "Продам офис город Ульяновск Заволжский район улица Брестская 78с/3". The listing price is 91 490 000 ₽. The address is г. Ульяновск, ул. Брестская, 78с/3. The listing includes a large photo of the building, which appears to be a modern commercial structure with multiple windows and a glass entrance. Below the photo are three smaller thumbnail images. The right side of the page contains a form for saving the listing, with fields for "Сообщение о сохранении" (Message about saving), "Адрес" (Address) with the value "г Ульяновск, ул Брестская, 78с/3", and "Район" (District) with the value "р-н Заволжский".

Описание

Продам здание свободного назначения по адресу: г. Ульяновск, ул. Брестовая д. 78с/3 площадь ОВА 3000 кв. м. площадь ГЛА 2850 кв. м. земельный участок 4800 кв. м. Особенности планировки: отсутствие внутренних несущих перегородок. Шаг котлон ВБ Комплекс с внешней и внутренней современной отделкой. Все коммуникации. Высота потолков 2,7 - 4,7. Электрическая мощность 65 кВт., с возможным увеличением! Лифт грузовой 1500 кг! непосредственной близости находятся: завод Марс, коммерческие и некоммерческие структуры, жилой массив и частный сектор. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, хорошая транспортная доступность: арендаторы на данный момент: FIX PRICE, ПЯТЕРОЧКА (возможна ретейл). Дополнительная информация по телефону: РАДУМНЫЙ ТОРГ



← → ⌂ lk.rosreestr.ru/eservices/... 🔍 ☆ 📌 | Все закладки



Здание

Дата обновления информации: 23.01.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	73:24:020704:279
Дата присвоения кадастрового номера	12.09.2013

Характеристики объекта

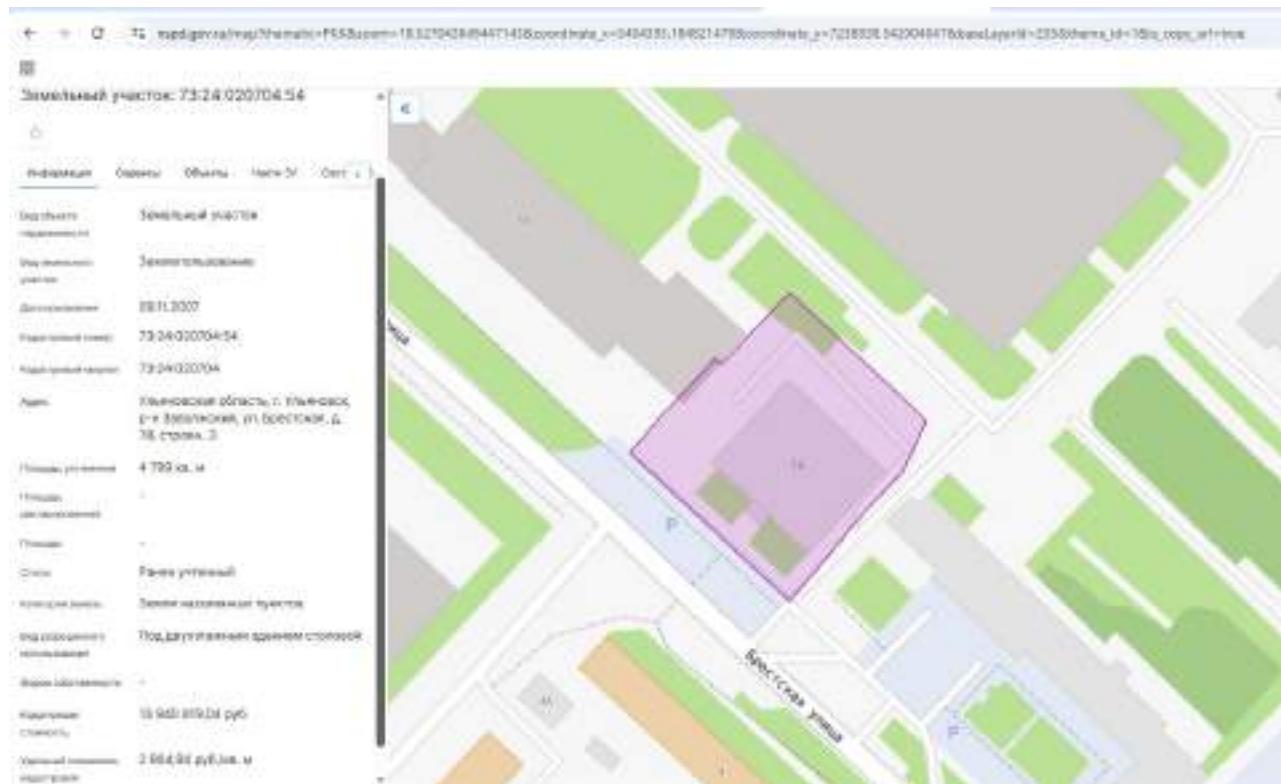
Адрес (местоположение)	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Брестская, д. 78, строен. 3
Площадь, кв.м.	2974.3
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1971

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	130346704.72
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	23.01.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	73:24:020704:54:0301590001
----------------	----------------------------



Предложение №2/Аналог №2

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a building. The URL in the address bar is 00.gko73.ru/gko_base/sn... . The page header includes links for 'Для бизнеса', 'Карьера в Авито', 'Помощь', 'Каталоги', 'Помощь', 'Вход и регистрация', and a blue button 'Разместить объявление'. The main content area shows a large image of a multi-story brick building with many windows. To the right of the image is a green button labeled 'Показать телефон' with the number 8 930 XXX XXX. Below the image, there are smaller thumbnail images of the building's interior and exterior. The listing details include:

- Здание, 13325 м²**
- 266 500 000 ₽** (20 000 ₽ за м²)
- Пользователь**: Частное лицо (Завершено 11 объявлений)
- Подписаться на продавца**

О здании

Общая площадь: 13325 м² | Тип сделки: продажа
Отделка-чистовой

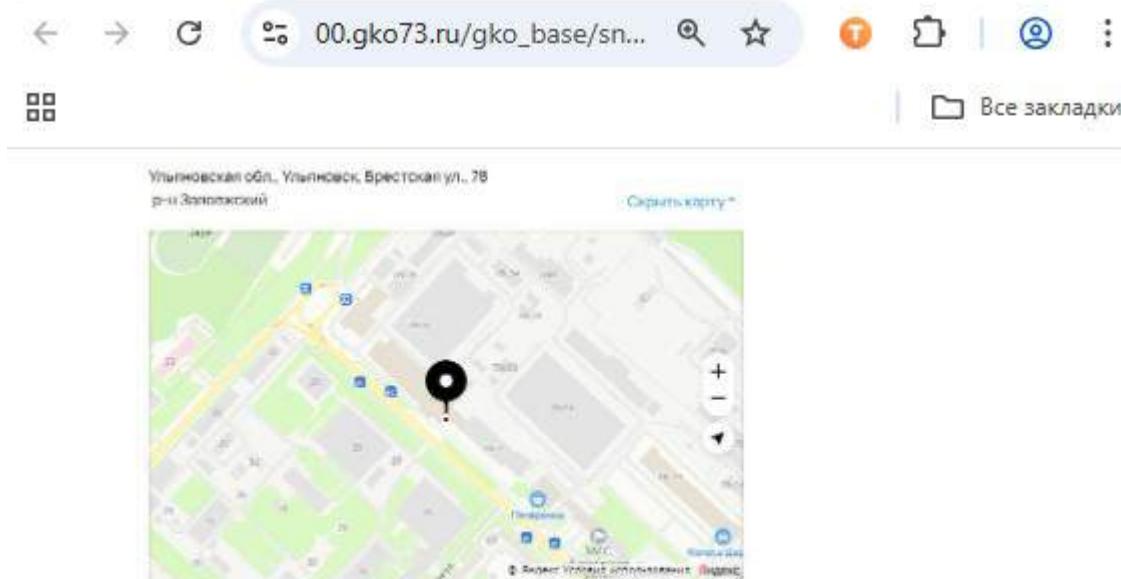
Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

❖ Проходимость объекта | ❖ Возможные конкуренты
❖ Пешая доступность | ❖ Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта | Купить отчёт у партнёра

Чтобы представить ООО «Бест-Инвест», ОГРН 116740245960



Описание

Продается 4-х этажное здание общей площадью 13 324,9 кв.м.

Здание расположено в удобной локации Нового города с удобными подъездами пешими. Здание находится в районе с развитой инфраструктурой: остановки общественного транспорта, крупные транспортные узлы развязки, гостиницы, рестораны, больницы. Подходит для различных видов деятельности: производство, торговля, офисы, здравоохранение. В здании смонтированы системы пожаротушения, произведена современная и качественная отделка помещений.

Общая площадь здания - 13 324,9 кв. м.

Земельный участок 10 135 кв.м. в собственности.

Площадь 1 этажа - 5087,5 кв.м. Высота потолков 5,75 м. Шаг колонн - 6 * 9,6 м, 6 * 7м., 2,4*6 м.

Площадь 2 этажа - 2671,2 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн - 6 * 9,6 м

Площадь 3 этажа - 2702,4 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн - 6 * 9,6 м

Площадь 4 этажа - 2772,8 кв.м. Высота потолков 4,3 м. Шаг колонн - 6 * 9,6 м

- Свободная планировка без внутренних перегородок.

- Нагрузка на полы - 2000 кг/кв.м.

- 2 лифта: грузопассажирский, грузовой на 1,5 тонны, 2 зоны погрузки

- Выделенная электрическая мощность 500кВт.

- Воздушное отопление

- Наличие систем пожарной безопасности (АПС, ОП, АУПП, СОУЗ)

- По всем этажам сделана отделка и подготовка под установку оборудования

- Наземная парковка на 150 м/м

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

№ 3197443087 · 18 октября в 12:11 · 1994 просмотра [1 сегодня]

Пожаловаться

← → ⌂ lk.rosreestr.ru/eservices/r... 🔍 ☆ 📌 | Все закладк

Помещение

Дата обновления информации: 30.01.2024

Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	73:24:020704:328
Дата присвоения кадастрового номера	08.07.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

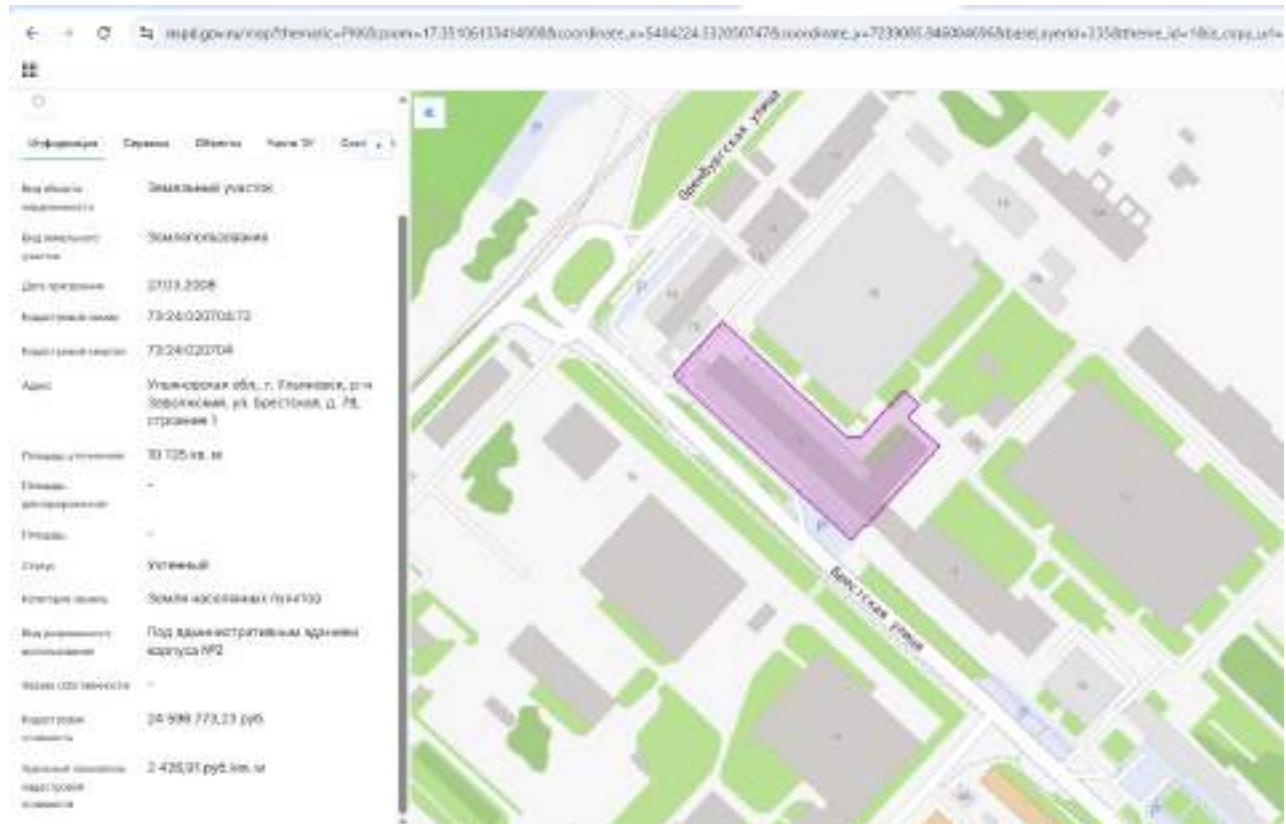
Адрес (местоположение)	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Брестская, д. 78, корп. 2, помещение в подвале: №№4-6; на 1 этаже: №№6,8,14-16,18-20,28,30,31,65,69,112,115,116,119,176-181,183,184,189,193-232; на 2 этаже: №№8,112,151,179-203; на 3 этаже: №№8,59,124-149; на 4 этаже: №№8,59,114,118,119,121-132; на 5 этаже: №№65,92,95-97
Площадь, кв.м	13324.9
Назначение	Нежилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	202866938.79
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	23.01.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной	Собственность
-----------------------------------	---------------



Предложение №3/Аналог №3

← → ⌂ 00.gko73.ru/gko_base/sn... 🔎 ☆

Все закладки

Avito 3D Всекатегории Поиск по объявлению Найти Ульяновская область

Главное > ... У > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 350 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

25 000 ₽ за м² 25 000 ₽ за м²
История цен

Показать телефон
8xx...xx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
Еще продает?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь:
Частное лицо
Документы проверены
Вес/нагрузка: ~13.3 тонн СО.

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход с улицы	Отделка: без отделки
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 100 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 350 м ²	Отопление: нет
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3 м	

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км	Закрытые точки рядом
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽ Помогут пример отчёта



- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи
- Население и жилые в зоне охвата
- Цены аренды и покупки объектов
- Все плюсы и минусы локации

[Купить отчет от 270 ₽](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, пр. Максимова, 10
р-н Заволжский

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается помещение свободного назначения.
Часть стён демонтированы. (Несущих стен нет. Можно воплотить любые планировки).
Адрес указан верно.
В здании находится магазин автозапчастей и типография Вега.
Большая проходимость.
Вход отдельный.
Первая линия.
Первый этаж 393 м².
Второй этаж 579 м².
Продажа от собственника. В помощь дилторов не нуждаюсь.
Цена фиксированная.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание
Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 10

№ 3062678392 · 14 января в 17:06 · 1372 просмотра (+12 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Предложение №4/Аналог №4

← → C 00.gko73.ru/gko_base/sn... ⚡ | Все закладки

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ Польза Вход и регистрация Рассылка объявлений

Avito Всё в категории Поиск по объявлению Найти Ульяновская область

Главное ↗ ↗ ↗ Продам > Помещение свободного назначения

Продажа помещений в ТЦ, 1996 м²

74 000 000 ₽

37 074 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон 8000 000 00 00

Написать сообщение Отправить письмо 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

А есть планировка?
Еще прозрайте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

РБН Ульяновск
Компания
На Авито с марта 2018
Надежный партнер
Реквизиты проверены
Документы проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Раиса

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1996 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 100 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Отчет о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение:

❖ Прокладность объекта
❖ Пешая доступность
Посмотреть пример отчета

❖ Возможные конкуренты
❖ Кто живёт и работает рядом

Купить отчет у партнера

← → ⌂ 00.gko73.ru/gko_base/sn... 🔎 ☆ ⚡ | ⌂ Все закладки

Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, ул. Врача Михайлова, 32
р-н Заволжский

Создать карту *



Описание

Предлагаем рассмотреть покупку комплекса помещений в торговом центре.

Объект находится в центре Верхней Террасы. Густонаселенный жилой район. Отличное предложение для тех кто хочет расширить свой бизнес, или открыть новый.

Об объекте:

- 5 этажа-242 квм
- 5 этажа-1760 квм

*Большая входная группа

*Зона разгрузки, эстакада, лифтовая шахта

*Секции из легких конструкций

*Витричные окна

*Возможность размещения наружной рекламы на фасаде.

*Выделенная зона для погрузки/разгрузки грузовых автомобилей.

*Центральные инженерные коммуникации.

*Строится новый, большой жилой комплекс

Так же вы можете использовать покупку просто как постоянный пассивный доход.

Торговые ряды полностью заселены постоянными арендаторами.

Пустующих площадей нет.

Возможно приобрести отдельные площади.

Все подробности при личном общении.

Звоните, договоримся!

РБН73

Возможно вы искали: Торговое помещение, сниму торговое помещение, купить торговое помещение, торгово-складские помещения, торговый зал, торгово-производственное помещение, снять в аренду торговое помещение, купить торговое помещение, аренда помещения в торговом центре, покупка помещения в торговом центре, торговое помещение в ТЦ, помещение под коммерческую



Здание

Дата обновления информации: 22.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

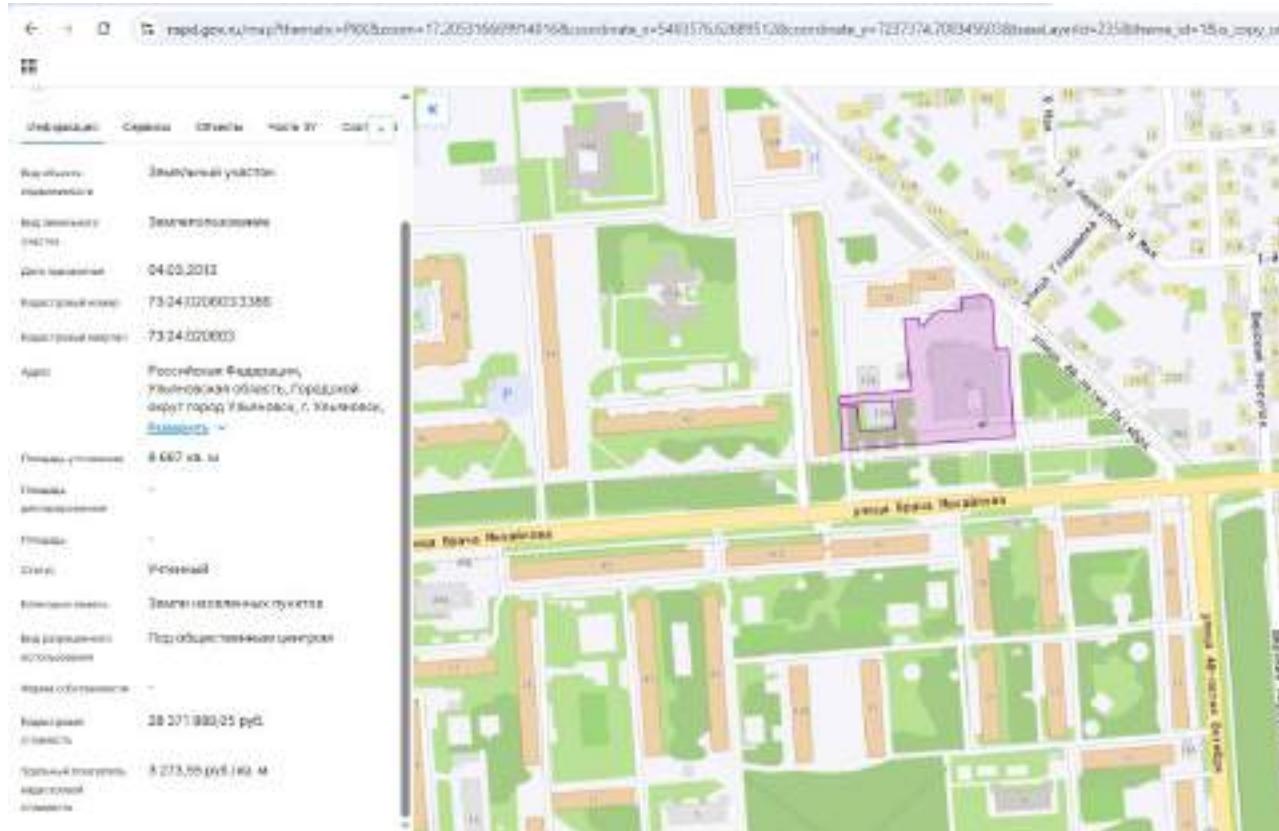
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	73:24:020603:62
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, ул. Врача Михайлова, д. 32
Площадь, кв.м.	4916.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	03
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Бетонные
Год завершения строительства	1980
Год ввода в эксплуатацию	1980

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	174606103.32
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	22.01.2024



Предложение №5/Аналог №5

The screenshot shows a real estate listing on the Avito platform. The main title is "Свободного назначения, 895 м²" (Free purpose, 895 m²) with a price of "14 000 000 ₽". The listing was published on "20 августа 2023" (August 20, 2023) and updated on "27 июня 2023" (June 27, 2023). The seller's contact information includes "Жемчужина Покотильки" and "На Авито с февраля 2012". The listing has 20 views and 224 subscribers. It includes a large photo of the building and a grid of smaller interior photos.

Предложение №5/Аналог №5

avito.ru/ulyanovsk... Все закладки

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Вход и регистрация Рассмотреть объявление

Avito Всё категории Поиск по объявлению Найти Ульяновск, район

Главная Продам Помещение свободного назначения: Свободного назначения, 895 м² 14 000 000 ₽

15 642 ₽ за м²
История цен

В избранное Справить Заметка Скачать презентацию

20 августа 2023 14 000 000 ₽ +1 000 000 ₽ ОН
27 июня 2023 15 000 000 ₽ Публикация НИЕ ЦЕНЫ

Следить за ценой

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Жемчужина Покотильки
Компания
На Авито с февраля 2012
Надежный партнер Рекламы проверены
яПомогаю

20 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Шабалов Сергей Юрьевич

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: со двора
Отделка: офисная
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 895 м²
Этаж: 1
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

← → C avito.ru/ulyanovsk... 🔍 ☆ :
Свободного назначения, 895 – 14 000 000 ₽ Шабалов Серге... Показать телефон Написать сообщение

Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы показаны

Купить отчёт от 270 ₽ Посмотреть пример отчёта

Расположение

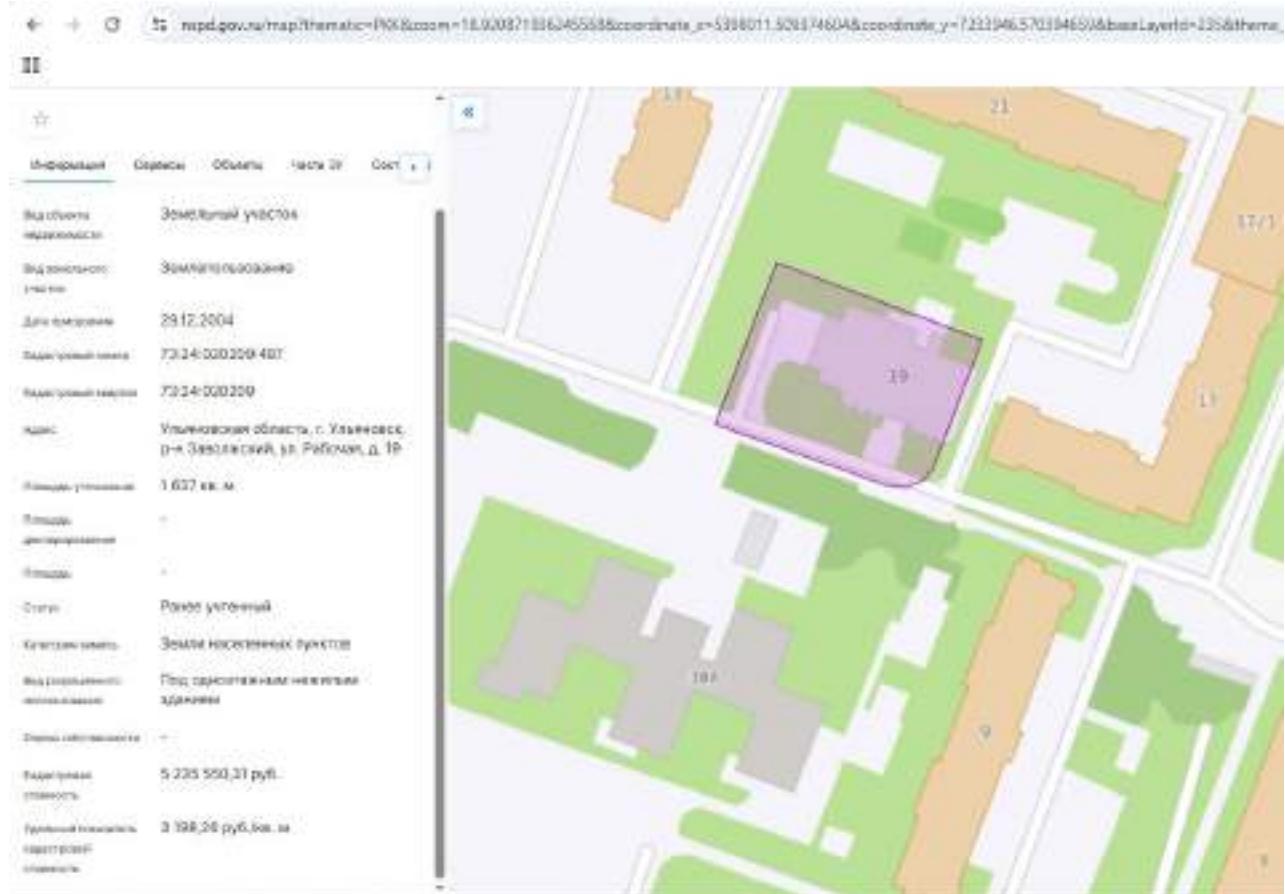
Ульяновская обл., Ульяновск, Рабочая ул., 19
р-н Заволжский Скрыть карту

Отдельно стоящее кирпичное здание, 1-этаж - 396,7 кв.м, цокольный этаж - 447,2 кв.м, земельный участок - 1636 кв.м в собственности, ввод в эксплуатацию - 1994 год, имеются 4 входа/выхода, парковка, все коммуникации, телефония, интернет, кондиционеры.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: административное здание	Количество парковочных мест: 10
Удалённость от дороги: вторая линия и дальше	

№ 3071251185 · 28 августа в 12:29 · 5017 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться



Справочная информация



**Офисная недвижимость
и сходные типы объектов**

под ред. А.А. Лейфера

Полная версия

Нижний Новгород, 2023

Сравнительный
подход

Приволжский центр
методического и информационно-аналитического
обеспечения оценки



**Справочник оценщика
недвижимости-2023**

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ

Корректировочные коэффициенты и складки для
сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, 2023

Справочник оценщика недвижимости - 2023. Система оценки стоимости и стадии этапа объектов
Корпоративного и инвестоффисного назначения для промышленного парка «Поле Ермаков»

Таблица 268. Значения складки на торги по мнению экспертов-оценщиков, учредленные по городам России, и группы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Ценны предполагаемые объектов (Офисы)			
1. Высококлассные офисы (Офисы) классов А, В)	8,3%	4,7%	15,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	6,1%	12,8%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	6,1%	12,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения опосредованного вида бизнеса	11,2%	7,3%	15,3%
Арендные спросом объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы) классов А, В)	7,4%	4,3%	10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4%	11,6%
3. Объекты свободного назначения	8,2%	5,5%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения опосредованного вида бизнеса	10,2%	6,7%	13,7%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Система оценки стоимости и стадии этапа объектов
Бюро оценки и консалтинговой компании для промышленного парка «Поле Ермаков»

13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

13.1.1.1. Значения складки на торги на активном рынке

Таблица 267. Значения складки на торги по мнению экспертов-оценщиков, учредленные по городам России, и группы расширенных интервалов

Класс объектов	Цены предполагаемых объектов		
	Среднее	Активный рынок	Доверительный интервал
1. Высококлассные офисы (Офисы) классов А, В)	8,3%	8,3%	7,1% – 9,4%
2. Односные объекты класса С и ниже	9,0%	9,0%	8,0% – 10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	9,4%	8,9% – 10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения опосредованного вида бизнеса	11,3%	10,1%	12,6%
Арендные спросом объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы) классов А, В)	7,4%	7,4%	6,9% – 8,1%
2. Односные свободного назначения	8,5%	8,5%	7,7% – 9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,2%	8,2%	7,0% – 9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения опосредованного вида бизнеса	10,2%	9,2%	11,4%

10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, учрежденные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города, функциональные зоны в пределах города"

Отношение удаленных центральных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогоному району	Среднее значение		Доверительный интервал	
	Удельная цена	Границы доверительных ставок	Удельная цена	Границы доверительных ставок
Зона автомобилей	1,00	1,00	1,00	1,00
Многоквартальная жилая застройка	0,88	0,87	0,90	0,91
Промзоны	0,85	0,82	0,88	0,82
Удельная арендная ставка	1,00	1,00	1,00	1,00
Зона автомобилей	0,90	0,88	0,92	0,91
Многоквартальная жилая застройка	0,80	0,77	0,82	0,82

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, учрежденные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Удельные ценности в областном центре"

Отношение удаленных центральных ставок офисных объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение		Доверительный интервал	
	Удельная цена	Границы доверительных ставок	Удельная цена	Границы доверительных ставок
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83	0,83
Районентры с разной производительностью	0,73	0,71	0,75	0,75
Районентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62	0,62
Прославленные пункты	0,46	0,44	0,48	0,48
Удельная арендная ставка	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82	0,82
Районентры с разной производительностью	0,73	0,71	0,75	0,75
Районентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,62	0,62
Прославленные пункты	0,48	0,46	0,50	0,50

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, учрежденные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города."

Отношение удаленных центральных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогоному району	Среднее значение		Расширенный интервал	
	Удельная цена	Границы расширенных ставок	Удельная цена	Границы расширенных ставок
Зона автомобилей	1,00	1,00	1,00	1,00
Многоквартальная жилая застройка	0,88	0,77	0,99	0,88
Промзоны	0,85	0,72	0,98	0,88
Удельная арендная ставка	1,00	1,00	1,00	1,00
Зона автомобилей	0,90	0,82	0,98	0,80
Многоквартальная жилая застройка	0,80	0,65	0,92	0,77

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, учрежденные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения "Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра"

Отношение удаленных центральных ставок офисных объектов по районам областного центра по отношению к областному центру	Среднее значение		Расширенный интервал	
	Удельная цена	Границы расширенных ставок	Удельная цена	Границы расширенных ставок
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,88	0,88
Районентры с разной производительностью	0,73	0,65	0,80	0,80
Районентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68	0,68
Прославленные пункты	0,46	0,37	0,55	0,55
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,86	0,86
Районентры сельскохозяйственных районов	0,73	0,66	0,80	0,80
Прославленные пункты	0,48	0,39	0,57	0,57

Справочник оценщика недвижимости №2023. Оценка коммерческой недвижимости и земель с целью определения корректирующих коэффициентов и поправок к рыночной стоимости. Практическое применение.

Корректирующие коэффициенты и поправки к рыночной стоимости. Практическое применение.

Таблица 125. Значения корректировок, урежденные по городам

России, и границы доверительных интервалов

Назначение коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	0,82	0,80 - 0,84
Отношение Удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, и Удельной цене такого же объекта со свободными доступом		
Удельная арендная ставка		
Отношение Удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, и Удельной арендной ставки такого же объекта со свободными доступом	0,81	0,79 - 0,83

Таблица 126. Значения корректировок, урежденные по городам России, и границы доверительных интервалов

Назначение коэффициента	Среднее значение	Расширительный интервал
Удельная цена	0,82	0,74 - 0,90
Отношение Удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, и Удельной цене такого же объекта со свободными доступом		
Удельная арендная ставка		
Отношение Удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, и Удельной арендной ставки такого же объекта со свободными доступом	0,81	0,73 - 0,89

Справочник оценщика недвижимости №2023. Оценка коммерческой недвижимости и земель с целью определения корректирующих коэффициентов и поправок к рыночной стоимости. Практическое применение.

Корректирующие коэффициенты и поправки к рыночной стоимости. Практическое применение.

Значения корректировок, урежденные по городам России

Таблица 63. Значения корректировок, урежденные по городам России, и границы доверительных интервалов

Назначение коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение Удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к Удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии		
Удельная арендная ставка		
Отношение Удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к Удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,86	0,82 - 0,90

Таблица 64. Значения корректировок, урежденные по городам России, и границы доверительных интервалов

Назначение коэффициента	Среднее значение	Расширительный интервал
Удельная цена		
Отношение Удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к Удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии		
Удельная арендная ставка		
Отношение Удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к Удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,77 - 0,91

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты недвижимости и способы их оценки
Корректирование коэффициента и метод для применения к земельным участкам. Полная версия

Зависимость удельной цены/затратной ставки офисного объекта от площади для различных групп городов

Установленные данные № России

Зависимость удельной цены/затратной ставки офисного объекта от площади, доноритетский интервал

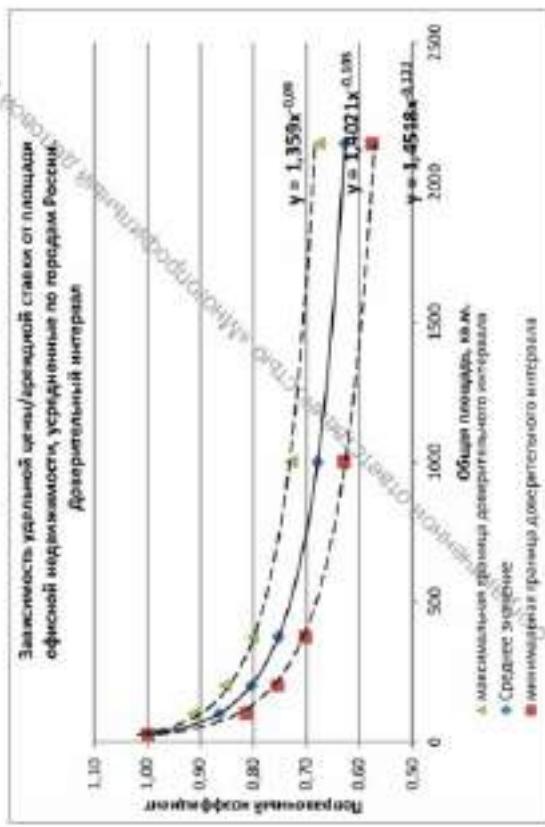


Рис. 64

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты недвижимости и способы их оценки
Корректирование коэффициента и метод для применения к земельным участкам. Полная версия

Значения корректирующих коэффициентов, учтенные по городам России

Таблица 107. Значения корректирующих коэффициентов, учтенные по городам России по удельной цене, и доверительный интервал

Нажимное значение коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта со стоякой парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0.95	0.92 - 0.99
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0.92	0.87 - 0.96

Таблица 108. Значения корректирующих коэффициентов, учтенные по городам России по удельной цене, и расширенный интервал

Нажимное значение коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта со стоякой парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0.95	0.89 - 1.00
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0.92	0.85 - 0.96

Справочник оценщика недвижимости №33. Оценка недвижимости и объектов природы Ульяновской области.
Корректировка стоимости объектов для правового государства. Постановление Правительства Российской Федерации от 27.07.2012 №619

Значение корректировок, у средней по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 230 Отношение удельной цены арендной ставки объекта по параметру «Физическое состояние объекта», усредненные данные по России, и границы доверительных интервалов

Направление коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Увеличение цены		
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к хорошей цене такого же объекта в хорошем состоянии (новые здания)	0,80	0,78 - 0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к хорошей цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,68	0,64 - 0,71
Уменьшение арендной ставки		
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к хорошей арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новые здания)	0,82	0,80 - 0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к хорошей арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии	0,68	0,64 - 0,72

Справочник оценщика недвижимости-2023. Общая информация и структура рынка объектов.

Корректирование коэффициентов и индексов для чистого земельного участка. Планы земель.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 145. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наменование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаж и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаж	0,96	0,95 - 0,97
Отношение удельной цены объекта к цене полуподвала к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71 - 0,85

Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наменование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаж и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93 - 0,99
Отношение удельной цены объекта к цене полуподвала к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,66 - 0,89

Справочник оценщика недвижимости-2023. Общая информация и структура рынка объектов.

Корректирование коэффициентов и индексов для чистого земельного участка. Планы земель.

Таблица 257. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России (без Москвы), и границы доверительных интервалов

Наменование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение цен на земельные участки с одинаковыми характеристиками в различных районах города	0,92	0,90 - 0,93

Таблица 258. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России (без Москвы), и границы расширенных интервалов

Наменование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение цен на земельные участки с одинаковыми характеристиками в различных районах города	0,92	0,84 - 0,99

Справочник оценщика недвижимости-2023. Обратите внимание на то что обозначение Корректировка коэффициентов и кратких для приватизированного земель Пункт первых Таблицы 142. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

Назначение коэффициента	Удельная цена	Среднее значение	Рассмотренный коэффициент
Отношение удельной цены встроенного здания к земельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка	0,92	0,88	0,96

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к земельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

Справочник оценщика недвижимости-2023. Обратите внимание на то что обозначение Корректировка коэффициентов и кратких для приватизированного земель Пункт первых Таблицы 141. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для земельной цены и удельной арендной ставки, среднее и рассмотренный коэффициент

Значения корректировок, усредненные по городам России

Назначение коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к земельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88 - 0,91
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к земельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89 - 0,92

Справочник «Значения коэффициентов-2023. Обработка недвижимости и сохранение объектов. Корректирование коэффициентов и схем для приватного пользования. Правила оценки»

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 145. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95 - 0,97
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71 - 0,85

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разных состояниях, усредненные данные по России

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог	
	комфортный ремонт (отделка «привычка»)	требует капитального ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)
комфортный ремонт (отделка «привычка»)	1,00	1,00
таковой ремонт (отделка «привычка»)	0,92	1,00
требует капитального ремонта (отделка «стаканты»)	0,83	0,91
требует капитального ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,84
без отделки	0,93	1,00

Таблица 147. Значения корректирующих коэффициентов, и
установленные по городам России по удельной арендной ставке, и
правила доверительных интервалов

Назначение коэффициента					Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке на 1 этаже					0,94	0,92 - 0,96
Стоимость земельного участка в зоне подачи к удельной арендной ставке на 1 этаже					0,81	0,71 - 0,91

Назначение коэффициента					Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке на 1 этаже					0,94	0,90 - 0,98
Стоимость земельного участка в зоне подачи к удельной арендной ставке на 1 этаже					0,81	0,54 - 0,98

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)
(/statistics/ru/statistika-na-01-07-2025-dokumenty-kommercheskoy-nedvizhimosti/)

- Типичные для рынка сроки¹ продажи (срок ликвидности, срок экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРейт (http://www.stat рейт.ru) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³ :	
					А	Б
1	Производственные здания и помещения	9	24	14	11	14
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	16	9	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	6	18	11	9	11
4	Гаражи и гаражные комплексы (на некомпактных грузовых и легковых автомобилях)	5	20	10	8	10
5	Быстроходородильные здания и помещения универсального назначения	5	15	8	7	8
6	Холодильники - здания и помещения с теплоподачей и с холодильным оборудованием	5	12	7	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16
8	Нефтебазы	21	49	28	23	27
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зерновых, тепличных складов, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	28	15	12	15
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и производственного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	21	11	9	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного и административного и исполнительного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	30	15	12	15
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного назначения, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	15	45	24	20	23
13	Объекты общественного назначения	8	24	10	8	10
	Административные (офисные) помещения и здания					

	Коммунально-бытовые здания и помещения	0	29	12	10	12	18
14	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	28	13	11	13	20
15	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	6	16	8	7	8	12
16	Общественного питания (заливки и помещения (капитальные)	5	14	7	6	7	11
17	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	7	18	12	9	11	17
18	Придорожные гостиницы, мотели	5	15	8	6	8	12
19	Базы отдыха, санатории	9	22	14	11	14	21
20	Автосалоны (капитальные здания)	4	17	9	7	9	14
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	12	6	5	6	9
22	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения						по сортам изданий основного назначения

4	Система автоматического контроля за работой подъемной (подъёмно-транспортной) техники	0.81	1.08	0.97
5	Оценка износа и износостойкости износимых деталей и материалов (износостойкость материалов)	0.89	1.08	0.98

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)
(statistica-guk.ru/statistica-na-01-07-2025-f1/okonchitogo-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeishchenij)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (изполь здания*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при промах аналитической характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).

Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического исполь здания) из соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов Старт-Инвест (<http://www.start-invest.ru>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Наиболее типичные по назначению объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с местовыми кранами или кранбалками (карантины с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями, бетонные полы. Изначенные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1.04	1.22	1.12
2	Складские здания и помещения высотой этажа 4 - 9 м. (каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, влагозащита, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (каркас - стальные трубы или профиль, Покрытия и стены - шифер, облицовочный лист, теплоизоляция)	0,13	0,30	0,21
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (каркас - стальные трубы или профиль. Покрытия и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,19	0,47	0,32
5	Быстроизводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные углепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,04	0,94
6	Быстроизводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с местовыми кранами или кранбалками (каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные углепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,30	1,19
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (каркасные здания с теплозоляцией, ограждающие конструкции, все коммуникации)	1,14	1,27	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (каркасные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,57	2,77
9	Бытовые здания и помещения (каркасные здания, все коммуникации)	1,22	1,81	1,49
10	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (каркасные здания, все коммуникации)	1,53	2,78	2,10

11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,11	3,13	2,58
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,95	1,41	1,16
13	Генераторные с генераторами обрудованием, а также здания трансформаторных подстанций с силовыми оборудованиями (коммуникации; электричество)	1,74	2,57	2,12
14	Генераторные без генераторного оборудования, а также здания трансформаторных подстанций без силового оборудования (коммуникации; электричество)	0,82	1,21	1,00
15	Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,41	3,57	2,94
16	Фирменные выставочные здания (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,41 ¹	4,02	3,14
17	Автосалоны фирменные с встроенным обстановкой автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,05	3,48	2,70
18	Автосалоны фирменные с встроенным обстановкой помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием (автомобильные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,43	3,50	2,92
19	Автосалоны фирменные с встроенным обстановкой помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,94	2,80	2,33
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными помещениями) с автосервисным оборудованием (автомобильные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,87	2,51	2,16
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские с бытовыми и вспомогательными) без автосервисного оборудования (автомобильные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,45	1,83	1,62
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,42	4,33	3,19

Примечание:

- если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию
- " - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автомобили, смартовые ямы, камеры для покраски и сушки, шиномонтажное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

В таблице приведены усредненные районные данные по Российской Федерации объектов в нормализованном рабочем состоянии, имеющих рыночную востребованность. В практической оценке конкретного объекта недвижимости при наличии достоверной рыночной информации о нескольких аналогах, позволяющей точно рассчитать соотношения стоимости аналогичных (по местоположению, конструкции, общей площади, классу качества, техническому состоянию) объектов, отличающихся лишь назначением, предпочтительно использовать эти более точные расчетные данные.

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ И ОБОСНОВАНИЮ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7) 2017 г.

Издание обновленное и расширенное под редакцией Альфера А.А.

Нижний Новгород 2017

7.1.3. Ввиду присутствия неучитываемых параметров, зависящих от условий продажи, широком спросе и т.п. даже одинаковые объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по цене предложений и ценам сделок, т.е. фактически иметь значение, но не отраженное в источниках информации об объектах, отличие по цене или ценам признаков).

7.1.2. Значимые полуцифрыны интегральной неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Применительно к классам недвижимости и видам типов объектов		
Универсальные производственные здания и сооружения	15,0	12,1 - 17,0
Специализированные высокотехнологичные сооружения	17,0	15,2 - 18,8
Объекты, предназначенные для научного производства	17,5	16,0 - 19,0
Специализированные объекты научного статуса (научные лаборатории)	18,0	16,0 - 19,0
Объекты промышленного спроса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,8 - 19,0
Офисно-торговая недвижимость и сооружения типов объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сооружения общего назначения	12,0	11,2 - 12,8
2. Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	12,5	11,7 - 13,3

18

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Земельные участки		
1. Земельные участки под производственную застройку	12,5	11,7 - 13,4
2. Земельные участки под офицерские земельные участки	16,5	15,5 - 17,5
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,5	14,5 - 16,5
4.1. Земельные участки под НИОКР	15,0	12,0 - 11,0
4.2. Земельные участки под НИОКР	10,5	9,0 - 11,0
5. Земельные участки под объекты инфраструктуры	17,0	15,0 - 19,0
6. Земельные участки под объекты инфраструктуры	16,0	13,0 - 18,0
Жилая недвижимость		
1. Квартиры	5,0	5 - 5
2. Новые дома и пентхаусы	6,0	6 - 6

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица

Тип (класс) недвижимости	Несактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Применительно к классам недвижимости и видам типов объектов		
Универсальные производственные здания и сооружения	21,5	20,1 - 23,1
Специализированные высокотехнологичные сооружения	22,0	20,6 - 23,0
Объекты, предназначенные для научного производства	23,0	21,5 - 24,5
Специализированные объекты научного статуса (научные лаборатории)	24,5	22,0 - 25,8
Объекты промышленного спроса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0 - 24,0

19

Тип (класс) недвижимости	Несактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Общественно-культурная недвижимость и виды типов объектов		
1. Офисно-торговые объекты санкционного назначения и сооружений общего назначения	25,0	19,4 - 30,0
2. Высококлассные офисы Юридических классов А, В	30,0	26,4 - 31,6
3. Несанкционные здания и сооружения	34,5	31,8 - 37,5
4. Недвижимость, предназначенная для ведения предпринимательской деятельности	23,0	21,0 - 24,4
Земельные участки		
1. Земельные участки под производственную застройку	22,0	18,0 - 27,0
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0	15,1 - 19,0
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,0	21,7 - 24,3
4.1. Земельные участки под НИОКР	18,0	17,0 - 20,0
4.2. Земельные участки под НИОКР	15,5	15,0 - 17,0
5. Земельные участки под объекты инфраструктуры	24,0	22,6 - 25,4
6. Земельные участки под объекты инфраструктуры	21,5	20,4 - 22,6
Жилая недвижимость		
1. Квартиры	11,5	10,1 - 12
2. Новые дома и пентхаусы	14,5	13 - 16

20

7.2. Справочные материалы для обеспечения качественности и количественного анализа неопределенности при доходном подходе

7.2.1. Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации доходного подхода

Факторы неопределенности, отвечающие за доходный подход, могут нести быть и в доходном подходе, когда имеет речь о выборе аналогии по-случаю объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существует факторы, характерные только для доходного подхода:

Ограничения затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и типы коммунальных услуг, зарплаты штата обслуживания персонала и т.д.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщики вынуждены использовать усредненные данные.

Коэффициенты затраты. Достаточно часто опускают точные сведения о величине затраты, характерные для капитализации областей данного типа. Поэтому обычно оценщики вынуждены пользоваться усредненными характеристиками, вытекающими из литературных источников.

Текущий доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщики вынуждены пользоваться усредненными характеристиками, расчитанными методом рыночной методики на основе статистических данных.

Прямой кредитоспособность. Из-за отсутствия достоверной сведений об оценках рынка инвестиционных роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характеристика для объектов данного типа в данном районе,

21



3.4. Образование и наука

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020
СПАЛЬНЫЕ КОРПУСА ШКОЛ-ИНТЕРНАТОВ

СПАЛЬНЫЕ КОРПУСА ШКОЛ-ИНТЕРНАТОВ		Разной этажности, Высота, м. 4.4		KC-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:	Перекрытия и потолки - сборные железобетонные кровельные - деревянные стропила / обрешетка из досок / полиэтилен асбестоцементные полы - деревянные			
КОС-СТАНДАРТЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО:	Своды, м:	Число яз:	Баланс, м:	Общая стоимость
Этажность, 1	1068	4	Баланс	Руб. за 1 яз
Этажность, 2	1908	4	Баланс	Руб. за 1 яз
Этажность, 3	1908	4	Баланс	Руб. за 1 яз
Этажность, 4	1908	4	Баланс	Руб. за 1 яз
Этажность, 5	1908	4	Баланс	Руб. за 1 яз
				3 888
				3 729
				339
Остальные описания конструктивных элементов: приведены в таблице классификаторов качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:	Перекрытия и потолки - сборные железобетонные кровельные - деревянные стропила / обрешетка из досок / полиэтилен асбестоцементные полы - деревянные			
КОС-СТАНДАРТЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО:	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц			
Остальные описания конструктивных элементов: приведены в таблице классификаторов качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020
для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 31.01.2020

СПАЛЬНЫЕ КОРПУСА ШКОЛ-ИНТЕРНАТОВ

СПАЛЬНЫЕ КОРПУСА ШКОЛ-ИНТЕРНАТОВ		Разной этажности, Высота, м. 4.4		KC-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:	Перекрытия и потолки - сборные железобетонные кровельные - деревянные стропила / обрешетка из досок / полиэтилен асбестоцементные полы - деревянные			
КОС-СТАНДАРТЫ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО:	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц			
Остальные описания конструктивных элементов: приведены в таблице классификаторов качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.				
код объекта и дополнительные характеристики	общая, м ²	площадь, м ²	баланс	разница к определению
н/03.04.000.0287 Этажность, 1		-1068	Баланс	Руб. за 1 яз
н/03.04.000.0288 Этажность, 2		-1908	Баланс	Руб. за 1 яз
н/03.04.000.0289 Этажность, 3		-1908	Баланс	Руб. за 1 яз
н/03.04.000.0290 Этажность, 4		-1908	Баланс	Руб. за 1 яз
н/03.04.000.0291 Этажность, 5		-1908	Баланс	Руб. за 1 яз
				3 729
				339
код объекта и дополнительные характеристики	общая, м ²	площадь, м ²	баланс	разница к определению
н/03.04.000.0287 Этажность, 1	1068	Баланс	Руб. за 1 яз	12 233
н/03.04.000.0288 Этажность, 2	1908	Баланс	Руб. за 1 яз	19 187
н/03.04.000.0289 Этажность, 3	1908	Баланс	Руб. за 1 яз	3 800
н/03.04.000.0290 Этажность, 4	1908	Баланс	Руб. за 1 яз	19 187
н/03.04.000.0291 Этажность, 5	1908	Баланс	Руб. за 1 яз	19 187
				339
код объекта и дополнительные характеристики	общая, м ²	площадь, м ²	баланс	разница к определению
н/03.04.000.0287 1068,6	2004,3	806,8	856,8	12 233
1258%	16.52%	4.11%	7.00%	1.00%
				103.00%
н/03.04.000.0288 1908,6	2014,4	507,9	711,8	19 187
8,00%	20.80%	6.10%	7.00%	1.00%
				180.00%
н/03.04.000.0289 1908,6	2195,56	885,86	980,39	3 800
4,07%	22.99%	1.81%	11.00%	1.00%
				180.00%
н/03.04.000.0290 1908,6	2137,21	874,13	911,82	19 187
4,00%	21.99%	4.10%	15.00%	4.00%
				180.00%
н/03.04.000.0291 1908,6	2137,21	874,13	911,82	19 187
4,00%	21.99%	4.10%	15.00%	4.00%
				180.00%

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

Приложение № 3. Копии документов оценщиков

Копия полиса страхования профессиональной ответственности исполнителя.

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

Копии полисов страхования профессиональной ответственности оценщиков.

Отчет об оценке №С20642 НЕДВИЖИМОСТИ: 1. Нежилые помещения, назначение: нежилое, этаж: этаж №2, площадь 967,6 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11188; 2. Помещения мест общего пользования, назначение: нежилое, этаж: этаж №1, площадь 186,7 кв.м., кадастровый номер: 73:24:010101:11187

Копии документов о профессиональном образовании оценщиков.



Квалификационный аттестат



Доверенность



卷之三

卷之三

Общество с ограниченной ответственностью «Техника» (90000000000000000000) по адресу: г. Краснодар, ул. Адлерская, 13 зарегистрировано 20.04.2014 года, единственным учредителем и единственным лицом, имеющим право на управление обществом, является Михаил Смирнов, 40 лет, по адресу: 25000000000000000000 г. Краснодар, ул. Красная, 100. В соответствии с изменениями и дополнениями к законодательству о приватизации, вступившими в силу 01.01.2009 г., Михаил Смирнов является единственным собственником общества. Учредительный договор от 22.11.2009 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы по труду и социальной защите по Краснодарскому краю и Ульяновской области. Устав общества № 1 утвержден Учредительным договором от 22.11.2009 г. Устав общества № 1 зарегистрирован в Управлении Федеральной службы по труду и социальной защите по Краснодарскому краю и Ульяновской области. Устав общества № 1 утвержден Учредительным договором от 22.11.2009 г. Устав общества № 1 зарегистрирован в Управлении Федеральной службы по труду и социальной защите по Краснодарскому краю и Ульяновской области.

- відомості є залежні від кількості, якісно залежать від оптимальних розмірів, розподілу та форми. Установлені обмеження кількості, якісно, а також розмірів, які необхідні, вимірювань та обробки, але необхідні для отримання достовірних результатів.
- вимірювання вимірювань. Вимірювання - це процес, який виконується вимірювачем. Вимірювання - це процес, який виконується вимірювачем. Вимірювання - це процес, який виконується вимірювачем. Вимірювання - це процес, який виконується вимірювачем.

- «Приоритетные направления и задачи Озера Байкал в ближайшие годы»
- «Приоритетные направления и задачи Озера Байкал в ближайшие годы»
- «Приоритетные направления и задачи Озера Байкал в ближайшие годы»

THE JOURNAL OF CLIMATE, VOL. 17, 2004

BRIAN D. HARRIS ET AL.

Pearson 00011111. Waterman, John. *Waterman's commentaries*, v. 1-10
171 [1860] D.18.60 [1860-1861]. 71 fasc. [1st fascimile]
www.hathitrust.org/access_use.html#pd-google