



МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ  
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

ОЦЕНКА ВЫСШЕЙ ПРОБЫ



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

№ С20642

**Объект:**

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

**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.

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ.....</b>	<b>2</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>3</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>7</b>
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>11</b>
<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>13</b>
<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
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
<b>АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....</b>	<b>44</b>
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
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>73</b>
Методология.....	73
Термины и определения.....	73
Процесс оценки.....	77
Основные подходы, применяемые при оценке.....	78
<b>РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>85</b>
Расчет стоимости объекта оценки.....	85
Затратный подход.....	85
Сравнительный подход.....	85
Доходный подход.....	123
Согласование результатов.....	124
Используемая нормативная и методическая литература.....	126
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....</b>	<b>127</b>
Анализ достаточности, надежности и достоверности полученной информации.....	128
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>129</b>
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	<b>7 236 000,00</b>	<b>6 030 000,00</b>

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. Цыпов

## 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)	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.

	<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.)</p>
Информация о наличии ограничений (обременений) недвижимости	<p>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.)</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

**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.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>
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	<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. 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>

	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**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Оценщик не несет ответственности за дефекты объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме визуального осмотра и изучения документации.
6. 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 действительно 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

<b>Заказчик</b>	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
<b>Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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 требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
<b>Сведения о страховании Исполнителя</b>	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 (Сто 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.
<b>Оценщик</b>	<u>Цыпов 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>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	<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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр»                  ОГРН 1147326002768 от 27.11.14 г.                  Место нахождения: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.</p>
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	<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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Перечень разделов отчета, исполнителем которых является Оценщик</b>	<p>Цыплов М.П. - написание аналитики, проведение осмотра, проведение расчетов, написание отчета, поиск, анализ и отбор информации, выполнение технических операций.</p>
<b>Привлекаемые к проведению оценки специалисты</b>	<p>Не привлекались</p>

## 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

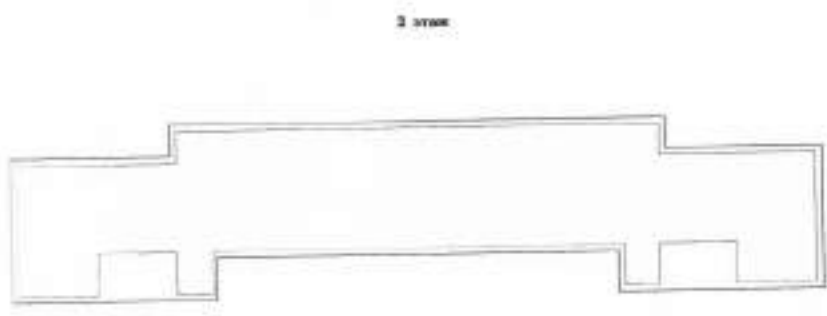
Объекты оценки являются:

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

**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 <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> )
Материал наружных стен здания	Кирпичные облегченные (согласно данным сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> )
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 амортизировало 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.

д. 11.1

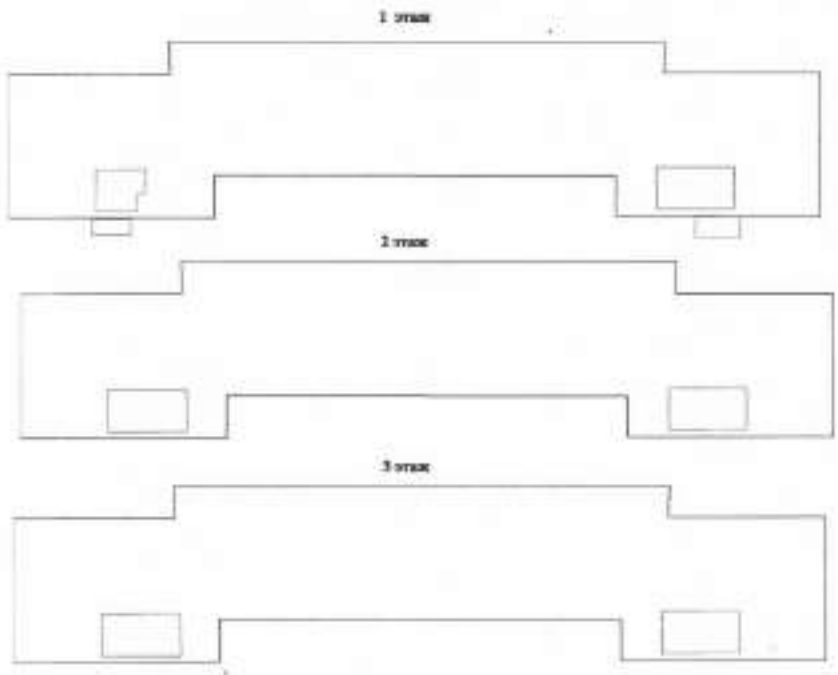
ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стеновые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные 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, зданий 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 металлопроката, 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 быстровозводимых 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 турлукные 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 <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> )
Материал наружных стен	Кирпичные облегченные (согласно данным сайта

здания	<a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a>
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 амортизировало 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, устраняемые 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. Ограниченное 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., ruO3.04.000.0208	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-

мах. 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:**















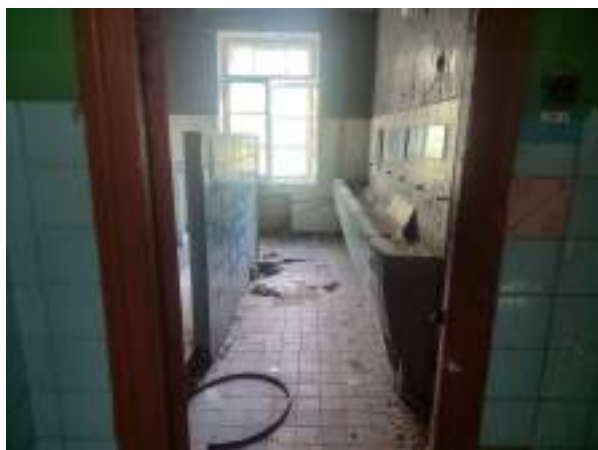


**Помещения мест общего пользования, кадастровый номер: 73:24:010101:11187**









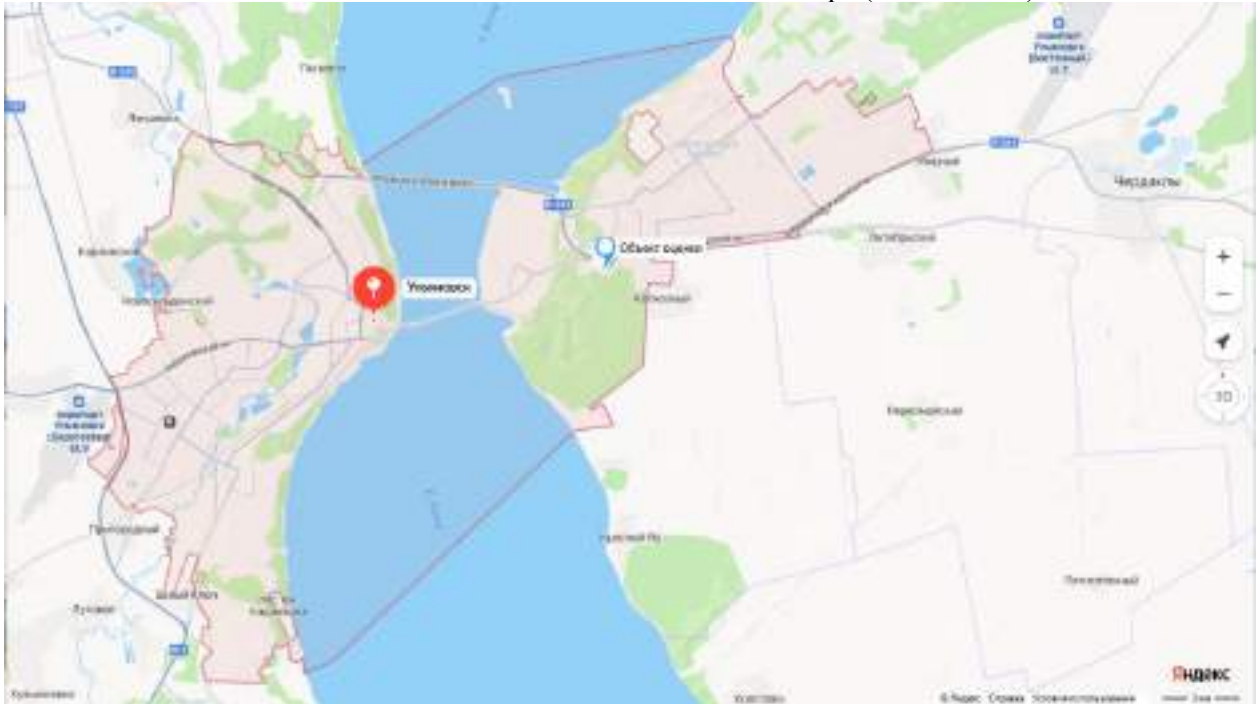
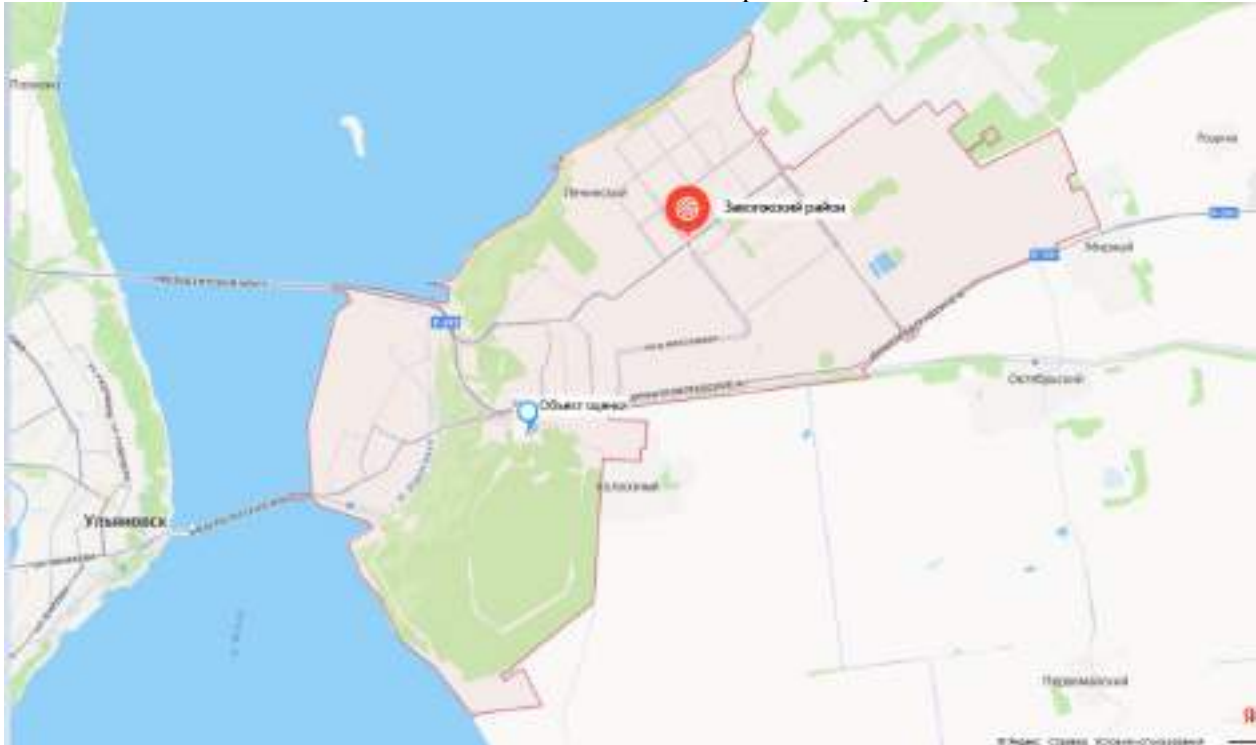




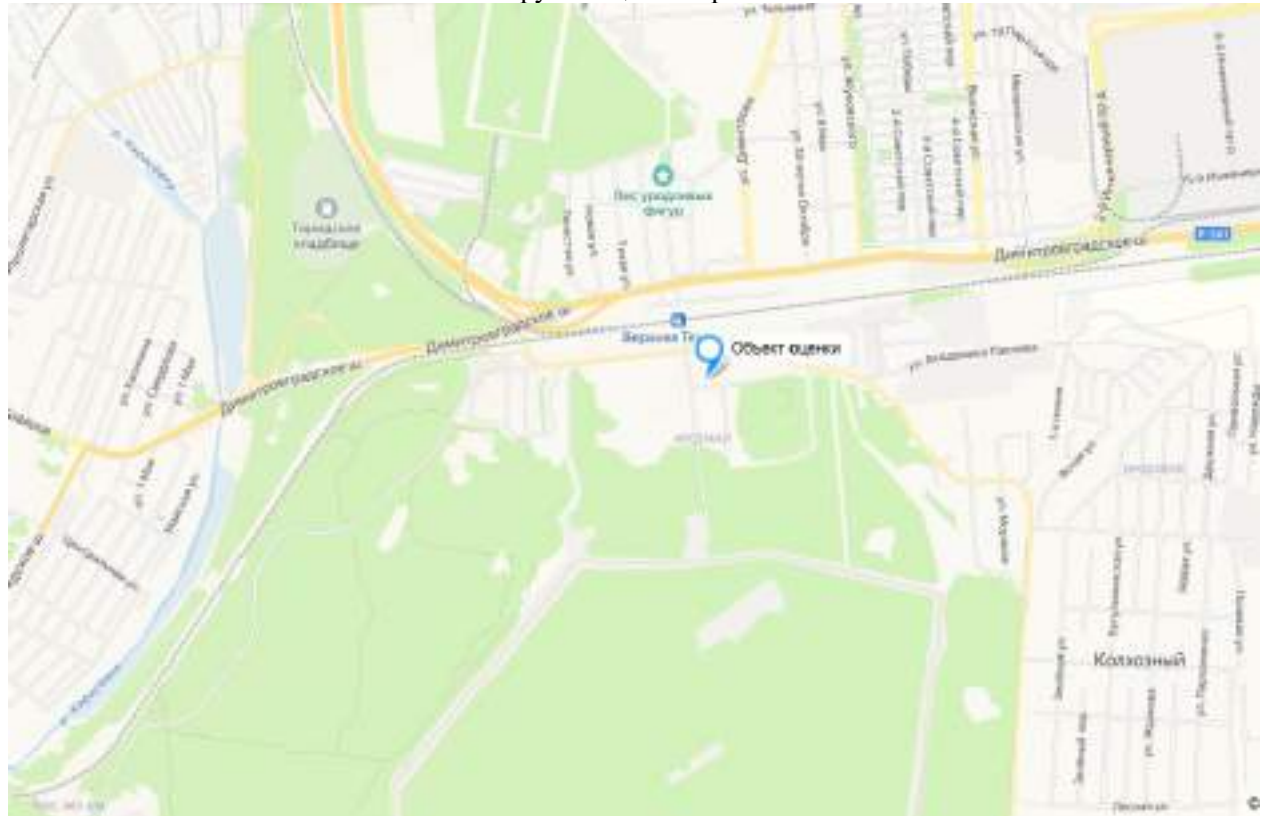


***Вывод: Объектом оценки является помещение офисного назначения, расположенное здании казармы в неудовлетворительном техническом состоянии. Помещение расположено на втором этаже, требует капитального ремонта помещений.***

## Описание и анализ локального местоположения

Адрес объекта оценки	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 2
Местоположение объекта на картографическом материале, <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>	
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 территория 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.

Заклучение 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, выбираемому 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 абсолютным. 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 затемнённости 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
<b>Критерий анализа НЭИ:</b> 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
<b>Критерий анализа НЭИ:</b> Юридическая допустимость – 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 затемнённости 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
<b>Критерий анализа НЭИ:</b> 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
<b>Критерий анализа НЭИ:</b> 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

<i>практикой.</i>
-------------------

## 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 сдержанным, 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-proryvnoy-dokument-putin-i-prezident-irana-podpisali-dogovor-o-strategicheskoy-partnerstve/>; <https://forumarctica.ru/programme/programme-architecture/>; <https://lenta.ru/news/2025/01/17/po-nastoyaschemu-proryvnoy-dokument-putin-i-prezident-irana-podpisali-dogovor-o-strategicheskoy-partnerstve/>; <https://lenta.ru/news/2025/02/13/na-mosbirzhe-ustanovili-istoricheskiy-rekord/>; <https://lenta.ru/news/2025/02/28/putin-ratifikiroval-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 околонулевую 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 полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объем 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 объеме 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 непроеизводственных 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. Объемы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объемы 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 соответ. периоду предыдущего года	июль 25	авг. 25	сент. 25	окт. 25	нояб. 25	дек. 25	январь 26	фев. 26	март 26	апр. 26	май 26	июнь 26	июль 26	авг. 26	сент. 26	окт. 26	нояб. 26	дек. 26	январь 27	фев. 27	март 27	апр. 27	май 27	июнь 27	июль 27	авг. 27	сент. 27	окт. 27	нояб. 27	дек. 27	январь 28	фев. 28	март 28	апр. 28	май 28	июнь 28	июль 28	авг. 28	сент. 28	окт. 28	нояб. 28	дек. 28	январь 29	фев. 29	март 29	апр. 29	май 29	июнь 29	июль 29	авг. 29	сент. 29	окт. 29	нояб. 29	дек. 29	январь 30	фев. 30	март 30	апр. 30	май 30	июнь 30	июль 30	авг. 30	сент. 30	окт. 30	нояб. 30	дек. 30	январь 31	фев. 31	март 31	апр. 31	май 31	июнь 31	июль 31	авг. 31	сент. 31	окт. 31	нояб. 31	дек. 31	январь 32	фев. 32	март 32	апр. 32	май 32	июнь 32	июль 32	авг. 32	сент. 32	окт. 32	нояб. 32	дек. 32	январь 33	фев. 33	март 33	апр. 33	май 33	июнь 33	июль 33	авг. 33	сент. 33	окт. 33	нояб. 33	дек. 33	январь 34	фев. 34	март 34	апр. 34	май 34	июнь 34	июль 34	авг. 34	сент. 34	окт. 34	нояб. 34	дек. 34	январь 35	фев. 35	март 35	апр. 35	май 35	июнь 35	июль 35	авг. 35	сент. 35	окт. 35	нояб. 35	дек. 35	январь 36	фев. 36	март 36	апр. 36	май 36	июнь 36	июль 36	авг. 36	сент. 36	окт. 36	нояб. 36	дек. 36	январь 37	фев. 37	март 37	апр. 37	май 37	июнь 37	июль 37	авг. 37	сент. 37	окт. 37	нояб. 37	дек. 37	январь 38	фев. 38	март 38	апр. 38	май 38	июнь 38	июль 38	авг. 38	сент. 38	окт. 38	нояб. 38	дек. 38	январь 39	фев. 39	март 39	апр. 39	май 39	июнь 39	июль 39	авг. 39	сент. 39	окт. 39	нояб. 39	дек. 39	январь 40	фев. 40	март 40	апр. 40	май 40	июнь 40	июль 40	авг. 40	сент. 40	окт. 40	нояб. 40	дек. 40	январь 41	фев. 41	март 41	апр. 41	май 41	июнь 41	июль 41	авг. 41	сент. 41	окт. 41	нояб. 41	дек. 41	январь 42	фев. 42	март 42	апр. 42	май 42	июнь 42	июль 42	авг. 42	сент. 42	окт. 42	нояб. 42	дек. 42	январь 43	фев. 43	март 43	апр. 43	май 43	июнь 43	июль 43	авг. 43	сент. 43	окт. 43	нояб. 43	дек. 43	январь 44	фев. 44	март 44	апр. 44	май 44	июнь 44	июль 44	авг. 44	сент. 44	окт. 44	нояб. 44	дек. 44	январь 45	фев. 45	март 45	апр. 45	май 45	июнь 45	июль 45	авг. 45	сент. 45	окт. 45	нояб. 45	дек. 45	январь 46	фев. 46	март 46	апр. 46	май 46	июнь 46	июль 46	авг. 46	сент. 46	окт. 46	нояб. 46	дек. 46	январь 47	фев. 47	март 47	апр. 47	май 47	июнь 47	июль 47	авг. 47	сент. 47	окт. 47	нояб. 47	дек. 47	январь 48	фев. 48	март 48	апр. 48	май 48	июнь 48	июль 48	авг. 48	сент. 48	окт. 48	нояб. 48	дек. 48	январь 49	фев. 49	март 49	апр. 49	май 49	июнь 49	июль 49	авг. 49	сент. 49	окт. 49	нояб. 49	дек. 49	январь 50	фев. 50	март 50	апр. 50	май 50	июнь 50	июль 50	авг. 50	сент. 50	окт. 50	нояб. 50	дек. 50	январь 51	фев. 51	март 51	апр. 51	май 51	июнь 51	июль 51	авг. 51	сент. 51	окт. 51	нояб. 51	дек. 51	январь 52	фев. 52	март 52	апр. 52	май 52	июнь 52	июль 52	авг. 52	сент. 52	окт. 52	нояб. 52	дек. 52	январь 53	фев. 53	март 53	апр. 53	май 53	июнь 53	июль 53	авг. 53	сент. 53	окт. 53	нояб. 53	дек. 53	январь 54	фев. 54	март 54	апр. 54	май 54	июнь 54	июль 54	авг. 54	сент. 54	окт. 54	нояб. 54	дек. 54	январь 55	фев. 55	март 55	апр. 55	май 55	июнь 55	июль 55	авг. 55	сент. 55	окт. 55	нояб. 55	дек. 55	январь 56	фев. 56	март 56	апр. 56	май 56	июнь 56	июль 56	авг. 56	сент. 56	окт. 56	нояб. 56	дек. 56	январь 57	фев. 57	март 57	апр. 57	май 57	июнь 57	июль 57	авг. 57	сент. 57	окт. 57	нояб. 57	дек. 57	январь 58	фев. 58	март 58	апр. 58	май 58	июнь 58	июль 58	авг. 58	сент. 58	окт. 58	нояб. 58	дек. 58	январь 59	фев. 59	март 59	апр. 59	май 59	июнь 59	июль 59	авг. 59	сент. 59	окт. 59	нояб. 59	дек. 59	январь 60	фев. 60	март 60	апр. 60	май 60	июнь 60	июль 60	авг. 60	сент. 60	окт. 60	нояб. 60	дек. 60	январь 61	фев. 61	март 61	апр. 61	май 61	июнь 61	июль 61	авг. 61	сент. 61	окт. 61	нояб. 61	дек. 61	январь 62	фев. 62	март 62	апр. 62	май 62	июнь 62	июль 62	авг. 62	сент. 62	окт. 62	нояб. 62	дек. 62	январь 63	фев. 63	март 63	апр. 63	май 63	июнь 63	июль 63	авг. 63	сент. 63	окт. 63	нояб. 63	дек. 63	январь 64	фев. 64	март 64	апр. 64	май 64	июнь 64	июль 64	авг. 64	сент. 64	окт. 64	нояб. 64	дек. 64	январь 65	фев. 65	март 65	апр. 65	май 65	июнь 65	июль 65	авг. 65	сент. 65	окт. 65	нояб. 65	дек. 65	январь 66	фев. 66	март 66	апр. 66	май 66	июнь 66	июль 66	авг. 66	сент. 66	окт. 66	нояб. 66	дек. 66	январь 67	фев. 67	март 67	апр. 67	май 67	июнь 67	июль 67	авг. 67	сент. 67	окт. 67	нояб. 67	дек. 67	январь 68	фев. 68	март 68	апр. 68	май 68	июнь 68	июль 68	авг. 68	сент. 68	окт. 68	нояб. 68	дек. 68	январь 69	фев. 69	март 69	апр. 69	май 69	июнь 69	июль 69	авг. 69	сент. 69	окт. 69	нояб. 69	дек. 69	январь 70	фев. 70	март 70	апр. 70	май 70	июнь 70	июль 70	авг. 70	сент. 70	окт. 70	нояб. 70	дек. 70	январь 71	фев. 71	март 71	апр. 71	май 71	июнь 71	июль 71	авг. 71	сент. 71	окт. 71	нояб. 71	дек. 71	январь 72	фев. 72	март 72	апр. 72	май 72	июнь 72	июль 72	авг. 72	сент. 72	окт. 72	нояб. 72	дек. 72	январь 73	фев. 73	март 73	апр. 73	май 73	июнь 73	июль 73	авг. 73	сент. 73	окт. 73	нояб. 73	дек. 73	январь 74	фев. 74	март 74	апр. 74	май 74	июнь 74	июль 74	авг. 74	сент. 74	окт. 74	нояб. 74	дек. 74	январь 75	фев. 75	март 75	апр. 75	май 75	июнь 75	июль 75	авг. 75	сент. 75	окт. 75	нояб. 75	дек. 75	январь 76	фев. 76	март 76	апр. 76	май 76	июнь 76	июль 76	авг. 76	сент. 76	окт. 76	нояб. 76	дек. 76	январь 77	фев. 77	март 77	апр. 77	май 77	июнь 77	июль 77	авг. 77	сент. 77	окт. 77	нояб. 77	дек. 77	январь 78	фев. 78	март 78	апр. 78	май 78	июнь 78	июль 78	авг. 78	сент. 78	окт. 78	нояб. 78	дек. 78	январь 79	фев. 79	март 79	апр. 79	май 79	июнь 79	июль 79	авг. 79	сент. 79	окт. 79	нояб. 79	дек. 79	январь 80	фев. 80	март 80	апр. 80	май 80	июнь 80	июль 80	авг. 80	сент. 80	окт. 80	нояб. 80	дек. 80	январь 81	фев. 81	март 81	апр. 81	май 81	июнь 81	июль 81	авг. 81	сент. 81	окт. 81	нояб. 81	дек. 81	январь 82	фев. 82	март 82	апр. 82	май 82	июнь 82	июль 82	авг. 82	сент. 82	окт. 82	нояб. 82	дек. 82	январь 83	фев. 83	март 83	апр. 83	май 83	июнь 83	июль 83	авг. 83	сент. 83	окт. 83	нояб. 83	дек. 83	январь 84	фев. 84	март 84	апр. 84	май 84	июнь 84	июль 84	авг. 84	сент. 84	окт. 84	нояб. 84	дек. 84	январь 85	фев. 85	март 85	апр. 85	май 85	июнь 85	июль 85	авг. 85	сент. 85	окт. 85	нояб. 85	дек. 85	январь 86	фев. 86	март 86	апр. 86	май 86	июнь 86	июль 86	авг. 86	сент. 86	окт. 86	нояб. 86	дек. 86	январь 87	фев. 87	март 87	апр. 87	май 87	июнь 87	июль 87	авг. 87	сент. 87	окт. 87	нояб. 87	дек. 87	январь 88	фев. 88	март 88	апр. 88	май 88	июнь 88	июль 88	авг. 88	сент. 88	окт. 88	нояб. 88	дек. 88	январь 89	фев. 89	март 89	апр. 89	май 89	июнь 89	июль 89	авг. 89	сент. 89	окт. 89	нояб. 89	дек. 89	январь 90	фев. 90	март 90	апр. 90	май 90	июнь 90	июль 90	авг. 90	сент. 90	окт. 90	нояб. 90	дек. 90	январь 91	фев. 91	март 91	апр. 91	май 91	июнь 91	июль 91	авг. 91	сент. 91	окт. 91	нояб. 91	дек. 91	январь 92	фев. 92	март 92	апр. 92	май 92	июнь 92	июль 92	авг. 92	сент. 92	окт. 92	нояб. 92	дек. 92	январь 93	фев. 93	март 93	апр. 93	май 93	июнь 93	июль 93	авг. 93	сент. 93	окт. 93	нояб. 93	дек. 93	январь 94	фев. 94	март 94	апр. 94	май 94	июнь 94	июль 94	авг. 94	сент. 94	окт. 94	нояб. 94	дек. 94	январь 95	фев. 95	март 95	апр. 95	май 95	июнь 95	июль 95	авг. 95	сент. 95	окт. 95	нояб. 95	дек. 95	январь 96	фев. 96	март 96	апр. 96	май 96	июнь 96	июль 96	авг. 96	сент. 96	окт. 96	нояб. 96	дек. 96	январь 97	фев. 97	март 97	апр. 97	май 97	июнь 97	июль 97	авг. 97	сент. 97	окт. 97	нояб. 97	дек. 97	январь 98	фев. 98	март 98	апр. 98	май 98	июнь 98	июль 98	авг. 98	сент. 98	окт. 98	нояб. 98	дек. 98	январь 99	фев. 99	март 99	апр. 99	май 99	июнь 99	июль 99	авг. 99	сент. 99	окт. 99	нояб. 99	дек. 99	январь 00	фев. 00	март 00	апр. 00	май 00	июнь 00	июль 00	авг. 00	сент. 00	окт. 00	нояб. 00	дек. 00	январь 01	фев. 01	март 01	апр. 01	май 01	июнь 01	июль 01	авг. 01	сент. 01	окт. 01	нояб. 01	дек. 01	январь 02	фев. 02	март 02	апр. 02	май 02	июнь 02	июль 02	авг. 02	сент. 02	окт. 02	нояб. 02	дек. 02	январь 03	фев. 03	март 03	апр. 03	май 03	июнь 03	июль 03	авг. 03	сент. 03	окт. 03	нояб. 03	дек. 03	январь 04	фев. 04	март 04	апр. 04	май 04	июнь 04	июль 04	авг. 04	сент. 04	окт. 04	нояб. 04	дек. 04	январь 05	фев. 05	март 05	апр. 05	май 05	июнь 05	июль 05	авг. 05	сент. 05	окт. 05	нояб. 05	дек. 05	январь 06	фев. 06	март 06	апр. 06	май 06	июнь 06	июль 06	авг. 06	сент. 06	окт. 06	нояб. 06	дек. 06	январь 07	фев. 07	март 07	апр. 07	май 07	июнь 07	июль 07	авг. 07	сент. 07	окт. 07	нояб. 07	дек. 07	январь 08	фев. 08	март 08	апр. 08	май 08	июнь 08	июль 08	авг. 08	сент. 08	окт. 08	нояб. 08	дек. 08	январь 09	фев. 09	март 09	апр. 09	май 09	июнь 09	июль 09	авг. 09	сент. 09	окт. 09	нояб. 09	дек. 09	январь 10	фев. 10	март 10	апр. 10	май 10	июнь 10	июль 10	авг. 10	сент. 10	окт. 10	нояб. 10	дек. 10	январь 11	фев. 11	март 11	апр. 11	май 11	июнь 11	июль 11	авг. 11	сент. 11	окт. 11	нояб. 11	дек. 11	январь 12	фев. 12	март 12	апр. 12	май 12	июнь 12	июль 12	авг. 12	сент. 12	окт. 12	нояб. 12	дек. 12	январь 13	фев. 13	март 13	апр. 13	май 13	июнь 13	июль 13	авг. 13	сент. 13	окт. 13	нояб. 13	дек. 13	январь 14	фев. 14	март 14	апр. 14	май 14	июнь 14	июль 14	авг. 14	сент. 14	окт. 14	нояб. 14	дек. 14	январь 15	фев. 15	март 15	апр. 15	май 15	июнь 15	июль 15	авг. 15	сент. 15	окт. 15	нояб. 15	дек. 15	январь 16	фев. 16	март 16	апр. 16	май 16	июнь 16	июль 16	авг. 16	сент. 16	окт. 16	нояб. 16	дек. 16	январь 17	фев. 17	март 17	апр. 17	май 17	июнь 17	июль 17	авг. 17	сент. 17	окт. 17	нояб. 17	дек. 17	январь 18	фев. 18	март 18	апр. 18	май 18	июнь 18	июль 18	авг. 18	сент. 18	окт. 18	нояб. 18	дек. 18	январь 19	фев. 19	март 19	апр. 19	май 19	июнь 19	июль 19
--	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	----------	---------	----------	---------	-----------	---------	---------	---------	--------	---------	---------



в % к соответ. периоду предыдущего года	январь- март 25	апр. 25	июль 25	авг. 25	сентябрь 25	октябрь 25	ноябрь 25	декабрь 25	январь 26	2024	II кв. 24	III кв. 24	IV кв. 24	I кв. 25	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соответ. периоду предыдущего года	4,1 <sup>1</sup>	-	4,8	0,1	4,2	4,0	3,4	0,1	3,2	0,0	3,7	5,0	0,1	7,8	11,0
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	26 216 <sup>2</sup>	-	100 623	103 183	89 422	97 373	92 300	91 640	89 648	88 961	89 069	106 020	83 891	88 496	74 854
в % к соответ. периоду предыдущего года	14,5 <sup>2</sup>	-	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,8	18,8	17,8	16,7	14,8
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соответ. периоду предыдущего года	5,0 <sup>2</sup>	-	5,8	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,8	6,1	6,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соответ. периоду предыдущего года	7,8 <sup>2</sup>	-	7,8	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соответ. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,8	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0
млн чел.	75,8	76,6	76,1	76,9	76,2	76,9	75,6	75,8	75,6	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	76,0
млн чел. (5A)	76,2	76,4	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,6	76,1	76,1	76,0	76,2	76,0
<b>Численность занятых</b> в % к соответ. 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	0,6	1,8	0,7
млн чел.	74,2	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,6	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4
млн чел. (5A)	74,5	74,7	74,5	74,5	74,6	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,3	74,3	74,2	74,2	73,6
<b>Численность безработных</b> в % к соответ. 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
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,4
млн чел. (5A)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (5A)	81,5	81,7	81,6	81,6	81,8	81,5	81,3	81,4	81,3	81,2	81,3	81,5	81,3	81,3	80,8
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе (5A)	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	3,2
2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	3,2

Источник: Росстат, расчеты Многопрофильного центра

<sup>1</sup> В январе-июне 2025 г.

<sup>2</sup> Источники данных за 2024 г. и I полугодие 2025 г.

<sup>3</sup> В июне 2025 г. / по состоянию на 25 августа 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АЛПГ<sup>1</sup>

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь- март 25	апр. 25	июль 25	авг. 25	сентябрь 25	октябрь 25	ноябрь 25	декабрь 25	январь 26	2024	II кв. 24	III кв. 24	IV кв. 24	I кв. 25	2023
<b>Промышленное производство</b>	0,9	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,0	3,8	5,1	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-2,3	0,9	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-6,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	-1,8
добыча угля	-1,1	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	2,7	4,0	1,0	1,9	0,3
добыча металлургического руд	3,0	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	8,2	2,9	3,0	2,4	1,8	2,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,4	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,1	-5,3	1,9	-4,2	2,2	-1,0	-3,3	-6,0	-0,9	-2,8	4,5	9,5	2,4	-1,8	7,4
<b>Обрабатывающее производство</b>	3,3	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	0,2	9,8	9,5	2,4	9,6	6,7
пищевая промышленность, в т.ч.	-1,1	0,3	-0,9	1,6	-2,4	-1,2	-1,8	-2,2	-4,8	1,1	0,3	4,5	3,4	4,6	7,8
пищевые продукты	-0,6	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	6,6
напитки	-3,5	-7,9	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	19,7
табачное изделие	2,1	-10,4	4,3	16,1	4,8	-6,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-10,0
легкая промышленность, в т.ч.	-4,1	-4,6	-8,1	-8,1	-8,3	-4,7	-2,7	-3,7	-0,9	-3,8	9,8	11,1	4,2	9,3	14,7
текстильные изделия	-1,7	3,0	-6,8	-5,1	-4,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	3,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2
одежда	-1,5	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4
кожа и изделия из нее	-16,0	-10,6	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2
химический комплекс	-3,6	-3,9	-8,1	-3,9	-7,3	-4,0	-1,8	-2,3	-3,6	0,7	4,3	2,2	1,0	8,8	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-2,5	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1
бумага и бумажные изделия	-2,7	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	8,2
текстильная и швейная промышленность	-9,3	-10,6	-12,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-6,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4
полиграфическая и копировальная промышленность															
производство кокша и нефтепродуктов	0,9	-0,2	2,6	4,9	1,4	1,8	-6,5	1,2	-3,7	0,9	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3
металлический комплекс	0,9	0,4	0,4	0,8	-1,4	2,9	1,7	2,2	-1,3	4,4	6,9	7,2	5,9	5,8	4,9
в т.ч.															
машиностроение и металлообработка	-0,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,8	2,2	6,1	4,9	4,2	3,3	8,0
автомобильное производство и транспортные средства	14,4	13,0	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,3	-0,3	-6,1	-7,0	-11,8	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,0	1,5	4,1	0,3

в % к соответ. периоду предыдущего года	янв.-нояб. 23	январь 23	фев. 23	март 23	апр. 23	май 23	июнь 23	июль 23	авг. 23	сентяб. 23	октябрь 23	ноябрь 23	2023	январь 24	фев. 24	март 24	апр. 24	2024
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,2	-8,4	-8,2	-8,4	-8,6	-8,4	-8,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	8,3	8,3	7,0	13,3	8,9		
металлургический комплекс в т.ч.	1,8	-8,1	2,2	8,0	1,8	-8,1	4,8	3,7	3,7	8,1	8,8	8,8	8,8	8,7	8,0	8,7		
металлургия	-3,3	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-3,0	-1,8	-0,4	-1,0	3,0	
прочие неметаллические изделия	17,0	8,4	10,3	21,8	8,8	19,5	24,8	17,2	25,0	34,4	31,4	31,7	31,7	19,2	41,0	30,8	20,4	
машиностроительный комплекс в т.ч.	8,8	10,8	7,8	2,7	14,8	8,9	12,4	7,8	16,8	18,8	22,3	24,1	24,1	17,0	20,8	27,8	28,8	
машиностроение	14,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,8	29,8	29,8	19,0	27,2	37,8	29,4	
электронное оборудование	-3,2	-8,5	-8,8	-8,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	8,2	3,8	10,2	15,9	15,9	8,8	8,8	11,9	20,8	
машины и оборудование, не элект. в других отраслях	-2,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,9	4,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1	
автомобильное, тракторное и сельскохозяйственное	-17,8	-26,8	-23,0	-28,9	-27,8	-13,5	-0,2	-12,8	-8,8	-5,4	18,2	12,9	10,1	10,5	36,5	18,0		
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	48,1	25,4	18,8	46,3	18,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,8	32,8	30,3	30,7	29,0		
прочие производства в т.ч.	-0,7	-1,1	-2,7	-8,0	-3,1	3,7	1,8	2,9	-0,2	2,9	14,2	17,9	8,2	13,8	14,7	7,0		
металлы	-8,1	-12,0	-10,2	-8,5	-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 неметаллические изделия	-1,0	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	10,5	14,7	13,4		
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,8	1,8	-1,1	-8,0	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	16,1	21,7	0,8	13,8	11,3	5,0		
обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	8,1	-1,2	-0,8	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	8,3	8,0		
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,7	-8,8	-4,3	-3,7	-4,0	-8,2	-2,3	-3,7	-3,8	8,8	3,8	2,8	2,8	4,8	4,8	8,3		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\* В соответствии с решением о разработке и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства от Росстата от 18.08.2022 г. № 470 уточнены данные за 2024 г. и 1 полугодие 2025 г.

Подготовлено по данным: [https://economy.gov.ru/material/file/3dc3393affbf7ee44d17a12d0312426e/2025\\_08\\_27.pdf](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](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 <sup>1)</sup>	х	98,1	110,5
добыча полезных ископаемых	111,4 <sup>1)</sup>	х	98,6	100,1
обрабатывающие производства	105,6 <sup>1)</sup>	х	98,4	112,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	106,2 <sup>1)</sup>	х	80,6	93,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99,2 <sup>1)</sup>	х	105,1	93,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по "чистым" видам деятельности: <sup>2)</sup>	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	х	53784,2	х	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 <sup>1)</sup>	104,9 <sup>3)</sup>	109,7	110,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, % (на внутренний рынок)	99,2 <sup>1)</sup>	103,4 <sup>3)</sup>	107,4	109,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, %	99,2 <sup>1)</sup>	99,2 <sup>3)</sup>	124,6	123,3
Сальдированный 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 <sup>4)</sup>	92,9 <sup>4)</sup>
Задолженность крупных и средних организаций на 1 июля				
Дебиторская	х	194718,2	х	х
Кредиторская	х	320279,3	х	х

	Абсолютные данные 2025		В % к соответствующему периоду 2024	
	июль	январь-июль	июль	январь-июль
Среднестатистическая численность работающих в экономике (по полному кругу предприятий), за июль, 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-июль <sup>1)</sup> , рублей	x	45012,1	x	118,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения за январь-июль <sup>2)</sup>	x	x	x	106,6
Начисленная средняя заработная плата одного работника за июль				
номинальная, рублей	71718,5	66426,3	118,1	118,4
реальная	x	x	106,4	106,9
<sup>1)</sup> К предыдущему месяцу <sup>2)</sup> В фактических ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных платежей. Темп роста <sup>3)</sup> К декабрю предыдущего года <sup>4)</sup> Рассчитан с учетом изменения круга учитываемых предприятий и корректировки данных соответствующего периода 2024 года, исходя из изменений учетной политики, законодательных актов <sup>5)</sup> 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 заработная 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 (жилые 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 (жилые 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):

*Предложения по продаже:*

	<b>Предложение №1</b>	<b>Предложение №2</b>	<b>Предложение №3</b>	<b>Предложение №4</b>	<b>Предложение №5</b>
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	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	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, развязки, гостиницы, рестораны, больницы. Подходит под различные виды деятельности: производство, торговля, офисы, здравоохранение. В здании смонтированы системы пожаротушения, произведена современная и качественная отделка помещений. Общая	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 м <sup>2</sup> Второй этаж 579 м <sup>2</sup> Продажа от собственника. В помощи риэлторов не нуждаюсь. Цена фиксированная.	Предлагаем рассмотреть покупку комплекса помещений в торговом центре. Объект находится в центре Верхней Террасы. Густонаселённый 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. *	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>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> <p>----- РБН73</p> <p>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>	
--	---	--	--	--	--

		м/м	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, Груминг, 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	
--	--	-----	---	--

Источник информации	<a href="https://ulyanovsk.olan.ru/sale-office/152190179-91490000-rub-ul-brestskaya">https://ulyanovsk.olan.ru/sale-office/152190179-91490000-rub-ul-brestskaya</a>	<a href="https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-10-27&amp;id=3197443097">https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-10-27&amp;id=3197443097</a>	<a href="https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2025-01-27&amp;id=3062678392">https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2025-01-27&amp;id=3062678392</a>	<a href="https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-11-27&amp;id=4634289794">https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-11-27&amp;id=4634289794</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_895_m_3071251185?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4dWp4eTc5cmcxVE5kbktGIj9ViwqIz8AAAA">https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_895_m_3071251185?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4dWp4eTc5cmcxVE5kbktGIj9ViwqIz8AAAA</a>
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 достаточном 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 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.** 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"><li>• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;</li><li>• условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);</li><li>• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам, иные условия);</li><li>• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные условия);</li><li>• местоположение/уровень деловой активности;</li><li>• тип парковки;</li><li>• физические характеристики объекта:<ul style="list-style-type: none"><li>• величина объекта;</li><li>• техническое состояние;</li></ul></li></ul>



### 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: Ценообразование 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 средии проях 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 объект, 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 сепбя 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:

	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,95	0,92	0,99	0,89	1,00
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,92	0,87	0,96	0,85	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: $K_s = 1,4021 \cdot S^{-0,105}$	Максимальное значение: $K_s = 1,4518 \cdot S^{-0,122}$	Минимальное значение: $K_s = 1,359 \cdot S^{-0,09}$

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

При сдаче в аренду не выявлена зависимость стоимости удельной 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 технических 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	<b>0,53</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,68	1,02	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	1,02	<b>0,93</b>

#### **Наличие и состояние внутренней отделки**

Значения фактора:

- отделка требует капитального ремонта (без отделки);
- отделка требует косметического ремонта;
- типовый 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")	типовой 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
	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

#### **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	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,71	0,85	0,66	0,89

### **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 организации 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	<b>Производственные здания и помещения</b> высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,22	<b>1,12</b>
2	<b>Складские здания и помещения</b> высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			<b>1,00</b>
3	<b>Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые</b> высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,13	0,30	<b>0,21</b>
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	<b>0,32</b>
5	<b>Быстровозводимые производственно-складские здания</b> на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,04	<b>0,94</b>
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе <b>усиленного каркаса</b> 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	<b>1,19</b>
7	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,14	1,27	<b>1,20</b>
8	<b>Административные (офисные) здания и помещения</b> (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,57	<b>2,77</b>
9	<b>Бытовые здания и помещения</b> (капитальные здания, все коммуникации)	1,22	1,81	<b>1,49</b>
10	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения</b> (капитальные здания, все коммуникации)	1,53	2,78	<b>2,10</b>

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 брэндов (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	<b>Производственные</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,14	<b>1,09</b>
2	<b>Складские</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	<b>1,07</b>
3	<b>Сельскохозяйственные</b> здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,10	1,57	<b>1,31</b>
4	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием	1,87	2,65	<b>2,22</b>
5	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием	1,78	2,53	<b>2,12</b>
6	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>продовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,20	<b>1,12</b>
7	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>непродовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,15	<b>1,06</b>
8	Здания и помещения <b>ресторанов</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,22	<b>1,12</b>
9	Здания и помещения <b>столовых, кафе и баров</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,19	<b>1,10</b>
10	<b>Офисные (административные)</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,02	1,10	<b>1,05</b>
11	<b>Автосалоны</b> 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	<b>1,25</b>
12	<b>Автосервисные и авторемонтные</b> здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,35	<b>1,18</b>
13	Здания <b>Гостиниц и отелей</b> с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,03	1,26	<b>1,13</b>
14	Здания <b>Санаториев, профилакториев и домов отдыха</b> с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,11	<b>1,07</b>
15	Здания <b>Клиник</b> с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,07	1,39	<b>1,22</b>

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-I, ФСО-II, ФСО-III 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.

**Стоимость** 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, совершаемой 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 воспроизводства 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 равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) 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) мультипликаторы (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 воспроизводства 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 воспроизводства 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 равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства 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 воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) 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 воспроизводства 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 воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство 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 едиными для всего здания, при расчете стоимости замещения/воспроизводства 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 предоставляется 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	Сбор 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.

	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	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 некоммунальные структуры, жилой массив и частный сектор. Высокий	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	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 м <sup>2</sup> Второй этаж 579 м <sup>2</sup> Продажа от собственника. В помощи риэлторов не нуждаюсь. Цена фиксированная.	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 1этажа-242 кв м S 2этажа-1760кв.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	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>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</p> <p>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>	
--	---	---	---	--

				коммерческая недвижимость, помещение свободного назначения, помещения под табак Подойдет под: Аптека, Ателье, Швейное производство, Банк, Салон красоты, Бьюти индустрия, Бьюти сфера, Парикмахерская, Ветеринарная клиника, Груминг, 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, Тагу салон, Алкомаркет, Пекарня	
Источник информации	<a href="https://ulyanovsk.olan.ru/sale-office/152190179-91490000-rub-ul-brestdskaya">https://ulyanovsk.olan.ru/sale-office/152190179-91490000-rub-ul-brestdskaya</a>	<a href="https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-10-27&amp;id=3197443097">https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-10-27&amp;id=3197443097</a>	<a href="https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2025-01-27&amp;id=3062678392">https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2025-01-27&amp;id=3062678392</a>	<a href="https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-11-27&amp;id=4634289794">https://an.gko73.ru/page_analogs_oks.php?dat=2024-11-27&amp;id=4634289794</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8">https://www.avito.ru/ulyanovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_8</a>

					95_m_3071251185? context=H4sIAAAAAAAAAA_ wE_AMD_YToyOntzOjEzO iJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijti OjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4d Wp4eTc5cmcxVE5kbktGIj9 ViwqIz8AAAA
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



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)
<b>Местоположение/уровень деловой активности</b>					
Местоположение объекта в пределах области	Промзоны	Промзоны	Промзоны	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Местоположение объекта в пределах населенного пункта	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия
Местоположение относительно красной (первой) линии	На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне	На среднем уровне
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
<b>Физические характеристики объекта</b>					
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	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Наличие и состояние внутренней отделки	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»	Требуется 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"><li>• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;</li><li>• условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);</li><li>• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, скидки к ценам, иные условия);</li><li>• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки предложений, иные условия);</li><li>• местоположение/уровень деловой активности;</li><li>• тип парковки;</li><li>• физические характеристики объекта:<ul style="list-style-type: none"><li>• величина объекта;</li><li>• техническое состояние;</li><li>• материал стен здания;</li><li>• тип объекта;</li><li>• наличие и состав коммуникаций;</li><li>• наличие и состояние внутренней отделки;</li><li>• этаж расположения;</li><li>• назначение помещения;</li></ul></li><li>• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;</li><li>• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.</li></ul>

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**

		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	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	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
<b>Корректировки по элементам сравнения</b>						
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	Право собственности, без ограничений
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Цена арендной ставки 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>30 760,18</b>	<b>20 000,15</b>	<b>25 000,00</b>	<b>37 074,15</b>	<b>17 774,62</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства

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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>30 760,18</b>	<b>20 000,15</b>	<b>25 000,00</b>	<b>37 074,15</b>	<b>17 774,62</b>
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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>30 760,18</b>	<b>20 000,15</b>	<b>25 000,00</b>	<b>37 074,15</b>	<b>17 774,62</b>
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
<b>Цена с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>33 589,18</b>	<b>16 103,80</b>
<b>Местоположение/уровень деловой активности</b>						
Местоположение объекта в пределах	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр

*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
<b>Цена с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>33 589,18</b>	<b>16 103,80</b>
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
<b>Цена с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>32 581,50</b>	<b>15 620,69</b>
Местоположение относительно красной (первой) линии	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия
Корректировка на местоположение относительно красной (первой) линии		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Цена с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>32 581,50</b>	<b>15 620,69</b>
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Цена 1 кв.м. с учетом</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>32 581,50</b>	<b>15 620,69</b>



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

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

<b>корректировок, руб.</b>						
Наличие и состояние внутренней отделки	Требуется капитальный ремонт	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»	Требуется косметического ремонта	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»
Корректировка на наличие и состояние внутренней отделки		0,84	0,84	0,93	0,84	0,84
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>7 285,15</b>	<b>6 148,03</b>	<b>5 337,07</b>	<b>8 321,15</b>	<b>2 861,99</b>
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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>7 139,45</b>	<b>6 025,07</b>	<b>5 123,59</b>	<b>8 321,15</b>	<b>3 119,57</b>
<b>Назначение помещения</b>	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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>7 139,45</b>	<b>6 025,07</b>	<b>5 123,59</b>	<b>8 321,15</b>	<b>3 119,57</b>
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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом</b>		<b>7 139,45</b>	<b>6 025,07</b>	<b>5 123,59</b>	<b>8 321,15</b>	<b>3 119,57</b>

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

**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	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	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	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	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
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
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

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние (физический износ)	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	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	<b>0,53</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,68	1,02	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	1,02	<b>0,93</b>

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	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Отопление	-	+	+	+	+	+
Водоснабжение и канализация	-	+	+	+	+	+
Электроснабжение	-	+	+	+	+	+
<b>Корректировка на наличие и состав коммуникаций</b>		0,45 (0,53*0,91*0,93=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,93=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,93=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,93=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,93=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			
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)
Объект оценки	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»
<b>Корректировка на состояние внутренней отделки</b>		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)
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Корректировка на этаж расположения</b>		<b>0,98</b>	<b>0,98</b>	<b>0,96</b>	<b>1,00</b>	<b>1,09</b>

\*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](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:

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

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**

		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	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	Коммерческая (административно-офисная) недвижимость	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
<b>Корректировки по элементам сравнения</b>						
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	Право собственности, без ограничений
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Цена арендной ставки 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>30 760,18</b>	<b>20 000,15</b>	<b>25 000,00</b>	<b>37 074,15</b>	<b>17 774,62</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные)	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства



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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>30 760,18</b>	<b>20 000,15</b>	<b>25 000,00</b>	<b>37 074,15</b>	<b>17 774,62</b>
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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>30 760,18</b>	<b>20 000,15</b>	<b>25 000,00</b>	<b>37 074,15</b>	<b>17 774,62</b>
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
<b>Цена с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>33 589,18</b>	<b>16 103,80</b>
<b>Местоположение/уровень деловой активности</b>						
Местоположение объекта в пределах	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр

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
<b>Цена с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>33 589,18</b>	<b>16 103,80</b>
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
<b>Цена с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>32 581,50</b>	<b>15 620,69</b>
Местоположение относительно красной (первой) линии	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия
Корректировка на местоположение относительно красной (первой) линии		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Цена с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>32 581,50</b>	<b>15 620,69</b>
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>27 868,72</b>	<b>18 120,14</b>	<b>22 650,00</b>	<b>32 581,50</b>	<b>15 620,69</b>
<b>Корректировки на физические характеристики</b>						

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

внутренней отделки	ремонта			косметического ремонта		
Корректировка на наличие и состояние внутренней отделки		0,84	0,84	0,93	0,84	0,84
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>8 610,98</b>	<b>7 288,69</b>	<b>6 324,58</b>	<b>9 830,09</b>	<b>3 371,37</b>
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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>8 524,87</b>	<b>7 215,80</b>	<b>6 134,85</b>	<b>9 928,39</b>	<b>3 708,51</b>
<b>Назначение помещения</b>	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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>4 603,43</b>	<b>3 896,53</b>	<b>3 312,82</b>	<b>5 361,33</b>	<b>2 002,60</b>
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
<b>Цена 1 кв.м. с учетом корректировок, руб.</b>		<b>4 603,43</b>	<b>3 896,53</b>	<b>3 312,82</b>	<b>5 361,33</b>	<b>2 002,60</b>

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%				
<b>Весовые коэффициенты</b>	<b>1,00</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	
Стоимость 1 кв.м. с учетом округления, руб.	4 292,89					
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>801 482,56</b>					

**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	Первая (красная) линия	Первая (красная) линия	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	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	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
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78	0,82
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

Таким образом, корректировка для аналогов составит:

	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Техническое состояние (физический износ)	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	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	<b>0,53</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,68	1,02	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	1,02	<b>0,93</b>

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	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Отопление	-	+	+	+	+	+
Водоснабжение и канализация	-	+	+	+	+	+
Электроснабжение	-	+	+	+	+	+
<b>Корректировка на наличие и состав коммуникаций</b>		0,45 (0,53*0,91*0,93=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,93=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,93=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,93=0,45)	0,45 (0,53*0,91*0,93=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			
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)
Объект оценки	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	Требуется капитальный ремонт	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»	Требуется косметический ремонт	Отделка «Стандарт»	Отделка «Стандарт»
<b>Корректировка на состояние внутренней отделки</b>		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)
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Корректировка на этаж расположения</b>		<b>0,99</b>	<b>0,99</b>	<b>0,97</b>	<b>1,01</b>	<b>1,10</b>

\* 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	<b>Производственные здания и помещения</b> высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,22	<b>1,12</b>
2	<b>Складские здания и помещения</b> высотой этажа 4 - 9 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			<b>1,00</b>
3	<b>Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые</b> высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,13	0,30	<b>0,21</b>
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	<b>0,32</b>
5	<b>Быстровозводимые производственно-складские здания</b> на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,04	<b>0,94</b>
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе <b>усиленного каркаса</b> 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	<b>1,19</b>
7	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,14	1,27	<b>1,20</b>
8	<b>Административные (офисные) здания и помещения</b> (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,11	3,57	<b>2,77</b>
9	<b>Бытовые здания и помещения</b> (капитальные здания, все коммуникации)	1,22	1,81	<b>1,49</b>
10	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения</b> (капитальные здания, все коммуникации)	1,53	2,78	<b>2,10</b>

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 брэндов (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)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	Административные (офисные)	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.vvsu.ru/books/statistika\\_up/page0010.asp](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:

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

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	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	<b>2 002,60</b>	<b>-48,61%</b>
Медиана	<b>3 896,53</b>	

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	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 коэффициенты 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 сравнительным 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 проведения капитальных ремонтных работ, то есть требующим вложения значительных денежных средств и не способным 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 приведенных 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 использованию 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
<b>Итого</b>	<b>7 236 000,00</b>	<b>6 030 000,00</b>

**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%
<b>Среднее значение неопределенности величины стоимости</b>	<b>12,00%</b>

\*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 неопределенности 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 представленных 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 государственное учреждение «Росреестр» по Ульяновской области  
подразделение кадастрово-регистрационная  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости

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

Рис. 1. Лист 1

Поименование или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего раздела 3	Всего листов выписки: 5
19.08.2025, № КУВН-001/2025-15858505			
Кадастровый номер:	73:24:010101:11188		
Номер кадастрового квартала:	73:24:010101		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Павловский номер 73-401-002-001-740126, Условный номер 73-73-01-473/2011-240		
Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Кутузовская, д. 2, пом. 1-34		
Площадь:	967,6		
Назначение:	Нежилое		
Назначение/вид:	Нежилое помещение		
Номер, или знака, на котором расположен поквартирный, машино-место:	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	24486446,54		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:010101:12131		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или юридического лица:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		



ИНТЕРЕС ЗАКОННОСТНОГО ЗАКОННОСТИ	ИНТЕРЕС ЗАКОННОСТИ
----------------------------------	--------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 5
19.08.2024г. № 83/ВН-001/2025-15844303			
Кадастровый номер:		73:24:010101:11188	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, аварийным для проживания:		данных отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома, специальному использованию для нежилого дома коммерческого назначения:		данных отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "законные, ранее учтенные"	
Объемы отступов:		Сведения, необходимые для записи в разделе 9 - Сведения о части (частях) помещений, отсутствуют	
Получатель выписки:		Аллушова Елена Владимировна	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 3 из 3

Помещение			
вкл. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.08.2024г. № КУ/НП-001/2025.15848103			
Кадастровый номер:		73:24:010101:11188	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНПТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "И АРСЕНАЛ" МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ИНН: 7528044379
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Учредительное владение 73:24:010101:11188-73-0-00/2022-1 22.08.2022 09:27:33
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, органы:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 73-73-01/475/2011-240 17.11.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право без необходимости в силу закона согласно третьему лицу, органы:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано	
6	Договоры владения в долевой собственности:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о включении в состав земель населенных пунктов:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Подпись: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНПТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "И АРСЕНАЛ" МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Действителен с 12.08.2024 по 31.12.2025	ПРИНЦИПАМ, ПОДПИСАМ

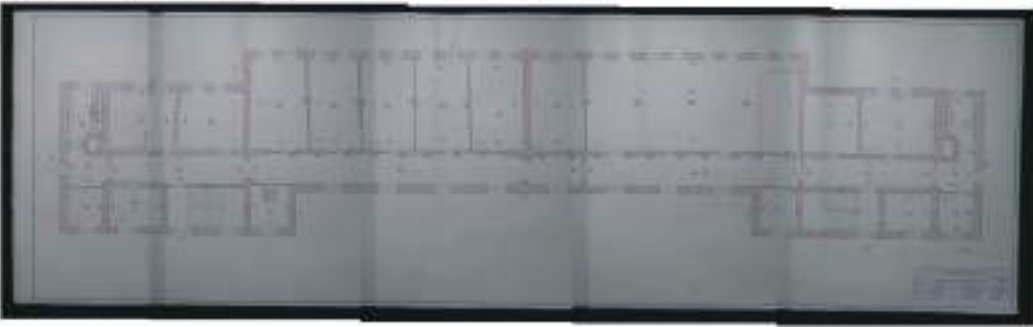


Помещение			
в/д объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
19.08.2024г. № КУ УИ-06/1/2025-198448303			
Кадастровый номер:		73:24:010101:11188	
10.	Сведения о законности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
11.	Проведены ли в сведениях о наличии помещений, но не раскрытых заявителем о проведении государственной регистрации право собственности, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы технической поддержки Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ульяновской области Дата подписания: 19.08.2024 г. 10:30:51	ИННОВАТОР, ФИО

Результат 6 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План государственной регистрации, номер: 73:24:010101:11188 (план: этаж)

Помещение					
в/д объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5		
19.08.2024г. № КУ УИ-06/1/2025-198448303					
Кадастровый номер: 73:24:010101:11188		Номер этажа (покой): 2			
					
Масштаб 1					

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы технической поддержки Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Ульяновской области Дата подписания: 19.08.2024 г. 10:30:51	ИННОВАТОР, ФИО

Федеральное государственное учреждение «Ульяновск» в Ульяновской области  
 органы государственной власти Ульяновской области  
 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, сообщаем, что согласно информации Единого государственного реестра недвижимости:

Решен 1 Лист 1

Помещение			
или объекта недвижимости			
Лист № 1 решение 1	Всего листов решения 1, 2	Всего листов 2	Всего листов выписки 4
19.08.2025, № КУ/ВН-08/1/2025-15844792			
Кадастровый номер:	73:24:010101:1187		
Номер кадастрового квартала:	73:24:010101		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Удвоенный номер 73-73-01/475/2011-241		
Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Балтийская, 2		
Площадь:	186,7		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	Помещение мест общего пользования		
Номер, этаж, этаж, на котором расположен объект недвижимости, назначение:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4729089,75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:010101:12131		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как субъекта хозяйственной деятельности:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		



Итого: 1 лист	Итого: 1 лист	Итого: 1 лист	Итого: 1 лист
---------------	---------------	---------------	---------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Листа 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов - 2	Всего листов выписки - 4
19.08.2024г. № 50/УВН-001/2025-198848782			
Кадастровый номер:		73:24:010101:11187	
1	Правомладатель (правообладатель):	1.1	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ЗИ АРСЕНАЛ" МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ИНН: 7328044379)
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Жилищное владение 73:24:010101:11187-73-09/2022-1 22.06.2022 09:40:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право без необходимости в силу закона отчуждения третьему лицу, другим:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение, право и обременение объекта недвижимости:	на зарегистрированное	
1	Правомладатель (правообладатель):	1.2	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 73-73-03/473/2011-241 17.11.2011 06:40:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право без необходимости в силу закона отчуждения третьему лицу, другим:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение, право и обременение объекта недвижимости:	на зарегистрированное	
5	Договоры участия в долевой собственности:	на зарегистрированное	
6	Завладение в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возвращении в собственность зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сформирован в соответствии с требованиями Закона "Об электронной подписи" Регистрации, кадастра и архитектуры Дата подписания: 19.08.2024 16:40:00	ПОДПИСЬ, ПОДПИСАТЕЛЬ

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
19.08.2019г. № 87/ВН-001/2019-1/004/1787			
Кадастровый номер:		73:24:010101:11187	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют.	
11	Приведены ли в сведения о наличии поступления, по не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют.	



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**Дата выдачи:** 17<sup>го</sup> ноября 2011 года  
**Документы-основания:** • Выписка из реестра федеральному документу №53/177 от 31.03.2009г.  
**Субъект (субъекты) права:** Российская Федерация

**Вид права:** Собственность  
**Объект права:** Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 967,6 кв.м, этаж 2, кадастровый номер 73:24:010101:11188, адрес: область Ульяновская, область Ульяновская, ул.Баттискал, 2

**Кадастровый (или иной) номер:** 73:24:010101:11188

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17<sup>го</sup> ноября 2011 года сделана запись регистрации № 73:24:010101:2011-240

**Регистратор** Васьков Т.Г.

73-АА 280823

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Ульяновской области

**Дата выдачи:** 17<sup>го</sup> ноября 2011 года  
**Документы-основания:** • Выписка из реестра федеральному документу №53/177 от 31.03.2009г.  
**Субъект (субъекты) права:** Российская Федерация

**Вид права:** Собственность  
**Объект права:** Помещение мест общего пользования, назначение: нежилое, общая площадь 186,7 кв.м, этаж 1, 2, кадастровый номер 73:24:010101:11187, адрес: область Ульяновская, ул.Баттискал, 2

**Кадастровый (или иной) номер:** 73:24:010101:11187

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17<sup>го</sup> ноября 2011 года сделана запись регистрации № 73:24:010101:2011-241

**Регистратор** Васьков Т.Г.

73-АА 280824

Лист 1

Выдача из Единого государственного реестра недвижимости с права отчуждения лицу на  
 принадлежащий (принадлежа) участю объекта недвижимости

Федеральное казенное учреждение «Управление делами» по Ульяновской области

уведомляет органы регистрации

30.06.2019г.

№ КУРБ.001.2025.12113022

На основании приказа от 10.06.2019г. государственного реестра недвижимости от 10.06.2019г. сообщаем, что правообладателем федерального государственного предприятия «31 Арктика» Министерства обороны Российской Федерации, ИНН 7320040179, ОГРН 1027301018421, адрес местонахождения: 425022, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Коммунальная, к. в.ч. 342/8, в период с 01.06.2019 по 10.06.2019г. проводились (проводятся) следующие операции с объектами недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	73:24:0090001:116
		Наименование объекта недвижимости	земельный участок
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Местонахождение	Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский, 31 квартал Поволжья-Морского Флота
		Площадь	10185193 кв. м. 1943
	1.2	вид права, доли в праве	Постоянное (бессрочное) пользование
		дата государственной регистрации	10.06.2014
		номер государственной регистрации	73-73-01/4472014-283
		основание государственной регистрации	Решение Арбитражного суда Ульяновской области № А73-8/015-10/3, датой 10.02.2014
			Постановление областного исполнительного органа Ульяновской области № А73-8/015-10/3, датой 25.04.2014
		дата государственной регистрации права	04.12.2020
2	2.1	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	
		Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	73:24:0090001:2770
		Наименование объекта недвижимости	земельный участок
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Местонахождение	Республика Татарстан, Ульяновская область, г. Ульяновск, р-н Заволжский
		Площадь	63792 кв. м. 265
	2.2	вид права, доли в праве	Постоянное (бессрочное) пользование
		дата государственной регистрации	10.06.2010
		номер государственной регистрации	73:24:0090001:2770-23/010/2014-1

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ» ПО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ ОГРН 1027301018421, ИНН 7320040179	ДОКУМЕНТ НЕДЕЛЮ УЛЬЯНОВСКИЙ ПОДРАЗДЕЛ Служба государственной регистрации Выход: 04.07.2019, 10:00:00 Подпись: [подпись]	[подпись] [подпись]
	[подпись]	

Лист 2

		основания государственной регистрации	Решение Арбитражного суда Ульяновской области № А73-8/19-2003, датированное 10.02.2014
			Постановление арбитражного апелляционного суда № А72-130/2015, датированное 25.04.2014
		дата государственной регистрации преобразования	09.04.2022
2.3		Структурные право и обязанности области недвижимости	не зарегистрированы
3	3.1	Вид объекта недвижимости	Коммерция
		Кадастровый номер	73:24:010101:11187
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Фактически используемая область недвижимости	домов отсутствует
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Баттубаева, д. 2
		Площадь	186,7
3.2		тип права, дата в право	Участковое наследие
		дата государственной регистрации	22.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11187-73/044/2022-2
		основания государственной регистрации	Решение Бюллетеня по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УП-05, датированное 18.04.1999
			Причем, объект недвижимого имущества, состоящий из земельного участка № 48/УП-У/1 Арена "Многопрофильный деловой центр" № 14/1/8625, кадастр 05:05/25/22
		домов отсутствует	домов отсутствует
3.3		Структурные право и обязанности области недвижимости	
	3.3.1	вид	Зарегистрированное
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11187-73/044/2024-3
4.1		Вид объекта недвижимости	Коммерция
		Кадастровый номер	73:24:010101:11188
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Фактически используемая область недвижимости	домов отсутствует
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Баттубаева, д. 2, пом. 1-34
		Площадь	967,6

подпись, наименование, дата, место	подпись, наименование, дата, место
 для целей государственной регистрации государственного имущества и объектов недвижимости государственного имущества государственного имущества	для целей государственной регистрации государственного имущества и объектов недвижимости государственного имущества государственного имущества

Лист 3

4.2	вид права, дата и право:	Хозяйственное владение
	дата государственной регистрации:	22.09.2022
	номер государственной регистрации:	73:24:010101:11188-73:04:00-2022-1
4.3	основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПДП-05, датой 18.01.1999
		Прочитав объявление недвижимого имущества, состоящее в собственности на основании ФГУП "Арсенал" Минобороны России, № 141/1.9825, датой 03.05.2012
	дата государственной регистрации и прекращения права:	данные отсутствуют
4.3	Оформление права и обеспечение объекта недвижимости:	
	4.3.1 вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	73:24:010101:11188-73:04:00-2022-1
5	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	73:24:010101:11188
	Планировка объекта недвижимости:	Жилое
5	Вид регистрации и пользования объектом недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Кутузовская, 2
	Площадь:	969,6
5.2	вид права, дата и право:	Хозяйственное владение
	дата государственной регистрации:	22.09.2022
	номер государственной регистрации:	73:24:010101:11188-73:04:00-2022-1
5.3	основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПДП-05, датой 18.01.1999
		Прочитав объявление недвижимого имущества, состоящее в собственности на основании ФГУП "Арсенал" Минобороны России, № 141/1.9825, датой 03.05.2012
	дата государственной регистрации и прекращения права:	данные отсутствуют
5.3	Оформление права и обеспечение объекта недвижимости:	
	5.3.1 вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	73:24:010101:11188-73:04:00-2022-1

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 125080, Москва, Мясницкая улица, дом 19А	
УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР	УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР



Лист 4

6	6.1.	Вид объекта недвижимости	Здание
		Кадастровый номер	73:24:010101:11721
		Назначение объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, объект учета 34236
		Площадь	56
	6.2.	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	22.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11721-75/09/2022-3
		основание государственной регистрации	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-31/П-03, датая 13.01.1999
		дата государственной регистрации права	Порочный объект недвижимости, состоящий из помещений, расположенных в здании по адресу: ФГУП «Урал Арсенал» Министерства обороны России, № 14/11825, выдан 03.05.2012
		вид государственной регистрации	для размещения объектов недвижимости
	6.3.	Сведения о залоге и обременении объекта недвижимости	Закладные регистрации
		6.3.1. ипс	73:24:010101:11721-75/09/2024-2
7	7.1.	Вид объекта недвижимости	Здание
		Кадастровый номер	73:24:010101:11722
		Назначение объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, объект учета 34236
		Площадь	1017
	7.2.	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	21.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11722-75/09/2022-3

 Министерство природных ресурсов и экологии Республики Татарстан Управление государственного кадастра недвижимости Республика Татарстан, г. Казань	Департамент государственного кадастра недвижимости Республика Татарстан, г. Казань
	Республика Татарстан, г. Казань

Лист 3

		основания государственной регистрации:	Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости Ульяновской области, № 07-У/П-01, выдан 18.01.1999
		дата государственной регистрации права:	Переход объекта владения в собственность, государственная регистрация ФГУП "У Арктик" Многопрофильный деловой центр, № 14/13/25, выдан 03.05.2012
		данные государственной регистрации:	данные государственной регистрации
7.1		Оформление права и обременение объекта недвижимости:	
	7.1.1	вид:	Заключение регистрации
		номер государственной регистрации:	73-24-010101-11723-75/44-2004-2
8		Вид объекта недвижимости:	Здание
	8.1	Кадастровый номер:	73-24-010101-11723
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Наименование и адрес объекта недвижимости:	данные государственной регистрации
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, полевая часть 34216
		Планировка:	11.1
	8.2	вид права, дата и право:	Участок в составе земельного участка
		дата государственной регистрации:	05.08.2002
		номер государственной регистрации:	73-24-010101-11723-75/44-2002-1
		основания государственной регистрации:	Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости Ульяновской области, № 07-У/П-01, выдан 18.01.1999
		данные государственной регистрации:	Переход объекта владения в собственность, государственная регистрация ФГУП "У Арктик" Многопрофильный деловой центр, № 14/13/25, выдан 03.05.2012
		данные государственной регистрации:	данные государственной регистрации
8.3		Оформление права и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1	вид:	Заключение регистрации
		номер государственной регистрации:	73-24-010101-11723-75/44-2004-2

ПОДПИСЬ: ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ	Должность: Руководитель
ПОДПИСЬ: ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ	Должность: Руководитель

Лист 6

6.1	Под объект недвижимости	Учлен
	Кадастровый номер	73:24:010101:11725
	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, микрорайон 542/06
	Площадь:	50
6.2	вид права, дата и срок:	Хозяйственное владение
	дата государственной регистрации	11.05.2018
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11725-73:001.2018-5
	основание государственной регистрации:	Переход права собственности (приобретение земельного участка (У.Ж.Д.), расположенного в границах земельного участка ФУП "А" Арзамас (Минерально-Рудный) выдан 01.09.2014г. Роспотребнадзор Республики Ульяновской области № 07-502 П-45, датой 18.01.1999г. Решение Арбитражного суда Ульяновской области № А73-53368/2017 датой 27.07.2017, вступило в законную силу 29 августа 2017 года
	для государственной регистрации права	для государственной регистрации
	Справочная информация об объекте недвижимости:	Земельный участок
	9.3.1 вид:	73:24:010101:11725-73:001.2018-5
	номер государственной регистрации	
10.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	Кадастровый номер:	73:24:010101:11729
	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения объектов складского назначения
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, микрорайон 542/06
	Площадь:	401
10.2	вид права, дата и срок:	Хозяйственное владение
	дата государственной регистрации:	25.05.2022
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11729-73:001.2022-1

	ДОКЛАДЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ВЫВОДЫ ПОСРЕДСТВО ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	ДОКЛАДЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ВЫВОДЫ ПОСРЕДСТВО ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
	Сведения об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости Сведения об объекте недвижимости

Лист 7

		наименование государственной регистрации	Росреестр Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-3/ПТ-05, дата: 15.01.2009.
			Перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном ведении ФГУП «Укрспец» Министерства России, № 14/15825, дата: 05.05.2012.
		дата государственной регистрации права	дата государственной регистрации права
	10.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
		10.3.1. вид	Зарегистрировано
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1725-73/04/2004-2
II	11.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный
		Кадастровый номер	73:24:010101:1735
		Назначение объекта недвижимости	Нежилая
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, объект № 73:24:010101:1735
		Площадь:	440
	11.2	вид права, дата в право	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	05.08.2002
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1735-73/04/2002-2
		основание государственной регистрации	Росреестр Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-3/ПТ-05, дата: 15.01.2009.
			Перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в хозяйственном ведении ФГУП «Укрспец» Министерства России, № 14/15825, дата: 05.05.2012.
		дата государственной регистрации права	дата государственной регистрации права
	11.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
		11.3.1. вид	Зарегистрировано
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1735-73/04/2004-2

 Министерство природных ресурсов и экологии Республики Татарстан Государственный кадастровый реестр недвижимости Государственный кадастровый реестр недвижимости	Единый государственный реестр недвижимости Единый государственный реестр недвижимости	Единый государственный реестр недвижимости Единый государственный реестр недвижимости
	Единый государственный реестр недвижимости Единый государственный реестр недвижимости	Единый государственный реестр недвижимости Единый государственный реестр недвижимости

12.1	<p>Вид объекта недвижимости</p> <p>Кадастровый номер</p> <p>Наименование объекта недвижимости</p> <p>Вид разрешенного использования объекта недвижимости</p> <p>Адрес</p> <p>Планинг</p> <p>вид права, доля в праве</p> <p>дата государственной регистрации</p> <p>номер государственной регистрации</p> <p>основание государственной регистрации</p>	<p>Земелье</p> <p>79:24:0101010:11736</p> <p>Наземное</p> <p>земелье государственного назначения</p> <p>Удомельская область, г.Удомля, в/п/зона, в/п/зона участка 142/36</p> <p>014</p> <p>Хозяйственное назначение</p> <p>26.08.2022</p> <p>79:24:0101010:11736-73:040/2022-1</p> <p>Решение Комитета по управлению государственным имуществом Удомельской области № 07-3/ПД-05, датой 13.01.1999</p> <p>Перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности ФГТД "Арсенал" Минобороны России № 14/13/921, датой 03.05.2012</p> <p>земелье государственное</p>
12.2	<p>Органические права и обременения объекта недвижимости</p> <p>12.3</p> <p>вид</p> <p>номер государственной регистрации</p>	<p>Земельные ограничения</p> <p>79:24:0101010:11736-73:040/2022-2</p>
13.1	<p>Вид объекта недвижимости</p> <p>Кадастровый номер</p> <p>Наименование объекта недвижимости</p> <p>Вид разрешенного использования объекта недвижимости</p> <p>Адрес</p> <p>Планинг</p> <p>вид права, доля в праве</p> <p>дата государственной регистрации</p> <p>номер государственной регистрации</p>	<p>Земелье</p> <p>79:24:0101010:11739</p> <p>Наземное</p> <p>земелье государственного назначения</p> <p>Удомельская область, г.Удомля, в/п/зона участка 142/39</p> <p>253</p> <p>Хозяйственное назначение</p> <p>03.08.2022</p> <p>79:24:0101010:11739-73:040/2022-4</p>
13.2	<p>Органические права и обременения объекта недвижимости</p> <p>13.3</p> <p>вид</p> <p>номер государственной регистрации</p>	<p>Земельные ограничения</p> <p>79:24:0101010:11739-73:040/2022-5</p>

[illegible]

Лист 9

		основание государственной регистрации	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-3/П-05, датой 18.01.1999.
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
13.3	Сформированы ли и оформлены объекты недвижимости:		
13.3.1	вид:		
	номер государственной регистрации		73:24:010101:1742-75/010:2014-2
14	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		73:24:010101:1742
	Назначение объекта недвижимости:		Безнадежно
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Ульяновская область, г. Ульяновск, объектный лист 34256
	Площадь:		990
14.2	вид права, доли в праве:		Коммунальное жилье
	дата государственной регистрации:		23.06.2022
	номер государственной регистрации:		73:24:010101:1742-75/010:2014-2
	основание государственной регистрации:		Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-3/П-05, датой 18.01.1999.
	дата государственной регистрации права:		данные отсутствуют
14.3	Сформированы ли и оформлены объекты недвижимости:		
14.3.1	вид:		
	номер государственной регистрации:		73:24:010101:1742-75/010:2014-2

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПОВЕРХНОСТНЫХ ВОД</p>	<p>ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ</p>	<p>РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ</p>
	<p>Ульяновская область, г. Ульяновск, объектный лист 34256</p>	

Лист 10

15	15.1	Вид объекта недвижимости:	Таиние
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11748
		Наименование объекта недвижимости:	Исканье
		Вид распоряжения собственником объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, войсковая часть 36216
		Площадь:	3000
	15.2	иш права, доля в праве:	Хозяйственное искание
		дата государственной регистрации:	28.08.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11748-73/008/2022-1
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УП/П-05, датой 18.08.1999
			Паромом объекта недвижимого имущества, состоящих в государственном искании 48(УП) "У Архива" "Министерства Ресурсы № 1411/3825, выдан 03.05.2012
		дата государственной регистрации права:	данные отсутствуют
	15.3	Суданание права и оформления объекта недвижимости:	
		вид:	Защитование регистрации
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11748-73/008/2024-2
16	16.1	Вид объекта недвижимости:	Таиние
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11750
		Наименование объекта недвижимости:	Исканье
		Вид распоряжения собственником объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, войсковая часть 36216
		Площадь:	914
	16.2	иш права, доля в праве:	Хозяйственное искание
		дата государственной регистрации:	28.08.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11750-73/008/2022-1

Исполнитель: ООО «Многопрофильный деловой центр»	Должность: директор	Подпись: _____	Дата: _____
Исполнитель: ООО «Многопрофильный деловой центр»	Должность: директор	Подпись: _____	Дата: _____



Лист 11

		основания государственной регистрации	Роспотребнадзор Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-03, выдан 18.01.2009.
		дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном кадастре недвижимости, № 07-УПД-03, выдан 18.01.2009.
	16.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		16.3.1 вид	
		1	Идентификация регистрации
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11750-730-09-2024-2
17		Вид объекта недвижимости:	Дачное
	17.1	Кадастровый номер	73:24:010101:11751
		Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ж/б-ком. часть 342/36
		Площадь:	914
	17.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	25.08.2023
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11751-730-09-2023-1
		основания государственной регистрации	Роспотребнадзор Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-03, выдан 18.01.2009.
		дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном кадастре недвижимости, № 07-УПД-03, выдан 18.01.2009.
		17.2.1 вид	данные отсутствуют
		1	Идентификация регистрации
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11751-730-09-2023-1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР»	ИНН Ульяновской области 73-07-00001	ОГРН 1047300000000
Уставный капитал 100 000 000 руб.	Средства на расчетном счете 100 000 000 руб.	Средства на балансовом счете 100 000 000 руб.
Средства на балансовом счете 100 000 000 руб.	Средства на расчетном счете 100 000 000 руб.	Средства на балансовом счете 100 000 000 руб.



18.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	Кадастровый номер	79-24-0101010111797
	Наименование объекта недвижимости	Нежилое здание
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
	Адрес:	Удмуртская область, г. Уфа, ул. Мухоморова, д. 342-56
	Площадь:	22
18.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации	10.08.2022
	номер государственной регистрации	79-24-0101010111797-79-01/002-24
	основание государственной регистрации	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Удмуртской области № 07-5/ПТ/05 от 08.01.2022
		Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих из земельного участка с кадастровым номером 79-24-0101010111797-79-01/002-24 Архив: Министерство России № 14/13/25 выдан 03.09.2022
	дата государственной регистрации права	дата государственной регистрации
18.3	Описание права и обременения объекта недвижимости	
	18.3.1 вид:	Гипотека
	номер государственной регистрации	79-24-0101010111797-79-01/002-24
19.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	Кадастровый номер	79-24-0101010111797
	Наименование объекта недвижимости	Нежилое здание
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
	Адрес:	Удмуртская область, г. Уфа, ул. Мухоморова, д. 342-56
	Площадь:	53,3
19.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации	08.08.2022
	номер государственной регистрации	79-24-0101010111797-79-01/002-24

	<b>ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ</b> <b>KARNATAKA GOVT</b>	<b>ಜಿಲ್ಲಾ ಮಹಾನ್ಯಾಧೀಶರು</b> <b>DISTRICT MAGISTRAR</b>	<b>ಬೆಂಗಳೂರು</b> <b>BANGALORE</b>
<b>ಇಲಾಖೆ</b> <b>OFFICE</b>			
<b>ಪಿ.ಎಂ.ಎ. ಕಛೇರಿ</b> <b>P.M.A. OFFICE</b>			
<b>ಬೆಂಗಳೂರು</b> <b>BANGALORE</b>			

Лист 13

	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по земельным ресурсам и землепользованию Ульяновской области, № 07-5/0110-05, датой 18.01.1999.
	для государственной регистрации права:	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "УА Арктик" Министерства России, № 142/15825, датой 01.05.2012.
19.3	Сведения о правах в собственности, обременении, о владении:	данные отсутствуют
	19.3.1. вид:	
	19.3.1.1. номер государственной регистрации	Зарегистрировано
		75:24:0101010:1179-73/048:2014-2
20	20.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	20.1.1. кадастровый номер:	75:24:0101010:11790
	20.1.2. наименование объекта недвижимости:	Земельный участок
	20.1.3. Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	20.1.4. Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ж/б-массив 542/8
	20.1.5. Планировка:	1303
20.2	20.2.1. вид здания, для в здание:	Хозяйственное помещение
	20.2.1.1. для государственной регистрации:	27.06.2022
	20.2.1.2. вид государственной регистрации:	75:24:0101010:11790-73/048:2014-2
	основание государственной регистрации:	Регистрация Комитета по земельным ресурсам и землепользованию Ульяновской области, № 07-5/0110-05, датой 18.01.1999.
	для государственной регистрации права:	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "УА Арктик" Министерства России, № 142/15825, датой 01.05.2012.
20.3	Сведения о правах в обременении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	20.3.1. вид:	Зарегистрировано
	20.3.1.1. номер государственной регистрации:	75:24:0101010:11790-73/048:2014-2

ИНН Ульяновской области: 53-07-0033333	ИНН Ульяновской области: 53-07-0033333
ОГРН: 1045300000000	ОГРН: 1045300000000
Сведения о государственной регистрации:	Сведения о государственной регистрации:
Дата государственной регистрации:	Дата государственной регистрации:
Номер государственной регистрации:	Номер государственной регистрации:
Дата государственной регистрации:	Дата государственной регистрации:

Лист 14

21	Наименование объекта недвижимости:	Кадастр
21.1	Кадастровый номер:	73-24-010101-11762
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Наименование объекта недвижимости:	Земельный участок
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, районная часть 34216
	Площадь:	241
21.2	вид права, дата и право:	Хозяйственное владение
	дата государственной регистрации:	27.06.2022
	номер государственной регистрации:	73-24-010101-11762-73/044-2022-1
	основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УУП/18-01, датой 18.01.1999
		Параметры объекта недвижимости: кадастровый номер 73-24-010101-11762-73/044-2022-1, кадастровый номер 73-24-010101-11762-73/044-2022-1
	дата государственной регистрации права:	данные отсутствуют
21.3	Описание: право в объекте недвижимости:	
21.3.1	вид:	Земельный участок
21.3.1.1	номер государственной регистрации:	73-24-010101-11762-73/044-2022-1
22	Наименование объекта недвижимости:	Кадастр
22.1	Кадастровый номер:	73-24-010101-11762
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Наименование объекта недвижимости:	Земельный участок
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, районная часть 34216
	Площадь:	186
22.2	вид права, дата и право:	Хозяйственное владение
	дата государственной регистрации:	05.06.2022
	номер государственной регистрации:	73-24-010101-11762-73/044-2022-1

 Федеральное агентство кадастрового учета и регистрации недвижимости (Росреестр)	Документ: 73/044-2022-1 Дата: 27.06.2022
	Подпись: _____ Должность: _____

Лист 15

		основания государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПДП-05, датой 18.03.1000
		дата государственной регистрации (протокол):	Протокол областного исполнительного комитета, состоящий в холдинге (полномочиями ФГУП "Арсенал" Минобороны России, № 141.1.5825, датой 03.05.2012
22.1		Судопоставление права в обременение объекта недвижимости:	данные государственной регистрации
	22.3	вид:	Зарегистрировано
	1	номер государственной регистрации:	73.24.010101.11745-73/049.2024-2
23		Инд. объекта недвижимости:	Датум
		Кадастровый номер:	73.24.010101.11745
		Наименование объекта недвижимости:	Имя
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные государственной регистрации
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, индекс 442316
		Площадь:	456
23.1		вид права, дата в праве:	Холдинговая компания
		дата государственной регистрации:	03.05.2022
		номер государственной регистрации:	73.24.010101.11745-73/049.2025-1
		основания государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПДП-05, датой 18.03.1000
		дата государственной регистрации (протокол):	Протокол областного исполнительного комитета, состоящий в холдинге (полномочиями ФГУП "Арсенал" Минобороны России, № 141.1.5825, датой 03.05.2012
		данные государственной регистрации:	данные государственной регистрации
23.1		Судопоставление права в обременение объекта недвижимости:	Зарегистрировано
	23.3	вид:	Зарегистрировано
	1	номер государственной регистрации:	73.24.010101.11745-73/049.2024-2

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЗАКАЗОВЫХ ЗАДАНИЙ (подразделение)		Имя, Фамилия, Отчество Должность
Адрес: 442316, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 14а ИНН: 4402013888, ОГРН: 1044402013888		Подпись Дата: 18.03.2024

Лист 16

24	24.1	Вид объекта недвижимости	Земли
		Кадастровый номер	73:24:010101:11746
		Наименование объекта недвижимости	Нужное
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6
		Площадь:	520
	24.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	26.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11746-73/048/2022-1
		основание государственной регистрации	Указом Президента Российской Федерации от 18.01.1999 № 17-УП (П) - 45, вступив в силу 18.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге, внесенный в Единый государственный реестр недвижимости № 143/1382, вступает в силу 03.05.2012
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
	24.3	Справочные: права и обязанности объектов недвижимости	
		24.3.1. вид	Земельные ресурсы
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11746-73/048/2024-2
25	25.1	Вид объекта недвижимости	Земли
		Кадастровый номер	73:24:010101:11754
		Наименование объекта недвижимости	Нужное
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6
		Площадь:	918
	25.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	20.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11754-73/048/2022-1

 ДОКУМЕНТ, подтверждающий выполнение работ по кадастровому учету и государственной регистрации недвижимости	ФИО, ИМЯ, ОТЧЕВО, ФАМИЛИЯ (подпись)
	Подпись, дата, место (подпись)

Лист 17

		основания государственной регистрации	Регистрация Клиента на управление государственными имуществом Ульяновской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.05.1999
		дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей долевой собственности Арсена Г. Михайловича России, № 14/01/3825, выдан 05.05.2012
25.3	Органические права и обязанности собственника	данные отсутствуют	
	25.3.1	вид:	
		номер государственной регистрации	Записи в реестре
			73:24:0101011176-73/08/2024-2
26	26.1	Вид объекта недвижимости	Дачное
		Кадастровый номер	73:24:0101011176
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	дачные объекты
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, войсковой части 24236
		Площадь:	961
28.1	28.1.1	вид права, доля в праве	Участки владения
		дата государственной регистрации	30.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:0101011176-73/08/2022-1
		основания государственной регистрации	Регистрация Клиента на управление государственными имуществом Ульяновской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.05.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей долевой собственности Арсена Г. Михайловича России, № 14/01/3825, выдан 05.05.2012
		данные отсутствуют	
29.3	Органические права и обязанности собственника	данные отсутствуют	
	29.3.1	вид:	
		номер государственной регистрации	Записи в реестре
			73:24:0101011176-73/08/2024-2

Исполнитель: <b>Михайлов Арсен Г.</b>	Должность: <b>директор</b>	Подпись: <b>Михайлов Арсен Г.</b>
Судебный пристав-исполнитель: <b>Михайлов Арсен Г.</b>	Должность: <b>директор</b>	Подпись: <b>Михайлов Арсен Г.</b>
Судебный пристав-исполнитель: <b>Михайлов Арсен Г.</b>	Должность: <b>директор</b>	Подпись: <b>Михайлов Арсен Г.</b>

Лист 18

27	27.1	Вид объекта недвижимости	Земли
		Кадастровый номер	73:24:010101:11787
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов нестационарного назначения
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6
		Площадь:	113
	27.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	22.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11787-73/048/2022-1
		основание государственной регистрации	Указ Президента Российской Федерации от 18.01.1999 № 17-УП/П-45, вступив в силу 18.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге, внесен в Единый государственный реестр недвижимости № 143/1382, введена 09.05.2012
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
	27.3	Справочные: права и обязанности объектов недвижимости	
	27.3.1	вид	Земельные ресурсы
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11787-73/048/2024-2
28	28.1	Вид объекта недвижимости	Земли
		Кадастровый номер	73:24:010101:11789
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов нестационарного назначения
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6
		Площадь:	114
	28.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	22.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11789-73/048/2022-1

 ДОКУМЕНТ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6	ДОКУМЕНТ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6	ДОКУМЕНТ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6
	ДОКУМЕНТ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6	ДОКУМЕНТ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6



Лист 19

		основания государственной регистрации	Регистрация Клиента на управление государственными имуществом Ульяновской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.05.1999
		дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей долевой собственности Арсена Г. Мамаева Ульяновской области, № 14/11-3825, выдан 05.05.2012
		документ отсутствует	
28.1	28.1	Судебные акты и исполнительные акты	
	28.1	выд:	
	1	номер государственной регистрации	73.24.01010111785-73/08/2024-2
29	29.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		категория земель	73.24.01010111791
		назначение объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, войсковой № 05-24236
		Площадь:	729
29.1	29.1	выд: право, дата и право	Хозяйственная деятельность
		дата государственной регистрации	27.06.2022
		номер государственной регистрации	73.24.01010111791-73/08/2022-1
		основания государственной регистрации	Регистрация Клиента на управление государственными имуществом Ульяновской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.05.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей долевой собственности Арсена Г. Мамаева Ульяновской области, № 14/11-3825, выдан 05.05.2012
		документ отсутствует	
29.1	29.1	Судебные акты и исполнительные акты	
	29.1	выд:	
	1	номер государственной регистрации	73.24.01010111791-73/08/2024-2

Ульяновск, 20/08/2024	Должность: директор ООО «Многопрофильный деловой центр»	Подпись: _____
	Должность: директор ООО «Многопрофильный деловой центр»	Подпись: _____



Лист 20

50	50.1	Вид объекта недвижимости:	Земля
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11799
		Наименование объекта недвижимости:	Ноль нуле
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	личное государственное
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, левый берег, 54234
		Площадь:	3499
	50.2	МЛЗ права, 2008 в 1996:	Холодильник, 631944
		Дата государственной регистрации:	28.06.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11799-73:04/2022-1
		основание государственной регистрации:	Переход объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ООО "УП" "Арсенал" Многопрофильный деловой центр, № 141/1882, датой 03.05.2012
			Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 87-3/ПД-05, датой 16.01.2022
			личное государственное
	50.3	для государственной регистрации права:	
		Обременение права и обремененный объект недвижимости:	
		50.3.1. зал:	Запрещено регистрировать
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11799-73:04/2024-2
51	51.1	Вид объекта недвижимости:	Земля
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11800
		Наименование объекта недвижимости:	Ноль нуле
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	личное государственное
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, левый берег, 54234
		Площадь:	89
	51.2	МЛЗ права, 2008 в 1996:	Холодильник, 631944
		Дата государственной регистрации:	21.06.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11800-73:04/2022-1

 Федеральное агентство геодезии и картографии Росреестр	Единый государственный реестр недвижимости Единый государственный реестр недвижимости
	Единый государственный реестр недвижимости Единый государственный реестр недвижимости

Лист 23

		основания государственной регистрации	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственной регистрации (ФГЧУП "УА Арсена" Минобороны России, № 141/1825, дата 03.05.2012.
		дата государственной регистрации прекращения права	Росреестром Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-5/1111-05, датой 18.01.2009.
		32.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости
		32.3.1	И.Д. №1
			номер государственной регистрации
			73:24:010101:1180-73:09:2024-2
		32	32.1
			Вид объекта недвижимости
			Кадастровый номер
			73:24:010101:11802
			Назначение объекта недвижимости
			Вид разрешенного использования объекта недвижимости
			Адрес:
			Ульяновская область, г.Ульяновск, нежилая часть 340/36
			Площадь:
			951
		32.2	вид права, доля в праве
			дата государственной регистрации
			22.08.2023
			номер государственной регистрации
			73:24:010101:11802-73:09:2024-1
			основания государственной регистрации
			Росреестром Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-5/1111-05, датой 18.01.2009.
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственной регистрации (ФГЧУП "УА Арсена" Минобороны России, № 141/1825, дата 03.05.2012.
			дата государственной регистрации прекращения права
			Росреестром Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-5/1111-05, датой 18.01.2009.
		32.4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости
		32.4.1	И.Д. №1
			номер государственной регистрации
			73:24:010101:11802-73:09:2024-2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР»	ИНН Ульяновск 570703	ОГРН 1045707030000
ОГРН 1045707030000	ИНН Ульяновск 570703	ОГРН 1045707030000
ОГРН 1045707030000	ИНН Ульяновск 570703	ОГРН 1045707030000

	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
Астана қаласы 010000, Қазақстан Республикасы	010000, Қазақстан Республикасы

		основание государственной регистрации:	Республика Коми (по управлению государственными имуществом Удмуртской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.01.1999)
		дата государственной регистрации права:	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном владении ФГУП «Уг Арсенал» Министерства России, № 34-У/ПЗ, выдан 09.05.2012
		доля государственной регистрации права:	доля государственной
34.3		Организованная группа и образования, объекты недвижимости:	
	34.3.1	код	Запрещено регистрировать
	1	код государственной регистрации:	73-24-010101-11827-79-049-2024-2
35.1		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73-24-010101-11827
		Наименование объекта недвижимости:	Налоговая
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	доля государственной
		Адрес:	Удмуртская область, г.Уфа, ул. Ленина, д.100, кв.100
		Площадь:	340
35.2		вид права, доля в праве:	Хозяйственное управление
		дата государственной регистрации:	30.04.2022
		код государственной регистрации:	73-24-010101-11827-79-049-2022-1
		основание государственной регистрации:	Республика Коми (по управлению государственными имуществом Удмуртской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.01.1999)
		дата государственной регистрации:	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном владении ФГУП «Уг Арсенал» Министерства России, № 34-У/ПЗ, выдан 09.05.2012
		доля государственной:	доля государственной
35.3		Организованная группа и образования, объекты недвижимости:	
	35.3.1	код	Запрещено регистрировать
	1	код государственной регистрации:	73-24-010101-11827-79-049-2024-2

Лист 24

36	36.1	Вид объекта недвижимости	Земли
		Кадастровый номер	73:24:010101:11187
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6
		Площадь:	462
	36.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	18.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11187-73:048/2022-1
		основание государственной регистрации	Указом Президента Российской Федерации от 18.08.2022 № 341-УЗ Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей собственности ООО «Многопрофильный деловой центр» № 143/1382, выдан 09.05.2012
		дата государственной регистрации ипотеки	данные отсутствуют
	36.3	Справочные: права и обременения объектов недвижимости	
		36.3.1. вид	Земельные ресурсы
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11187-73:048/2024-2
37	37.1	Вид объекта недвижимости	Земли
		Кадастровый номер	73:24:010101:11188
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес:	Ульяновская область, г.Ульяновск, микрорайон 342/6
		Площадь:	460
	37.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	05.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11188-73:048/2022-1

 Федеральное агентство геодезии и картографии Росреестр	Единый государственный реестр недвижимости	Дата и время формирования документа	18.08.2022 14:00:00
	Сведения об объекте недвижимости	Вид документа	Вид документа

Лист 23

	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по земельным ресурсам и землепользованию Ульяновской области, № 07-УП/10-45, выдан 18.01.1999
	для государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП «УА Арктик» Министерства России, № 142/18625, выдан 01.05.2012
17.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	данные отсутствуют
	17.3.1 вид:	
	17.3.2 номер государственной регистрации	Зарегистрировано
		75:24:0101010:1189-73/048-2004-2
18	18.1 Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	18.1.1 кадастровый номер	75:24:0101010:1189
	18.1.2 наименование объекта недвижимости	Земельный участок
	18.1.3 вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
	18.1.4 адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ж/б-массив 542/38
	18.1.5 кадастровый номер	21
18.2	вид здания, для в целях	Хозяйственное ведение
	для государственной регистрации	14.06.2022
	номер государственной регистрации	75:24:0101010:1189-73/048-2002-1
	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по земельным ресурсам и землепользованию Ульяновской области, № 07-УП/10-45, выдан 18.01.1999
	для государственной регистрации	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП «УА Арктик» Министерства России, № 142/18625, выдан 01.05.2012
18.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	данные отсутствуют
	18.3.1 вид:	
	18.3.2 номер государственной регистрации	Зарегистрировано
		75:24:0101010:1189-73/048-2004-2

ИНН Ульяновской области: 53-07-0001333	ОГРН: 1045300000000	ИНН Ульяновской области: 53-07-0001333	ОГРН: 1045300000000
			
Федеральное казначейство Федеральное управление Федеральное управление Федеральное управление			

Лист 26

39	40.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	73:24:010101:11188
		Назначение объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, объект учета 34236
		Площадь	176
	39.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	22.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11188-75/09/2022-1
		основание государственной регистрации	Выдана Комитетом по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-3/П-43, датой 13.01.1999
			Поручение обременения имуществом, состоящим в общей долевой собственности Арсений Александрович Рогов, № 14/11823, выдан 03.05.2012
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
	39.3	Стороны в праве и обременение объекта недвижимости	
		наименование	Бюджетные учреждения
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11188-75/09/2021-2
40	40.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	73:24:010101:11189
		Назначение объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов недвижимости
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, объект учета 34236
		Площадь	914
	40.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	26.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11189-75/09/2022-1

 Министерство природных ресурсов и экологии Республики Татарстан Государственное учреждение «Ульяновский филиал»	Департамент государственного кадастра недвижимости (подпись) _____ (подпись) _____
	(подпись) _____ (подпись) _____



Лист 27

	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по земельным ресурсам и землепользованию Ульяновской области, № 07-УП/10-45, выдан 18.01.1999
	для государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "УА Арсена" Министерства России, № 142/18625, выдан 01.05.2012
40.3	Сведения о правах и обременениях объектов недвижимости	данные отсутствуют
	40.3.1 вид:	
	1) номер государственной регистрации	Запрещения регистрации 75:24:010101:1187-73/048:2014-2
41	41.1 Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	Указанный номер	75:24:010101:11842
	Наименование объекта недвижимости	Земельный участок
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	данные отсутствуют
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ж/б-массив 542/38
	Назначение:	555
41.2	вид права, для в целом	Хозяйственное ведение
	для государственной регистрации	05.08.2022
	номер государственной регистрации	75:24:010101:11842-73/048:2012-1
	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по земельным ресурсам и землепользованию Ульяновской области, № 07-УП/10-45, выдан 18.01.1999
	для государственной регистрации	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "УА Арсена" Министерства России, № 142/18625, выдан 01.05.2012
	для государственной регистрации права	данные отсутствуют
41.3	Сведения о правах и обременениях объектов недвижимости	
	41.3.1 вид:	
	1) номер государственной регистрации	Запрещения регистрации 75:24:010101:11842-73/048:2014-2

ИНН Ульяновской области: 53-07-00133	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР»	ИНН Ульяновской области: 53-07-00133
ОГРН: 1045301001118	ОГРН: 1045301001118	ОГРН: 1045301001118
Дата регистрации: 01.05.2012	Дата регистрации: 01.05.2012	Дата регистрации: 01.05.2012

42	42.1	Вид объекта недвижимости	Земля
		Кадастровый номер	75:24:0101001:11344
		Наименование объекта недвижимости	Налоговое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
		Адрес	Удмуртская область, г. Удмуртское, полевая часть 34216
		Площадь	226
42.2		вид права, дата и время	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	05.08.2022
		номер государственной регистрации	75:24:0101001:11344-75/049/2022-1
		основание государственной регистрации	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Удмуртской области, № 07-УПД-09, дата 18.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в собственности на праве пожизненного наследуемого владения, принадлежащих на праве собственности гражданам Российской Федерации № 143.1.1624, датой 03.05.2013
		дата государственной регистрации права	дата государственной
42.1		Описание права в отношении объекта недвижимости:	
	42.1.1	вид	Земельное право (земля)
		номер государственной регистрации	75:24:0101001:11344-75/049/2022-1
43	43.1	Вид объекта недвижимости	Земля
		Кадастровый номер	75:24:0101001:11346
		Наименование объекта недвижимости	Налоговое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
		Адрес	Удмуртская область, г. Удмуртское, полевая часть 34216
		Площадь	220
43.2		вид права, дата и время	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	19.08.2022
		номер государственной регистрации	75:24:0101001:11346-75/049/2022-1

[illegible]

Лист 29

	основание государственной регистрации	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-3/П-05, датой 15.01.1999.
	дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
43.3	Сведения о правах и обременениях, объекты недвижимости:	
43.3.1	вид:	Земельные участки
1	номер государственной регистрации	73:24:010101:11846-7/01010101-2
44	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
44.1	Кадастровый номер:	73:24:010101:11847
	Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
	Выдаваемый документ о собственности объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, объектный лист 34250
	Площадь:	25
44.2	вид права, дата и срок:	Коммунальное жилье
	дата государственной регистрации:	16.06.2022
	номер государственной регистрации:	73:24:010101:11847-7/01010101-2
	основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-3/П-05, датой 15.01.1999.
	дата государственной регистрации права:	данные отсутствуют
44.5	Сведения о правах и обременениях, объекты недвижимости:	
44.5.1	вид:	Земельные участки
1	номер государственной регистрации:	73:24:010101:11847-7/01010101-2

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p>	ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	РЕГИСТРАЦИЯ
	<p>Сведения о государственной регистрации недвижимости</p> <p>Вид права: Коммунальное жилье</p> <p>Дата государственной регистрации: 16.06.2022</p> <p>Номер государственной регистрации: 73:24:010101:11847-7/01010101-2</p>	

Лист 30

45	45.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	73:24:010101:11188
		Назначение объекта недвижимости	Прочие
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, микрорайон 342/6
		Площадь:	66
	45.2	вид права, доля в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	28.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11188/73:04/2022-1
		основание государственной регистрации	Решение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 47-3/УП-45, датой 18.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "И Арселор" Минеральных ресурсов № 14/11/928, датой 01.05.2012
		дата государственной регистрации права	датой государственной регистрации
	45.3	Справочная информация об объекте недвижимости	
	45.3.1	вид:	Земельный участок
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11188/73:04/2022-1
	45.4	Вид объекта недвижимости	Соединение
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11188
		Назначение объекта недвижимости	Назначение для размещения объектов складского назначения
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, микрорайон 342/6
		Площадь:	Протяженность 29200 м
	45.5	вид права, доля в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	06.06.2020
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11188/73:04/2020-1

 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии	ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ информация	Итого: 1 шт.
	Сведения об объекте недвижимости (наименование, кадастровый номер, вид разрешенного использования, дата государственной регистрации)	Итого: 1 шт.

[illegible][illegible]

Лист 52

48	48.1	Вид объекта недвижимости:	Земля
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11856
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Наименование объекта недвижимости:	земельный участок
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, нежилая часть №2/6
		Площадь:	50
	48.2	вид права, срок и срок:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	11.05.2008
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11856:75:001:2018:5
		основание государственной регистрации:	Переход права собственности в порядке исполнения обязательств, состоящих в государственном кадастре недвижимости (ФУП-1) Адресная: Ульяновская область, г. Ульяновск, нежилая часть №2/6, кадастровый номер 73:24:010101:11856:75:001:2018:5, дата 08.05.2012
		дата государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 01-301/П-05, выдан 18.01.1999
		номер государственной регистрации:	Решением Арбитражного суда Ульяновской области, № А75-8808/2017, выдан 27.07.2017, вступил в законную силу 29 августа 2017 года
	48.3	Сформированы права и обременения объекта недвижимости:	земельный участок
		вид государственной регистрации:	73:24:010101:11856:75:001:2018:5
	48.4	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11856
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Наименование объекта недвижимости:	земельный участок
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, нежилая часть №2/6
		Площадь:	513
	48.5	вид права, срок и срок:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	08.08.2012
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11856:75:001:2022:1

	Федеральное агентство по управлению государственным имуществом	Ульяновская область, г. Ульяновск
	Ульяновская область, г. Ульяновск	Ульяновская область, г. Ульяновск

Лист 33

		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УПД-05, выдан 18.01.1999
		дата государственной регистрации права:	Решением областного исполнительного органа государственной власти Ульяновской области № 141/13425, выдан 09.05.2012
		данные государственной регистрации:	данные государственной регистрации
40.3		Сведения о праве в отношении объекта недвижимости:	
	40.3.1	вид	Земельная регистрация
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11879-73:040-2024-2
40	40.1	Вид объекта недвижимости:	Земли
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11879
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные государственной регистрации
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, полевое отделение 34236
		Площадь:	52
40.2		вид права, дата и время:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	22.06.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11879-73:040-2022-1
		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УПД-05, выдан 18.01.1999
		данные государственной регистрации:	Решением областного исполнительного органа государственной власти Ульяновской области № 141/13425, выдан 09.05.2012
		данные государственной регистрации:	данные государственной регистрации
40.3		Сведения о праве в отношении объекта недвижимости:	
	40.3.1	вид	Земельная регистрация
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11879-73:040-2024-2

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВОГО УПРАВЛЕНИЯ Федеральное агентство территориально-кадастрового управления Федеральное агентство территориально-кадастрового управления Федеральное агентство территориально-кадастрового управления		ДИСТРИКТ КАДАСТР 73:24:010101:11879-73:040-2024-2	КОМПЕТЕНЦИЯ КОМПЕТЕНЦИЯ
--	--	--	----------------------------



Лист 14

51	51.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	73:24:010101:1188
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, кадастровый номер: 34:02:06
		Площадь	1000
	51.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	25.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1188-73:09:2022-1
		основания государственной регистрации	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-01/11-05, датой 18.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге в пользу ФГТД "УА Арсенал" Министерства России № 14/11822, выдан 05.05.2012
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
	51.3	Ограничения права и обременения объекта недвижимости	
		51.3.1 вид	Запрещение распоряжения
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1188-73:09:2024-2
52	52.1	Вид объекта недвижимости	Крыша
		Кадастровый номер	73:24:010101:1186
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, кадастровый номер: 34:02:06
		Площадь	1278
	52.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	19.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1186-73:09:2022-1

 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро кадастровой информации Федеральное бюро технической информации	Документ: 73:24:010101:1188-73:09:2022-1 Вид: 52.1 Вид объекта недвижимости: Крыша	Дата: 19.08.2022 Вид: 52.2 Вид объекта недвижимости: Нежилое
	Подпись: _____ Должность: _____	

Лист 19

	основания государственной регистрации	Росреестр: Комитет по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-03, выдан 18.01.2009.
	дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном кадастре недвижимости: № 07-УПД-03, выдан 18.01.2009.
52.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	52.3.1 вид	
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11896-73:09:2024-2
43	53.1 Вид объекта недвижимости:	Дачное
	Кадастровый номер	73:24:010101:11896
	Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
	Выдан разрешающего использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ж/б-ком. часть 342/36
	Площадь:	418
53.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации:	24.08.2023
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11896-73:09:2024-1
	основания государственной регистрации	Росреестр: Комитет по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-03, выдан 18.01.2009.
	дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном кадастре недвижимости: № 07-УПД-03, выдан 18.01.2009.
53.4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	53.4.1 вид	
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11896-73:09:2024-2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР»	ИНН: 43-07-0000000	ОГРН: 1044301000000
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР»	ИНН: 43-07-0000000	ОГРН: 1044301000000

Лист 16

34	34.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	73-24-010101-11188
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	здание отсутствует
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, объект 00-15-34256
		Площадь:	75,6
	34.2	вид права, дата в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	16.08.2022
		номер государственной регистрации:	73-24-010101-11188-7/04/09-2022-1
		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УП/П-43, датая 15.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в государственном ведении ФГУП «УАрсенал» Минобороны России, № 141/15825, выдан 03.05.2012
		дата государственной регистрации права:	данные отсутствуют
	34.3	Субъекты права и обязанности объекта недвижимости:	не зарегистрировано
35	35.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	73-24-010101-11190
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, объект 00-275-34256
		Площадь:	211
	35.2	вид права, дата в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	16.08.2022
		номер государственной регистрации:	73-24-010101-11190-7/04/09-2022-3
		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УП/П-45, датая 15.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, находящихся в государственном ведении ФГУП «УАрсенал» Минобороны России, № 141/15825, выдан 03.05.2012

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	РЕЗУЛЬТАТ
	<p>Содержание: информация об объектах недвижимости, находящихся в государственном ведении ФГУП «УАрсенал» Минобороны России, № 141/15825, выдан 03.05.2012</p>	<p>Информация об объектах недвижимости, находящихся в государственном ведении ФГУП «УАрсенал» Минобороны России, № 141/15825, выдан 03.05.2012</p>

Лист 37

36.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:		
	36.3.1 вид:	Закрепление регистрации	
	1 номер государственной регистрации:	73:24:010101:11900-73:09:2024-2	
36.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		73:24:010101:11900
	Наименование объекта недвижимости:		Наземное
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Ульяновская область, г. Ульяновск, полевой участок 142/16
	Площадь:		683
36.2	вид права, доля в праве:		Хозяйственное владение
	дата государственной регистрации:		14.06.2022
	номер государственной регистрации:		73:24:010101:11900-73:09:2022-1
	основание государственной регистрации:		Решение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-У/ПД-05, от 03.01.18.01.1999
			Поручение объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге: постановление ФГСП-54, Адресная Матрица России, № 141/13825, от 01.05.2012
36.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:		
	36.3.1 вид:	Закрепление регистрации	
	1 номер государственной регистрации:	73:24:010101:11900-73:09:2024-2	
37.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		73:24:010101:11900
	Наименование объекта недвижимости:		Наземное
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Ульяновская область, г. Ульяновск, полевой участок 142/16
	Площадь:		750

 ДИРЕКЦИЯ ПАТРУЛЯ №1 г. Казань, ул. Промышленная, 10 Контакт: 8(843) 264-11-11 (факс), 8(843) 264-11-12 (телефон) ПОДПИСЬ: _____ М.П. ДИРЕКЦИИ ПАТРУЛЯ №1		ФИО: _____ Должность: _____
--	--	--------------------------------

Лист 18

57.2	вид права, доля в праве	Многоквартирное здание
	дата государственной регистрации	27.06.2022
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11907-73:04:2024-1
	основание государственной регистрации	Пurchased object of non-residential premises, consisting of a common part of the building "51 Akhmat" Makhachkala Russia. № 141/2024, dated 01.05.2012. Исключение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-05, выдан 18.01.1999
	дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
57.3	Существующие права и обременения объекта недвижимости	
	47.3.1. вид	Зарегистрированное
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11907-73:04:2024-2
58.1	Вид объекта недвижимости	Здание
	Кадастровый номер	73:24:010101:11908
	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	данные отсутствуют
	Адрес	Ульяновская область, г.Ульяновск, полевая часть 14236
	Площадь	405
58.2	вид права, доля в праве	Многоквартирное здание
	дата государственной регистрации	27.06.2022
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11909-73:04:2024-1
	основание государственной регистрации	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-05, выдан 18.01.1999
	дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
58.3	Существующие права и обременения объекта недвижимости	
	48.3.1. вид	Зарегистрированное
	номер государственной регистрации	73:24:010101:11908-73:04:2024-2

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро кадастровой информации Федеральное бюро технической инвентаризации Федеральное бюро геодезии и картографии Федеральное бюро геоинформатики	Департамент по вопросам землепользования и застройки Департамент по вопросам кадастрового учета и регистрации недвижимости Департамент по вопросам геодезии и картографии Департамент по вопросам геоинформатики

Лист 35

59	59.1	Вид объекта недвижимости	Земля
		Кадастровый номер	73:24:010101:11910
		Наименование объекта недвижимости	Наземное
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, микрорайон 142/05
		Планировка	014
	59.2	вид права, доля в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	18.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11910-73:04:00:2022-1
		основание государственной регистрации	Выдана в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 05.05.2022 № 475-П (с изменениями от 11.01.2022)
			Перечень объектов недвижимого имущества, составляющих комплексное недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 05.05.2012 № 141-ФЗ
		дата государственной регистрации права	дата государственной регистрации
	59.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	
		59.5 вид	Закладная регистрация
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11910-73:04:00:2024-2
60	60.1	Вид объекта недвижимости	Земля
		Кадастровый номер	73:24:010101:11912
		Наименование объекта недвижимости	Наземное
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, микрорайон 142/05
		Планировка	407
	60.2	вид права, доля в праве	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	22.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11912-73:04:00:2022-1

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии		ДАННЫЕ ЗАПИСИ 73:24:010101:11910-73:04:00:2024-2 73:24:010101:11912-73:04:00:2022-1
ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДНИКА ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДНИКА ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДНИКА		ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДНИКА ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДНИКА ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДНИКА

Лист 40

		основания государственной регистрации	Регистрация Клиента на управление государственными объектами Ульяновской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.05.1999
		дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей долевой собственности Арсена Г. Мамаева Ульяновской области, № 14/11/3825, выдан 05.05.2012
		документ отсутствует	
60.3		Судебные акты и исполнительные акты	
	60.3.1	выд:	
	1	номер государственной регистрации	73.24.01010111912-73/08/2024-2
61		Выд объект недвижимости	
	61.1	Выд объект недвижимости	
		Выд объект недвижимости	73.24.01010111915
		Недвижимость	
		Выд объект недвижимости	документ отсутствует
		Адрес:	Ульяновская область, г. Ульяновск, войсковой № 26, 242.36
		Площадь:	380
61.2		тип права, доля в праве	Хозяйственная деятельность
		дата государственной регистрации	05.08.2022
		номер государственной регистрации	73.24.01010111915-73/08/2022-1
		основания государственной регистрации	Регистрация Клиента на управление государственными объектами Ульяновской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.05.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей долевой собственности Арсена Г. Мамаева Ульяновской области, № 14/11/3825, выдан 05.05.2012
		документ отсутствует	
61.3		Судебные акты и исполнительные акты	
	61.3.1	выд:	
	1	номер государственной регистрации	73.24.01010111915-73/08/2024-2

ИНН Ульяновской области 2010000011	для целей налогообложения	наименование, фамилия
ОГРН 1045200000000000000	акт государственной регистрации	
Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, войсковой № 26, 242.36	документ отсутствует	
Дата: 05.08.2022	документ отсутствует	



Лист 01

62	62.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	73:24:010101:11024
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес	Ульяновская область, город Ульяновск, кадастровый участок 34236
		Площадь	58,5
62.2		вид права, дата и срок	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации	03.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11024-75/049/2022-1
		основание государственной регистрации	Высказывание Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-3/П-43, датой 13.01.1999
		дата государственной регистрации права	Порочный объект недвижимости, расположенный в нежилом помещении ФГУП «Урал Арсенал» Министерства России, № 141/15825, выдан 03.05.2012
		вид государственной регистрации права	для государственной регистрации права
62.3		Субъекты права и адресные объекты недвижимости	Земельный участок
		62.3.1 вид	73:24:010101:11024-75/049/2022-1
63		номер государственной регистрации	Земельный участок
		Вид объекта недвижимости	Земельный участок
63.1		Кадастровый номер	73:24:010101:11026
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес	Ульяновская область, город Ульяновск, кадастровый участок 34236
		Площадь	20,9
		вид права, дата и срок	Хозяйственное ведение
63.2		дата государственной регистрации	24.08.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:11026-75/049/2022-1

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p>	<p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</p>	<p>УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ Г. УЛЬЯНОВСК УЛ. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ, 14А</p>	<p>73:24:010101:11024-75/049/2022-1</p>
	<p>УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ Г. УЛЬЯНОВСК УЛ. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ, 14А</p>	<p>73:24:010101:11026-75/049/2022-1</p>	<p>73:24:010101:11024-75/049/2022-1</p>

Fact 42

[illegible]

Лист 43

65	65.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	73:24:010101:1188
		Владельческий номер:	Наличие	данные отсутствуют
65.2		Вид права, з/я в праве	Хозяйственное ведение	Ульяновская область, город Ульяновск, кадастровый номер 73:24:010101:1188
		Дата государственной регистрации	23.08.2022	Ульяновская область, город Ульяновск, кадастровый номер 73:24:010101:1188
65.3		Основание государственной регистрации	Решение Ульяновской области от 23.08.2022 № 010/11-05, 063/06 18.01.1999	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном владении ООО «Многопрофильный деловой центр», № 1 (11.11.2025)
		Основание государственной регистрации	Решение Ульяновской области от 23.08.2022 № 010/11-05, 063/06 18.01.1999	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном владении ООО «Многопрофильный деловой центр», № 1 (11.11.2025)
66	66.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	73:24:010101:1188
		Владельческий номер:	Наличие	данные отсутствуют
66.2		Вид права, з/я в праве	Хозяйственное ведение	Ульяновская область, город Ульяновск, кадастровый номер 73:24:010101:1188
		Дата государственной регистрации	03.08.2022	Ульяновская область, город Ульяновск, кадастровый номер 73:24:010101:1188
66.3		Основание государственной регистрации	Решение Ульяновской области от 03.08.2022 № 010/11-05, 063/06 18.01.1999	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном владении ООО «Многопрофильный деловой центр», № 1 (11.11.2025)
		Основание государственной регистрации	Решение Ульяновской области от 03.08.2022 № 010/11-05, 063/06 18.01.1999	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в государственном владении ООО «Многопрофильный деловой центр», № 1 (11.11.2025)

	Департамент земельных ресурсов Управление государственного кадастра недвижимости Территориальное управление Ульяновская область, город Ульяновск	73:24:010101:1188
	73:24:010101:1188	73:24:010101:1188

Лист 44

		основание государственной регистрации:	Росударственное Агентство по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-05, выдан 18.01.1999
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	66.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
	66.3.1	вид	Земельный участок
	66.3.1	номер государственной регистрации:	73:24:010100:11940-73:040-2024-2
67	67.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73:24:010100:11943
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, микрорайон 142116
		Площадь:	678
	67.2	вид права, дата в праве:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	22.06.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010100:11943-73:040-2022-1
		основание государственной регистрации:	Росударственное Агентство по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-05, выдан 18.01.1999
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	67.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
	67.3.1	вид	Земельный участок
	67.3.1	номер государственной регистрации:	73:24:010100:11943-73:040-2024-2

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ Федеральное агентство по управлению государственным имуществом Адрес: 125080, г. Москва, ул. Железнодорожная, д. 14А Контакт: 32-65-64		ДАННЫЕ ЛИСТА № 44 73:24:010100:11943-73:040-2024-2	ФИО, Имя, Фамилия Подпись
--	--	---	------------------------------

08	08.1	Вид объекта недвижимости:	Земле	
		Кадастровый номер	75:24:01010111044	
		Наименование объекта недвижимости:	Налоговое	
		Вид разрешенного использования/объекта недвижимости:	для целей налогообложения	
08		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, индекс части 34236	
		Площадь:	750	
	08.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение	
		дата государственной регистрации:	19.08.2023	
		номер государственной регистрации:	75:24:01010111044-710/002/002-1	
		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по Учету и кадастру государственного имущества Ульяновской области, № 07-5/1114-05, датой 18.01.2009.	
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в собственности владельца (ФУП) "Аргумент" Министерства России, № 14/11825, датой 03.05.2012	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
08.3		Организация, право и основание объекта недвижимости:		
	08.3.1	ИНД	Индивидуальное предприятие	
		номер государственной регистрации:	75:24:01010111044-710/002/002-2	
		Вид объекта недвижимости:	Земле	
09	09.1	Кадастровый номер:	75:24:01010111044	
		Наименование объекта недвижимости:	Налоговое	
		Вид разрешенного использования/объекта недвижимости:	для целей налогообложения	
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, индекс части 34236	
		Площадь:	290	
	09.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение	
		дата государственной регистрации:	27.06.2023	
		номер государственной регистрации:	75:24:01010111044-710/002/002-1	

<p>  <b>ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ</b>  <b>GOVERNMENT OF KARNATAKA</b>  <b>ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ</b> </p>	<p> <b>ಸರ್ಕಾರಿ ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಶಾಲೆ</b>  <b>GOVERNMENT PRIMARY SCHOOL</b>  <b>ಸರ್ಕಾರಿ ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಶಾಲೆ</b> </p>
<p> <b>ಶಾಲಾ ಕಟ್ಟಡದ ವಿವರ</b>  <b>SCHOOL BUILDING DETAILS</b>  <b>ಶಾಲಾ ಕಟ್ಟಡದ ವಿವರ</b> </p>	<p> <b>ಶಾಲಾ ಕಟ್ಟಡದ ವಿವರ</b>  <b>SCHOOL BUILDING DETAILS</b>  <b>ಶಾಲಾ ಕಟ್ಟಡದ ವಿವರ</b> </p>

Лист 46

		основание государственной регистрации	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) "51 Арктика" Министерства России, № 14/11824, выдан 03.05.2012
		дата государственной регистрации права	Росреестром Комитетом по управлению имуществом администрации Ульяновской области, № 07-УПТД-05, выдан 18.01.2009
	06.3	Сторонники права и обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		06.3.1 вид:	Информация регистрации
		номер государственной регистрации:	75:24:01010111957-73:0-00:2024-2
70	70.1	Подобъекты недвижимости:	Дачи
		Кадастровый номер:	75:24:01010111957
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, Бухарина улица, 34236
		Площадь:	42
	70.2	вид права, доля в праве:	Жилищное владение
		дата государственной регистрации:	22.06.2022
		номер государственной регистрации:	75:24:01010111957-73:0-00:2022-4
		основание государственной регистрации	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) "51 Арктика" Министерства России, № 14/11824, выдан 03.05.2012
		Росреестром Комитетом по управлению имуществом администрации Ульяновской области, № 07-УПТД-05, выдан 18.01.2009	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
	70.3	Сторонники права и обременения объекта недвижимости:	Информация регистрации
		70.3.1 вид:	Информация регистрации
		номер государственной регистрации:	75:24:01010111957-73:0-00:2024-2

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ЛИСТ	ДАЧАШЕ ВЛАДЕЛА	РЕГИСТРАЦИОННЫЙ
Подпись: _____ Место: _____ Подпись: _____ Место: _____		

Лист 47

71	71.1	Вид объекта недвижимости:	Таиние
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11864
		Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для целей, отсутствующих
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, войсковая часть 36216
		Площадь:	628
	71.2	иш права, доля в праве:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	03.08.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11864-73/008/2022-1
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УП/ПД-05, датой 13.04.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге: войсковой части 48777 "Ул Арсенал" Минобороны России № 1411/3825, выдан 03.05.2012
		дата государственной регистрации права:	данные отсутствуют
	71.3	Ситуация: права и обременения объекта недвижимости:	
		71.3.1 вид:	Защита права регистрации
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11864-73/008/2024-2
72	72.1	Вид объекта недвижимости:	Таиние
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11866
		Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для целей, отсутствующих
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, войсковая часть 36216
		Площадь:	3038
	72.2	иш права, доля в праве:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	05.08.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11866-73/008/2022-1

Исполнитель: <b>Многопрофильный деловой центр</b>	Должность: <b>директор</b>	Подпись: <b>И.И.И.</b>	Дата: <b>05.08.2022</b>
Исполнитель: <b>Многопрофильный деловой центр</b>	Должность: <b>директор</b>	Подпись: <b>И.И.И.</b>	Дата: <b>05.08.2022</b>



[illegible]

Лист 48

74	74.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	75:24:010101:11979
		Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения объектов складского назначения
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, земельный участок 342/36
74.2		Площадь:	500
		вид права, дата в праве:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	23.08.2023
		номер государственной регистрации:	75:24:010101:11979-73:09:2023-1
		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-5/1111-03, датой 18.01.2023
74.3		дата государственной регистрации права:	Правом собственности на земельный участок, состоящий из земельных участков, кадастровый номер 75:24:010101:11979-73:09:2023-1, выдан 03.05.2023
		Оформление права и обеспечение объекта ипотекой:	данные отсутствуют
	74.3.1	вид:	Земельный участок
		номер государственной регистрации:	75:24:010101:11979-73:09:2023-1
		Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
75	75.1	Кадастровый номер:	75:24:010101:11979
		Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	для размещения объектов складского назначения
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, земельный участок 342/36
		Площадь:	756
75.2		вид права, дата в праве:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	18.08.2023
		номер государственной регистрации:	75:24:010101:11979-73:09:2023-1
		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-5/1111-03, датой 18.01.2023
		дата государственной регистрации права:	Правом собственности на земельный участок, состоящий из земельных участков, кадастровый номер 75:24:010101:11979-73:09:2023-1, выдан 03.05.2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «Многопрофильный деловой центр»	ООО «Многопрофильный деловой центр»
ИНН 73-07-0000000	ИНН 73-07-0000000
ОГРН 1077300000000	ОГРН 1077300000000
Уставный капитал 1000000000 руб.	Уставный капитал 1000000000 руб.
Средства в кассе 1000000000 руб.	Средства в кассе 1000000000 руб.
Средства на счетах 1000000000 руб.	Средства на счетах 1000000000 руб.
Средства в банках 1000000000 руб.	Средства в банках 1000000000 руб.
Средства в кредитных организациях 1000000000 руб.	Средства в кредитных организациях 1000000000 руб.
Средства в других организациях 1000000000 руб.	Средства в других организациях 1000000000 руб.
Средства в иностранных организациях 1000000000 руб.	Средства в иностранных организациях 1000000000 руб.
Средства в иностранных банках 1000000000 руб.	Средства в иностранных банках 1000000000 руб.
Средства в иностранных кредитных организациях 1000000000 руб.	Средства в иностранных кредитных организациях 1000000000 руб.
Средства в иностранных других организациях 1000000000 руб.	Средства в иностранных других организациях 1000000000 руб.
Средства в иностранных банках 1000000000 руб.	Средства в иностранных банках 1000000000 руб.
Средства в иностранных кредитных организациях 1000000000 руб.	Средства в иностранных кредитных организациях 1000000000 руб.
Средства в иностранных других организациях 1000000000 руб.	Средства в иностранных других организациях 1000000000 руб.

Лист 28

		основание государственной регистрации	Росреестр: Комитет по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-05, выдан 18.01.2009
		дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге: выдан ФГУП "ЗН Арктика" Министерства России, № 141/11823, выдан 03.05.2012
		дата государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости	данные отсутствуют
75.3		Стороны права и обременения объекта недвижимости	
	75.3.1	вид	Информация регистрации
		номер государственной регистрации	75:24:010101:11079-73:0-00-2024-2
76		Подобъекты недвижимости	Дачи
	76.1	Кадастровый номер	75:24:010101:11092
		Назначение объекта недвижимости	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	данные отсутствуют
		Адрес	Ульяновская область, город Ульяновск, жилой массив 30256
		Площадь	531
76.2		вид права, доля в праве	Жилищное владение
		дата государственной регистрации	19.05.2002
		номер государственной регистрации	75:24:010101:11092-73:0-00-2022-4
		основание государственной регистрации	Росреестр: Комитет по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-УПД-05, выдан 18.01.2009
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге: выдан ФГУП "ЗН Арктика" Министерства России, № 141/11823, выдан 03.05.2012
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
76.3		Стороны права и обременения объекта недвижимости	
	76.3.1	вид	Информация регистрации
		номер государственной регистрации	75:24:010101:11092-73:0-00-2024-2

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ЛИСТ	ДАЧА № 11823-4	РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ЛИСТ
Подпись:  М.П. 		
Подпись:  М.П. 		

Лист 5/

77	77.1	Вид объекта недвижимости:	Земля
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11084
		Назначение объекта недвижимости:	Жилая
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое отсутствует
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, водоканал участка 142/6
		Площадь:	11.4
	77.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	28.06.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11084-73:04:002022-1
		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УПД-05, датой 18.01.1999
			Переходом объекта недвижимого имущества, состоящего в государственном владении ФГУП "УА "Арктик" Минобороны России, № 14(1) 5825, датой 13.05.2012
		дата государственной регистрации перехода:	данные отсутствуют
	77.3	Организованная группа и образование объекта недвижимости:	
		77.3.1 вид:	Земельная регистрация
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11084-73:04:002024-2
78	78.1	Вид объекта недвижимости:	Земля
		Кадастровый номер:	73:24:010101:11090
		Назначение объекта недвижимости:	Жилая
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое отсутствует
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, водоканал участка 142/6
		Площадь:	62.6
	78.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	03.08.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:11090-73:04:002022-1

Входное информационное поле 2024-08-18	документ, подлежащий государственной регистрации	кадастровый номер	73:24:010101:11084
Содержание документа: 2024-08-18	документ, подлежащий государственной регистрации	кадастровый номер	73:24:010101:11084
Входное информационное поле 2024-08-18	документ, подлежащий государственной регистрации	кадастровый номер	73:24:010101:11084

Лист 52

		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УП/19-05, выдан 18.01.1999
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	79.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
		79.3.1 вид	
		1 номер государственной регистрации:	Зарегистрировано
			73:24:010101:1186-73:040-2024-2
79	79.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	73:24:010101:1186
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, микрорайон часть 14218
		Площадь:	582
	79.2	вид права, дата в праве:	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации:	03.08.2022
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:1189-73:040-2022-1
		основание государственной регистрации:	Решением Комитета по управлению государственным имуществом Ульяновской области № 07-УП/19-05, выдан 18.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге поворочной ипотеки ФГТД "УА" Арбитраж Ульяновской области № 141/1925, выдан 03.08.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	79.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
		79.3.1 вид	
		1 номер государственной регистрации:	Зарегистрировано
			73:24:010101:1189-73:040-2024-2

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ УЛЬЯНОВСКИЙ ЦЕНТР АДРЕС: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ, 14А АДРЕС: 443000, ГОРОД УЛЬЯНОВСК		ДИРЕКТОР И.В. ТРУБАЧЕВ (подпись) Подпись: И.В. ТРУБАЧЕВ (подпись) АДРЕС: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ, 14А АДРЕС: 443000, ГОРОД УЛЬЯНОВСК	ИСПОЛНИТЕЛЬ И.В. ТРУБАЧЕВ (подпись) Подпись: И.В. ТРУБАЧЕВ (подпись) АДРЕС: УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД УЛЬЯНОВСК, УЛИЦА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ, 14А АДРЕС: 443000, ГОРОД УЛЬЯНОВСК
---	--	--	---

Лист 5/5

80	80.1	Вид объекта недвижимости	Земли
		Кадастровый номер	73:24:010101:1188
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, Железнодорожная часть, 14А-16
		Площадь:	114
80.2		вид права, дата в праве	Хозяйственное владение
		дата государственной регистрации	05.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1188-73:048/2022-1
		основание государственной регистрации	Выдана Комитетом по регистрации государственной администрации Ульяновской области № 07-УП/П-45, датой 18.01.1999
			Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в залоге, по заявлению ФГУП "СЗ Арктика" Министерства России № 143/1382, датой 09.05.2012
		дата государственной регистрации ипотеки права	данные отсутствуют
80.3		Справочные: права и обременения объектов недвижимости	
	80.3.1	вид	Земельные ресурсы
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1188-73:048/2024-2
		вид объекта недвижимости	Земли
81	81.1	Кадастровый номер	73:24:010101:1188
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов складского назначения
		Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, Железнодорожная часть, 14А-16
		Площадь:	880
		вид права, дата в праве	Хозяйственное владение
82		дата государственной регистрации	05.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1188-73:048/2022-1

ИНТЕРНЕТ-ОБРАЩЕНИЕ: ДОКУМЕНТЫ	ДОКУМЕНТЫ: ДОКУМЕНТЫ	ИНТЕРНЕТ-ОБРАЩЕНИЕ: ДОКУМЕНТЫ
		
Сведения о документах, находящихся в государственном архиве, предоставляются по запросу заинтересованных лиц.		
Дата подачи заявления: 18.05.2024, 10:00:00		

Лист 24

		основание государственной регистрации	Росреестр: Комитет по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-У/ПД-05, выдан 18.01.2009
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
	81.3	Сторонники права и обременения объекта недвижимости	
		81.3.1 вид	Информация регистрации
		номер государственной регистрации	75:24:010101:11097-73:04:00204-2
82	82.1	Подобъекты недвижимости	Дачи
		Кадастровый номер	75:24:010101:12000
		Назначение объекта недвижимости	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости	данные отсутствуют
		Адрес	Ульяновская область, город Ульяновск, жилой массив 36256
		Площадь	244
82.2		вид права, доля в праве	Жилищное владение
		дата государственной регистрации	16.06.2002
		номер государственной регистрации	75:24:010101:12000-75:04:00204-3
		основание государственной регистрации	Росреестр: Комитет по управлению государственным имуществом Ульяновской области, № 07-У/ПД-05, выдан 18.01.2009
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют
		Сторонники права и обременения объекта недвижимости	
	82.3	82.3.1 вид	Информация регистрации
		номер государственной регистрации	75:24:010101:12000-75:04:00204-2

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ЛИСТ	ДАВАНИЕ	ПОДАРОК	ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	ОБЩЕСТВЕННЫЕ ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	ОБЩЕСТВЕННЫЕ ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА
Подпись: _____ Место: _____ Дата: _____					



[illegible]

Лист 26

	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по регистрации государственного имущества Ульяновской области, № 07-5/П-05, датой 18.01.1999.
	для государственной регистрации права:	Перечень объектов государственного имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "УА Арсена" Министерства России, № 142/18625, датой 01.05.2012.
84.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	данные отсутствуют
84.3.1	вид:	Зарегистрированная
	номер государственной регистрации	75:24:010101:12024-7/049/2024-2
85	85.1 Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	Указательный номер	75:24:010101:12024
	Назначение объекта недвижимости	Население
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	данные отсутствуют
	Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, обьектная часть 54238
	Площадь:	1000
85.2	вид земли, для в целях:	Хозяйственное использование
	для государственной регистрации:	25.08.2022
	номер государственной регистрации	75:24:010101:12024-7/049/2024-1
	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по регистрации государственного имущества Ульяновской области, № 07-5/П-05, датой 18.01.1999.
	Перечень объектов государственного имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "УА Арсена" Министерства России, № 142/18625, датой 01.05.2012.	
	для государственной регистрации права:	данные отсутствуют
85.3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	
85.3.1	вид:	Зарегистрированная
	номер государственной регистрации	75:24:010101:12024-7/049/2024-2

ИНН Ульяновской области: 53-07-00133	ОГРН: 1045300000000	ОГРНИП: 1045300000000
		
ООО «Многопрофильный деловой центр» ОГРН: 1045300000000 ОГРНИП: 1045300000000 ИНН: 53-07-00133 ОГРП: 1045300000000		

86.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	Категория земель:	земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	Назначение объекта недвижимости:	земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	Вид разрешенного использования:	земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	Адрес:	Удмуртская область, город Ува, улица, дом 342/6	73.24.01.01.01.12040	Удмуртская область, город Ува, улица, дом 342/6
	Площадь:	202	73.24.01.01.01.12040	202
	вид права, доля в праве:	Земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	дата государственной регистрации:	22.06.2012	73.24.01.01.01.12040	22.06.2012
	номер государственной регистрации:	73.24.01.01.01.12040	73.24.01.01.01.12040	73.24.01.01.01.12040
	основание государственной регистрации:	Высказание Комитета по управлению государственным имуществом Удмуртской области, № 07-УДП/07, от 19.01.1999	73.24.01.01.01.12040	Высказание Комитета по управлению государственным имуществом Удмуртской области, № 07-УДП/07, от 19.01.1999
		Параметры, объекты, назначения, характеристики, состав, в том числе, земельный участок, Арктика, Мировой океан, Россия, № 14/13/12, № 14/13/12	73.24.01.01.01.12040	Параметры, объекты, назначения, характеристики, состав, в том числе, земельный участок, Арктика, Мировой океан, Россия, № 14/13/12, № 14/13/12
	дата государственной регистрации права:	земельный участок	73.24.01.01.01.12040	земельный участок
	Описание права и обременение объекта недвижимости:	Земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	86.5:	Земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	1:	Земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	номер государственной регистрации:	73.24.01.01.01.12040	73.24.01.01.01.12040	73.24.01.01.01.12040
	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	Категория земель:	земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	Назначение объекта недвижимости:	земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	Вид разрешенного использования:	земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	Адрес:	Удмуртская область, город Ува, улица, дом 342/6	73.24.01.01.01.12040	Удмуртская область, город Ува, улица, дом 342/6
	Площадь:	93	73.24.01.01.01.12040	93
	вид права, доля в праве:	Земельный участок	73.24.01.01.01.12040	Земельный участок
	дата государственной регистрации:	09.08.2012	73.24.01.01.01.12040	09.08.2012
	номер государственной регистрации:	73.24.01.01.01.12040	73.24.01.01.01.12040	73.24.01.01.01.12040

	प्रमुख, स्वास्थ्य एवं कुटुम्ब कल्याण विभाग राष्ट्रीय स्तर पर स्वास्थ्य एवं कुटुम्ब कल्याण विभाग राष्ट्रीय स्तर पर स्वास्थ्य एवं कुटुम्ब कल्याण विभाग राष्ट्रीय स्तर पर स्वास्थ्य एवं कुटुम्ब कल्याण विभाग	राष्ट्रीय स्तर पर स्वास्थ्य एवं कुटुम्ब कल्याण विभाग राष्ट्रीय स्तर पर स्वास्थ्य एवं कुटुम्ब कल्याण विभाग राष्ट्रीय स्तर पर स्वास्थ्य एवं कुटुम्ब कल्याण विभाग राष्ट्रीय स्तर पर स्वास्थ्य एवं कुटुम्ब कल्याण विभाग
---	--	--

87.1	основные государственной регистрации		Республиканский Комитет по развитию государственного имущества Улановской области, № 47-УУП-45, май 18.01.1999
	для государственной регистрации права		Паренка, объект недвижимого имущества, состоящий в собственности Улановской области "Арсенал" Министерства России, № 1411/0825, май 19.05.2012
	для государственной регистрации права		для государственной регистрации права
	для государственной регистрации права в отношении объекта недвижимости		для государственной регистрации права
88.1	основные государственной регистрации		Республиканский Комитет по развитию государственного имущества Улановской области, № 47-УУП-45, май 18.01.1999
	для государственной регистрации права		Паренка, объект недвижимого имущества, состоящий в собственности Улановской области "Арсенал" Министерства России, № 1411/0825, май 19.05.2012
	для государственной регистрации права		для государственной регистрации права
	для государственной регистрации права в отношении объекта недвижимости		для государственной регистрации права
88.2	основные государственной регистрации		Республиканский Комитет по развитию государственного имущества Улановской области, № 47-УУП-45, май 18.01.1999
	для государственной регистрации права		Паренка, объект недвижимого имущества, состоящий в собственности Улановской области "Арсенал" Министерства России, № 1411/0825, май 19.05.2012
	для государственной регистрации права		для государственной регистрации права
	для государственной регистрации права в отношении объекта недвижимости		для государственной регистрации права
88.3	основные государственной регистрации		Республиканский Комитет по развитию государственного имущества Улановской области, № 47-УУП-45, май 18.01.1999
	для государственной регистрации права		Паренка, объект недвижимого имущества, состоящий в собственности Улановской области "Арсенал" Министерства России, № 1411/0825, май 19.05.2012
	для государственной регистрации права		для государственной регистрации права
	для государственной регистрации права в отношении объекта недвижимости		для государственной регистрации права

[illegible]

Лист 48

	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по регистрации государственной регистрации Ульяновской области, № 07-5/011-05, датой 18.01.1999.
	для государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "УА Арсена" Министерства России, № 142/18625, датой 01.05.2012.
87.3	Сведения о праве в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
	87.3.1 вид:	
	номер государственной регистрации	Запрещения регистрации
		75:24:0101010:12014-7/0149/2024-2
88	88.1 Вид объекта недвижимости	Земельный участок
	Указательный номер	75:24:0101010:12014
	Наименование объекта недвижимости	Земельный участок
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
	Адрес:	Ульяновская область, город Ульяновск, автомобильный маршрут 54238
	Площадь:	1479
88.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
	для государственной регистрации	24.06.2022
	номер государственной регистрации	75:24:0101010:12014-7/0149/2022-1
	основание государственной регистрации	Регистрация Комитета по регистрации государственной регистрации Ульяновской области, № 07-5/011-05, датой 18.01.1999.
	для государственной регистрации	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в хозяйственном ведении ФГУП "УА Арсена" Министерства России, № 142/18625, датой 01.05.2012.
	для государственной регистрации права	данные отсутствуют
88.3	Сведения о праве в отношении объекта недвижимости	
	88.3.1 вид:	
	номер государственной регистрации	Запрещения регистрации
		75:24:0101010:12014-7/0149/2024-2

ИНН Ульяновской области: 5401010101	ОГРН: 1045401010101	ОГРНИП: 1045401010101
		
ООО «Многопрофильный деловой центр» ОГРН: 1045401010101 ОГРНИП: 1045401010101 ИНН: 5401010101 ОГРН: 1045401010101 ОГРНИП: 1045401010101		

Лист 00


		основания государственной регистрации	Регистрация Клиента на управление государственными имуществом Ульяновской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.05.1999
		дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей долевой собственности ООО "Арсенал" Железнодорожный России, № 14/1/3825, выдан 05.05.2012
	09.1	Судебные акты и исполнительные акты	документ отсутствует
		90.1. вид:	
		I	Зарегистрированные
		номер государственной регистрации	73:24:0101011.2008-71000-2024-2
91	91.1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
		Кадастровый номер	73:24:0101011.2000
		Наименование объекта недвижимости	Нежилое
		Вид разрешенного использования объекта недвижимости	документ отсутствует
		Адрес	Ульяновская область, город Ульяновск, рабочий квартал 242-36
		Площадь	200
	91.2	вид права, доля в праве	Хозяйственная деятельность
		дата государственной регистрации	23.06.2022
		номер государственной регистрации	73:24:0101011.2008-71000-2022-1
		основания государственной регистрации	Регистрация Клиента на управление государственными имуществом Ульяновской области, № 07-УП/П-05, выдан 18.05.1999
		дата государственной регистрации права	Перечень объектов недвижимого имущества, состоящих в общей долевой собственности ООО "Арсенал" Железнодорожный России, № 14/1/3825, выдан 05.05.2012
		документ отсутствует	документ отсутствует
	91.3	Судебные акты и исполнительные акты	Зарегистрированные
		91.3. вид:	
		I	Зарегистрированные
		номер государственной регистрации	73:24:0101011.2008-71000-2024-2

Исполнительное производство № 20/08-005/11	Действительность исполнительного акта	Исполнительное производство № 20/08-005/11
Судебный акт	Исполнительный акт	Исполнительный акт
Исполнительный акт	Исполнительный акт	Исполнительный акт
Исполнительный акт	Исполнительный акт	Исполнительный акт

92.1	Ведомства полномочности	Земле
	Кадастровый номер	79:24:06:0101:220-05
	Полное наименование объекта недвижимости	Земельный участок
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
	Адрес	Удмуртская область, город Удмуртский, код домохозяйства 342-06
	Подпись	780
92.2	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации	26.06.2022
	номер государственной регистрации	79:24:06:0101:220-05-79:009-2022-1
	основание государственной регистрации	Решение Комитета по управлению государственным имуществом Удмуртской области, № 07-71/111-05, от 30.06.2022
	полное наименование государственной регистрации	Перевод земель государственного назначения в земельные участки для размещения объектов государственного назначения
	полное наименование государственной регистрации	Адрес: г. Удмуртский, № 1411/3825, выдан 13.10.2022
	дата государственной регистрации	для размещения объектов
92.3	Описание права и обременения объекта недвижимости	
	92.3.1	Земельный участок
	1	79:24:06:0101:220-05-79:009-2022-1
92.4	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
92.5	Кадастровый номер	79:24:06:0101:220-05-79:009-2022-1
	Полное наименование объекта недвижимости	Земельный участок
	Вид разрешенного использования объекта недвижимости	для размещения объектов
	Местоположение	Удмуртская область, г. Удмуртский, ул. Братская, д. 24, кв. 3
	Подпись	361
92.6	вид права, дата в праве	Хозяйственное ведение
	дата государственной регистрации	06.06.2018
	номер государственной регистрации	79:24:06:0101:220-05-79:001-2018-1



112-017

	THE GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF HEALTH AND FAMILY WELFARE DEPARTMENT OF HEALTH AND FAMILY WELFARE NEW DELHI-110002	HEALTH AND FAMILY WELFARE DEPARTMENT OF HEALTH AND FAMILY WELFARE NEW DELHI-110002
---	---	--

Лист 65

95	95.1	Наименование объекта недвижимости: Кадастровый номер:	Помещение: 73-24-010101-122
		Назначение объекта недвижимости:	Жилые
		Наименование объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	Ульяновская область, г. Ульяновск, 1-й микрорайон, ул. Александра Пушкина, д. 26А, кв. 9
		Площадь:	54,0
	95.2	вид права, дата и право:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	12.10.2016
		номер государственной регистрации:	73-23/001-73/001/24/01/01-434-2
		основание государственной регистрации:	Выписка из реестра федерального имущества, № 27/5-73, встав 27.12.2011 Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 35/1813, датой 09.02.2013 Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества, № 1/02015 от 05.02.2015г., датой 02.06.2015
		дата государственной регистрации права:	05.05.2017
	95.3	Срок/основание: право и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
96	96.1	Наименование объекта недвижимости: Кадастровый номер:	Помещение: 73-24-010101-127
		Назначение объекта недвижимости:	Жилые
		Наименование объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	Ульяновская область, г. Ульяновск, 1-й микрорайон, ул. Александра Пушкина, д. 26А, кв. 1
		Площадь:	54,1
	96.2	вид права, дата и право:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	12.10.2016
		номер государственной регистрации:	73-23/001-73/001/24/01/01-435-2

Ульяновская область, г. Ульяновск, 1-й микрорайон, ул. Александра Пушкина, д. 26А, кв. 9	Ульяновская область, г. Ульяновск, 1-й микрорайон, ул. Александра Пушкина, д. 26А, кв. 1
73-24-010101-122	73-24-010101-127
54,0	54,1
12.10.2016	12.10.2016
73-23/001-73/001/24/01/01-434-2	73-23/001-73/001/24/01/01-435-2

Лист 64

		основные государственной регистрации:	Выписка из реестра федерального имущества, № 275/77, выдан 27.12.2011 Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 36/2015, выдан 05.02.2015 Сведения о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества № 36/2015 от 05.02.2015г, выдан 02.06.2015
96.2	96.2	Сторонники права и образования объекта недвижимости	05.05.2014
97.1	97.1	Высlobности недвижимости	Помещение
		Кадастровый номер:	73:24:010101:128
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Назначение помещений недвижимого объекта недвижимости:	жилое, нежилое
		Информация:	Ульяновская область, г. Ульяновск, Ю-В. Заволжский, ул.Александровская Платонов, д.266А, кв. 2
		Площадь:	51,7
97.2	97.2	вид, право, доля в праве:	Хозяйственное жилище
		дата государственной регистрации:	12.10.2014
		номер государственной регистрации:	73:73:001-73:001(240.2014-455/2
		основные государственной регистрации:	Выписка из реестра федерального имущества, № 275/77, выдан 27.12.2011 Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 36/2015, выдан 05.02.2015 Сведения о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества № 36/2015 от 05.02.2015г, выдан 02.06.2015
		дата государственной регистрации:	дополнительно
97.3	97.3	Сторонники права и образования объекта недвижимости	
		вид:	Закрепление регистрации
		номер государственной регистрации:	73:24:010101:128-73:040-2014-1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР»		ИНН Ульяновской области 570707	ОГРН 1045707000000
Учредитель: ООО «МНОГОПРОФИЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР»		ИНН Ульяновской области 570707	
Генеральный директор: А.С.Сидоров		ИНН Ульяновской области 570707	
Место нахождения: г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, д. 14а		ИНН Ульяновской области 570707	

Лист 65

98	98.1	Вышестоящая недвижимость	Помещение	
		Кадастровый номер	73:24:010101:1187	
		Назначение объекта недвижимости	Жилое	
		Правы государственной регистрации	данные отсутствуют	
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Алашанова, д. 18, кв. 28	
		Площадь	47,1	
	98.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное владение	
		дата государственной регистрации	01.04.2019	
		номер государственной регистрации	73:24:010101:1187-17/04/2019-1	
		основание государственной регистрации	Выписка из реестра федерального имущества, № 131/3, выдан 02.06.2013	
			Перечень помещений (общих помещений) в г. Ульяновске по ул. Алашанова, д. 18, расположенных в объектах недвижимости 487911-31 Арктик-Министерства России, выдан 12.01.2019	
		дата государственной регистрации права	21.03.2023	
	98.3	Сквозное право и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано	
99	99.1	Вышестоящая недвижимость	Земельный участок	
		Кадастровый номер	73:24:010101:102	
		Назначение объекта недвижимости	земельный участок	
		Правы государственной регистрации	данные отсутствуют	
		Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск, р.б. Заволжский	
		Площадь	2361,6 кв. м	
	99.2	вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование	
		дата государственной регистрации	29.01.2019	
		номер государственной регистрации	73:24:010101:102-17/01/2019-1	
		основание государственной регистрации	Решение Арбитражного суда Ульяновской области, № А72-8383/2015, выдан 10.02.2016	
			Постановление администрации Арбитражного апелляционного суда, № А72-8383/2015, выдан 25.04.2014	
		дата государственной регистрации права	данные отсутствуют	
	99.3	Сквозное право и обременение объекта недвижимости		

Федеральное агентство технического регулирования	Департамент технического регулирования
Свидетельство о государственной регистрации недвижимости	
Объект недвижимости: Земельный участок, кадастровый номер 73:24:010101:102, расположенный в границах территории, кадастровый номер 73:24:010101:102, площадью 2361,6 кв. м, расположенной в г. Ульяновске, р.б. Заволжский	
Дата выдачи: 14.03.2023	

Лист 66

99.3	код:	заказчик регистрации
1	номер государственной регистрации	73:24:010101:11188-2
100	Подписанная выписка	Бюджет Ульяновской области

Нижнее отделение областного государственного регистра недвижимости пришло из областного ведомства, расположенного на территории Ульяновской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в том числе, не может быть использовано для предоставления сведений о недвижимости, принадлежащей гражданам Российской Федерации.

99.3	код:	заказчик регистрации
1	номер государственной регистрации	73:24:010101:11188-2
100	Подписанная выписка	Бюджет Ульяновской области

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 из 3 листов

Дата 28 июля 2011г.

**Кадастровый номер** 73:40:1002000700128

**Планировочный номер (ранее присвоенный участку номер)** 73:40:1002000700128

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1,2,3

1.3. Общая площадь помещения: 186,7 кв.м.

1.4. Адрес (координаты):

Субъект Российской Федерации	Ульяновская область
Район	г. Ульяновск, Заволжский район
Муниципальное образование	тип <u>поселенный</u>
Населенный пункт	тип <u>город</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	наименование <u>Ульяновск</u>
	тип <u>улица</u>
	наименование <u>Калтайская</u>
Номер дома	<u>2</u>
Номер корпуса	-
Номер строения	-
Литер	<u>7</u>
Номер помещения (квартиры)	-
Иное описание местоположения	Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожная часть 34534

1.5. Назначение помещения жилое  
 (жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (квартира, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1 этаж - 10,10,10,10  
 2 этаж - 10,10,10,10  
 3 этаж - 10,10,10,10

Лист № 2 из 3 листов

1.9. Присвоение кадастрового (участков) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: Наименование объекта: нежилое помещение.  
Назначение помещения: нежилое помещение.

1.11. ФГУП "Ростехинженеринг" - Федеральное БТИ Ульяновской области,  
 свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технического  
 инвентаризации объектов капитального строительства по Ульяновской области  
 - серия РН-1, № 000424 от 22.10.2007г.  
 (подпись, печать, дата)

1.12. Руководитель (уполномоченное лицо)  
 (подпись, печать, дата)

1.13. Подпись (подпись)  
 (подпись, печать, дата)

1.14. Подпись (подпись)  
 (подпись, печать, дата)

1.15. Подпись (подпись)  
 (подпись, печать, дата)







Лист № 1 из 1 листа

1.9. Предметная кадастровая (условная) схема объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: Назначение объекта: назначение мест общего пользования. Помещение мест общего пользования входит в состав здания категории:

1.11. ФГУП «Росгосинвентаризация» - федеральное ГУП Ульяновской области, осуществляющее инвентаризацию объектов недвижимости на территории Ульяновской области.

Согласно РИ-1, № 000424 от 22.10.2007г.

Подпись: (подпись)

М.П.

Подпись: (подпись)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1 из 1 листа

Кадастровый номер: 73:24:010101:11188

1. Описание помещения (наименование, этаж, площадь, кадастровый номер):

1 этаж

2 этаж

3 этаж

4 этаж

Масштаб: 1:500

Подпись: (подпись)

М.П.

Подпись: (подпись)

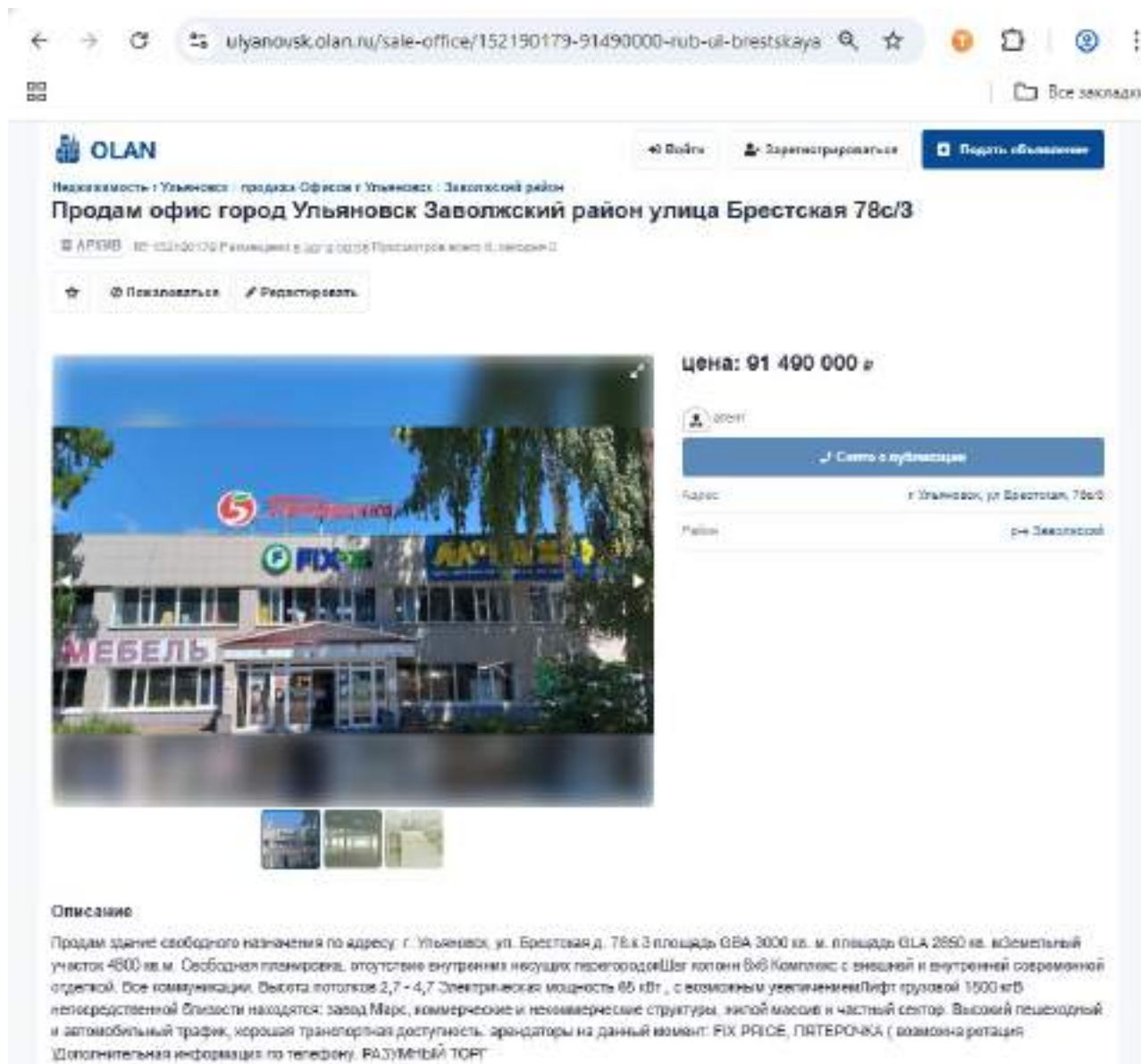
М.П.



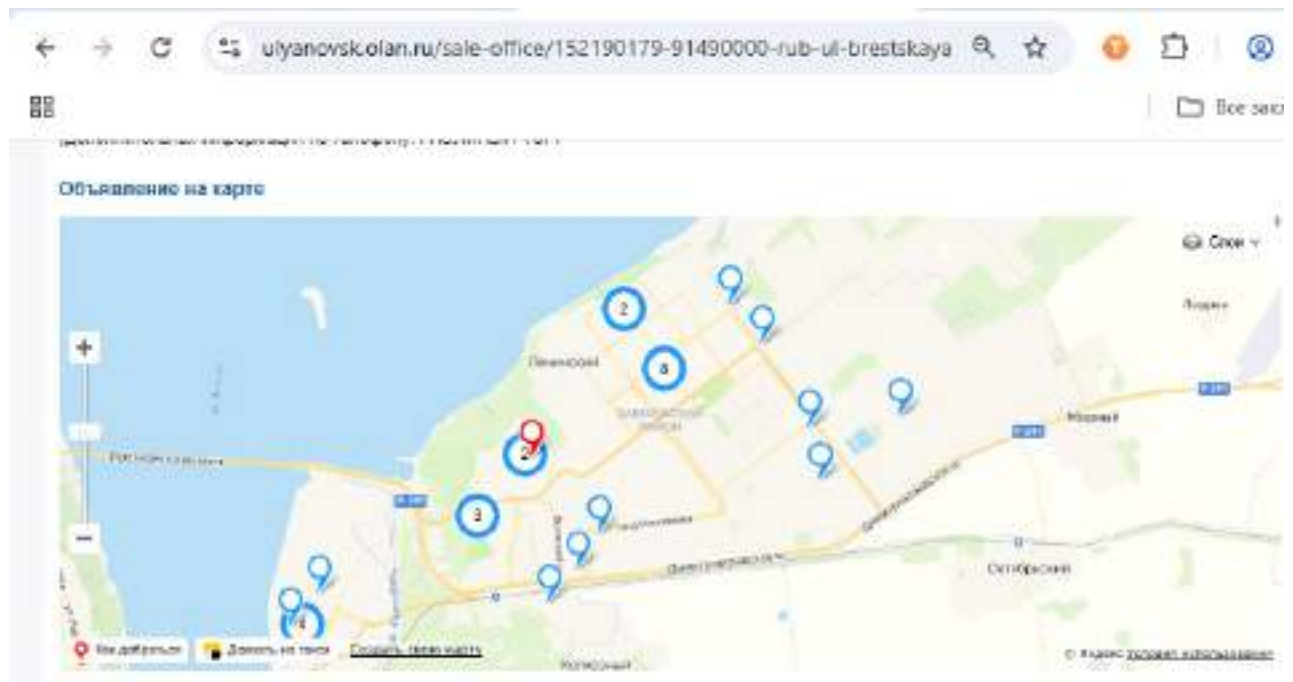
## Приложение № 2. Информационные материалы и ссылки

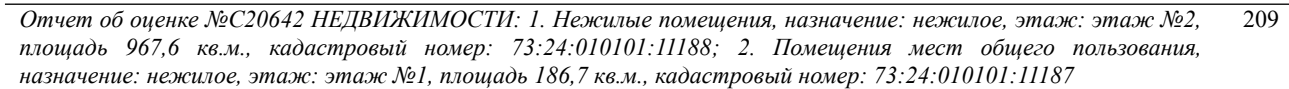
Предложения по продаже коммерческих объектов недвижимости. Аналоги для сравнительного подхода.

### Предложение №1/Аналог №1

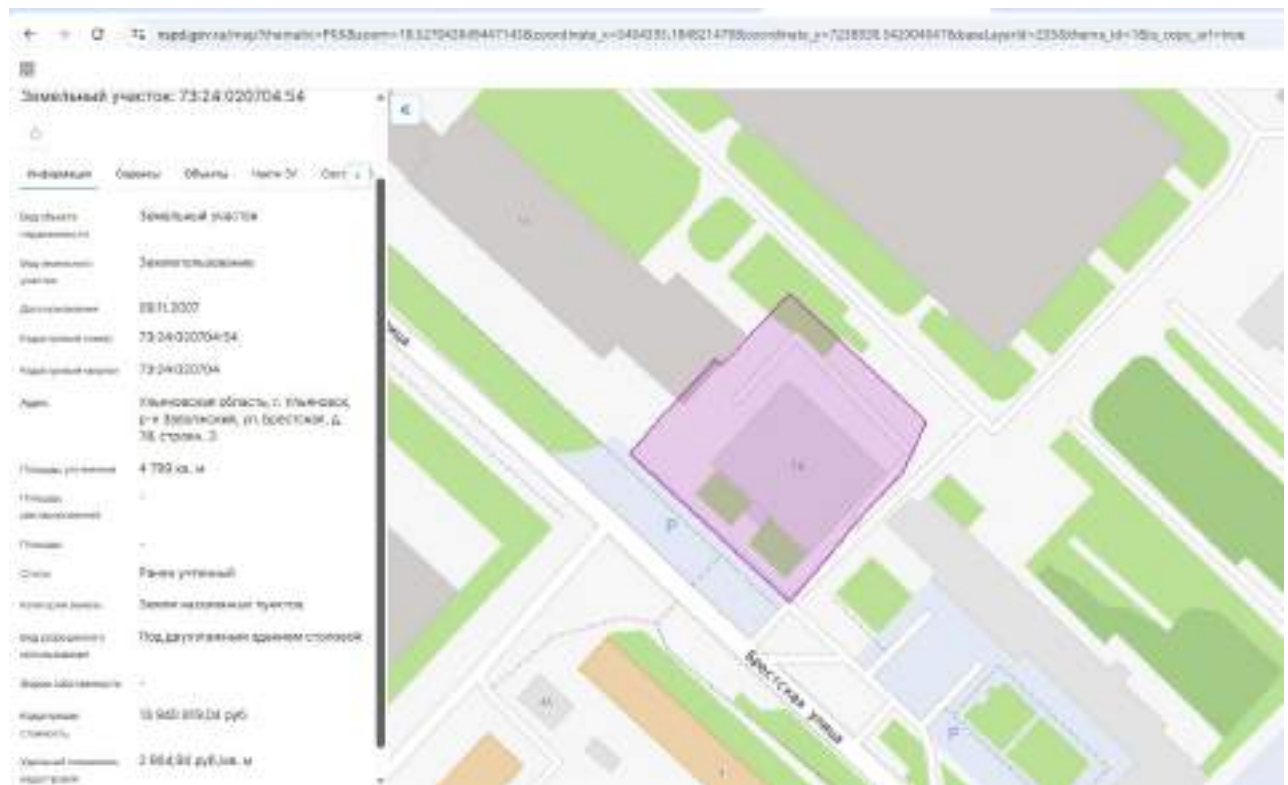


Скриншот веб-страницы объявления о продаже офиса на сайте OLAN. Адрес: г. Ульяновск, Заволжский район, улица Брестская 78с/3. Цена: 91 490 000 руб. Описание: Продам здание свободного назначения по адресу: г. Ульяновск, ул. Брестская д. 78с/3 площадь ОВБ 3000 кв. м. площадь ОЛА 2850 кв. м. Земельный участок 4800 кв. м. Особая 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 некоммуерческие структуры, жилой массив и частный сектор. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, хорошая транспортная доступность. арендаторы на данный момент: FIX PRICE, ПЯТЕРОЧКА (возможна ретация). Дополнительная информация по телефону. РАДУМНЫЙ ТОРГ.













← → ↺ 00.gko73.ru/gko\_base/sn... 🔍 ☆ 📌 📁 | 👤 ⋮

📌 Все закладки

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Ввод и регистрация Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Ульяновская область

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продажи > Здание

## Здание, 13325 м<sup>2</sup>



Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**266 500 000 Р** 20 000 Р за м<sup>2</sup>

Показать телефон в 330 ххх хх хх

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 11 объявлений

Подписаться на продавца



### О здании

Общая площадь: 13325 м<sup>2</sup> Тип сделки: продажа  
Отделка: чистовая

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Имидж», ОГРН: 315/7340243360

← → ↺

00.gko73.ru/gko\_base/sn...

🔍 ☆

📌

👤


⋮

🗺

Все закладки

Ульяновская обл., Ульяновск, Брестская ул., 78  
д-н Заволжский

Скачать карту



### Описание

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

Здание расположено в удачной локации Нового города с удобными подземными путями. Здание находится в районе с развитой инфраструктурой: остановки общественного транспорта, крупные транспортные узлы развозок, гостиницы, рестораны, больницы. Подходит под различные виды деятельности: производство, торговля, офисы, здравоохранение. В здании смонтированы системы пожаротушения, произведена современная и качественная отделка помещений.

Общая площадь зданий - 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, СОУЗ)
- По всем этажам сделана отделка и подготовка под установку оборудования
- Наземная парковка на 150 м/м

### О здании

Готовность к эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

№ 3187443087 - 18 октября в 12:11 - 1994 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

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

213



Дата обновления информации: 30.01.2024

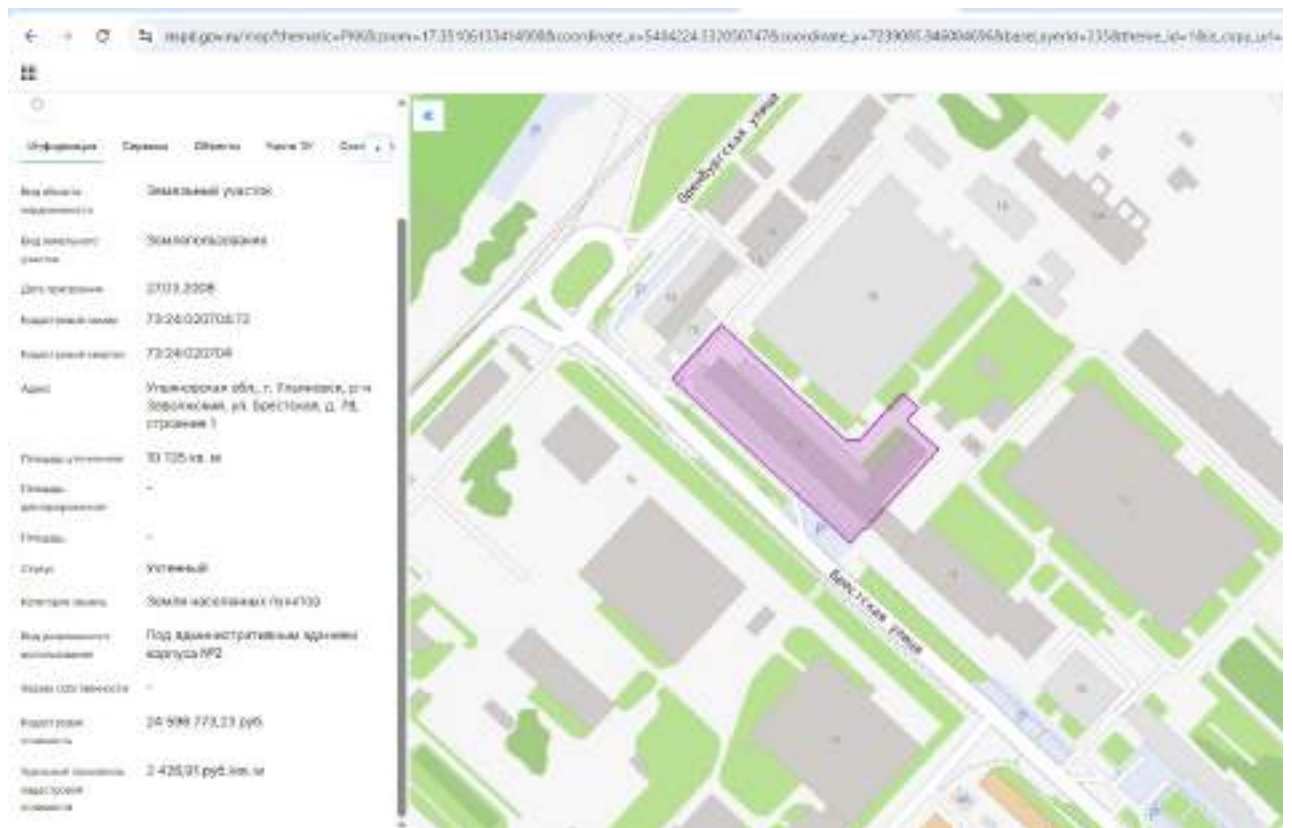
[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

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

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

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

## Вид, номер и дата государственной Собственность



Предложение №3/Аналог №3

[illegible]



← → ↺ 00.gko73.ru/gko\_base/sn... 🔍 ☆ 📌 📁 | 👤 ⋮

📌 Все закладки

---

**Avito** 📁 Все категории 🔍 Поиск по объявлениям 🔍 Найти 📍 Ульяновская область

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 350 м²

📌 Добавить в избранное 📊 Сравнить 📝 Добавить заметку

**25 000 Р за м²** ▾  
25 000 Р за м²  
📅 История цены

**Показать телефон**  
в xxx xxx-xx-xx

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?  
Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Документы проверены  
Эквивалент: +13.3 тонн CO<sub>2</sub>

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 м²	Отопление: нет
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3 м	

**Насколько объект подходит для бизнеса**

📊 Конкуренты в радиусе до 1 км	📍 Застывшие 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 Р 📄 Посмотреть пример отчёта

← → ↺ 00.gko73.ru/gko\_base/sn... 🔍 ☆ 📌 📁 Все закладки


🗄

★ Пешеходный трафик    🚗 Автомобильный трафик  
👤 Средний бюджет семьи    🏠 Население и жилье в зоне охвата  
📊 Цены аренды и покупки объектов    📌 Все плюсы и минусы локации

Купить отчет от 270 Р    Посмотреть пример отчета

### Расположение

Ульяновская обл., Ульяновск, пр. Максимова, 10  
р-н Заволжский [Скрыть карту](#)



### Описание

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

### О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: административное здание	Количество парковочных мест: 10
Удаленность от дороги: первая линия	

№ 3062678992 - 14 января в 17:06 - 1372 просмотра (+12 за год)

Пожаловаться



angular/angular.js@1.5.5

← → ↺ 00.gko73.ru/gko\_base/sn... 🔍 ☆ 📌 📁 | 👤 ⋮

📁 Все закладки

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталоги Польза Ввод и регистрация Разместить объявление












**Avito** 33 Все категории Поиск по объявлениям Найти Ульяновская область

Главная > Продам > Помещения свободного назначения

## Продажа помещений в ТЦ, 1996 м²

74 000 000 Р 37 074 Р за м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Вход: с улицы	Мощность электросети: 100 кВт
Отдельный вход: есть	Отопление: автономное
Общая площадь: 1996 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	Арендаторы: помещение сдано
Отделка: чистовая	

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдёт ли вам помещение:

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешая доступность	Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

**Спросите у продавца**

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё продаёте? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

РЕН УЛЬЯНОВСК  
Компания  
На Avito с марта 2018  
Надёжный партнёр  
Реакция проверена  
Документы проверены

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо  
Раква



lk.rosreestr.ru/eservices/r...

Все закладк

Здание

Дата обновления информации: 22.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

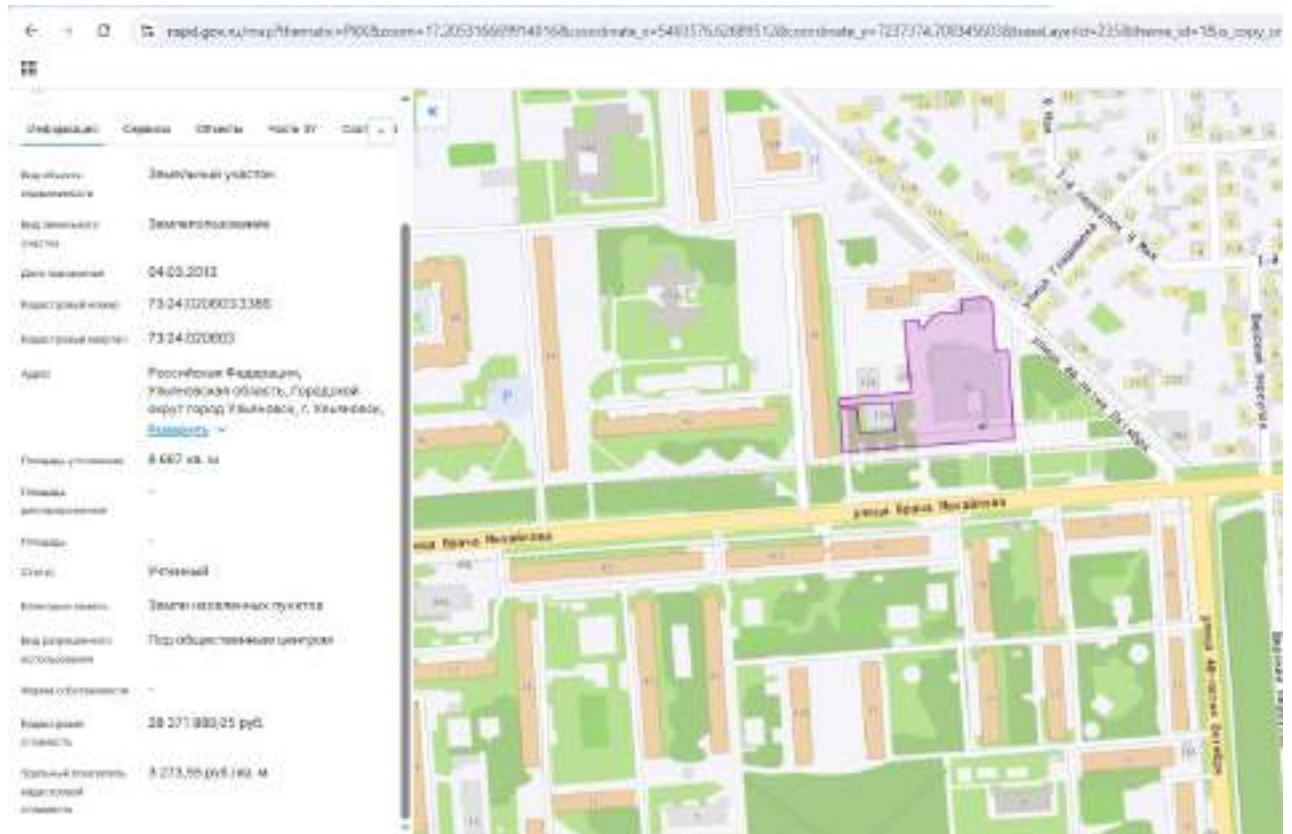
Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	73:24:020603:62
Дата присвоения кадастрового номера	15.11.2011

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

← → ↺ avito.ru/ulyanovsk... 🔍 ☆ 📌 📁 Все закладки

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #ЯПомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Ульяновск район

Главная > ... > Продам > Помещения свободного назначения

### Свободного назначения, 895 м²

14 000 000 ₽  
15 642 ₽ за м²  
История цены

В избранное Сравнить Заметка Скачать презентацию

20 августа 2023 14 000 000 ₽  
27 июня 2023 Публикация 15 000 000 ₽

Следить за ценой

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Жемчужина Поволжья  
Компания  
На Авито с февраля 2012  
Надёжный партнёр Реквизиты проверены  
ЯПомогаю

20 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Шабалов Сергей Юрьевич

Онлайн-показ  
Посмотрите по видеосвязи

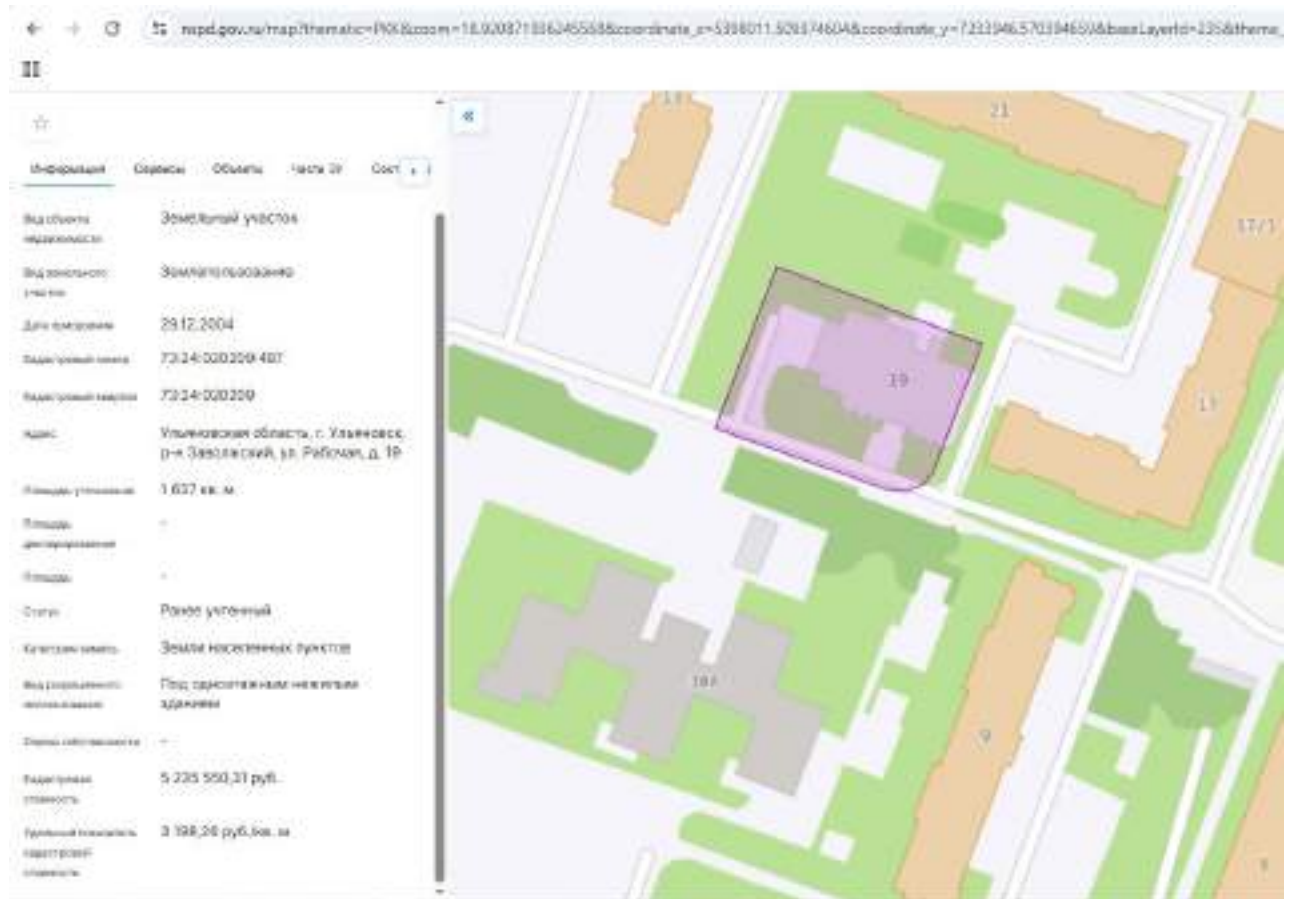
### О помещении

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 895 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа







## Справочная информация



Приволжский центр  
методического и информационно-аналитического  
обеспечения оценки



Справочник оценщика  
недвижимости-2023

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ

Корректирующие коэффициенты и скидки для  
сравнительного подхода

Полная версия

Нижний Новгород, 2023

Справочник оценщика недвижимости-2023. Официальная информация и содержание объектов.  
 Круговороты и коэффициенты скидки для ориентировочного подсчета. Полная версия

Таблица 268. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложенных объектов</b>		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	4,7% - 11,8%
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 определенного вида бизнеса	11,3%	7,3% - 15,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	4,3% - 10,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4% - 11,5%
3. Объекты свободного назначения	8,3%	5,5% - 11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,7% - 13,7%

343

Справочник оценщика недвижимости-2023. Официальная информация и содержание объектов.  
 Круговороты и коэффициенты скидки для ориентировочного подсчета. Полная версия

### 13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

#### 13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке

Таблица 267. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложенных объектов</b>		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,1% - 9,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,5%	8,3% - 10,4%
3. Объекты свободного назначения	9,4%	8,5% - 10,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,3%	10,1% - 12,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,5% - 8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7% - 9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8% - 9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3% - 11,2%

342



Страница 122  
 Оценка недвижимости 2023. Оценка недвижимости и создание базы объектов.  
 Корректировка коэффициентов и создание для сравнения объектов. Новая версия

## 10.1.2. Функциональные зоны в пределах города

Таблица 53. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города, функциональные зоны в пределах города "

Отношение удельных ценарендных ставок офисных объектов по району города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1,00	1,00 1,00
Зона автомагистралей	0,88	0,87 0,90
Многоквартирная жилая застройка	0,85	0,82 0,88
Промышленность	1,00	1,00 1,00
Зона автомагистралей	0,90	0,88 0,91
Многоквартирная жилая застройка	0,80	0,77 0,82
Промышленность		

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города "

Отношение удельных ценарендных ставок офисных объектов по району города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена	1,00	1,00 1,00
Зона автомагистралей	0,88	0,77 0,99
Многоквартирная жилая застройка	0,85	0,72 0,98
Промышленность	1,00	1,00 1,00
Зона автомагистралей	0,90	0,82 0,98
Многоквартирная жилая застройка	0,80	0,68 0,92
Промышленность		

Страница 123  
 Оценка недвижимости 2023. Оценка недвижимости и создание базы объектов.  
 Корректировка коэффициентов и создание для сравнения объектов. Новая версия

Таблица 13. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение удельных ценарендных ставок офисных объектов по району области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1,00	1,00 1,00
Областной центр	0,81	0,79 0,83
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,73	0,71 0,75
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,58 0,62
Районы с сельско-хозяйственными районами	0,46	0,44 0,48
Промышленность	1,00	1,00 1,00
Областной центр	0,80	0,78 0,82
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,73	0,71 0,75
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,57 0,62
Районы с сельско-хозяйственными районами	0,48	0,46 0,50
Промышленность		

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Отношение удельных ценарендных ставок офисных объектов по району области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена	1,00	1,00 1,00
Областной центр	0,81	0,74 0,88
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,73	0,65 0,80
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,52 0,68
Районы с сельско-хозяйственными районами	0,46	0,37 0,55
Промышленность	1,00	1,00 1,00
Областной центр	0,80	0,73 0,86
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,73	0,66 0,80
Районы с развитой промышленностью	0,60	0,52 0,67
Районы с сельско-хозяйственными районами	0,48	0,39 0,57
Промышленность		

Справочник оценщика недвижимости 2023. Официальная информация и стандарты оценки объектов.  
 Корректирующие коэффициенты и стандарты для сравнительного подхода. Пятая версия

Таблица 125. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,80 0,84
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79 0,83

Таблица 126. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,74 0,90
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,73 0,89

Справочник оценщика недвижимости 2023. Официальная информация и стандарты оценки объектов.  
 Корректирующие коэффициенты и стандарты для сравнительного подхода. Пятая версия

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 63. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование 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	0,83	0,82 0,85
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	0,82 0,86

Таблица 64. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	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	0,76 0,91
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

Сравнительная оценка недвижимости 2023. Оценка недвижимости и оценка типов объектов.  
 Коэффициенты коррекций и оценки для сравнительного подхода. Главная версия.

### Зависимость удельной арендной ставки офисного объекта от площади для различных групп городов

#### Усредненные данные по России

Зависимость удельной арендной ставки офисного объекта от площади.  
 доверительный интервал

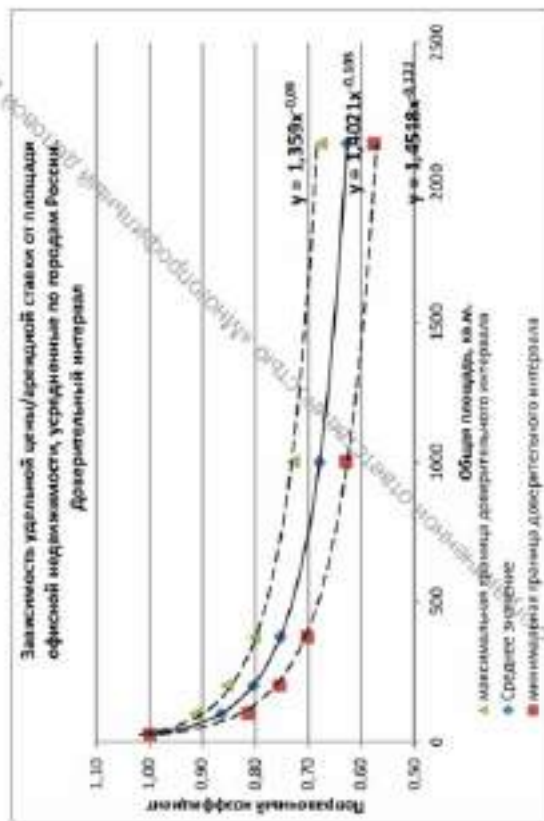


Рис. 64

222

Сравнительная оценка недвижимости 2023. Оценка недвижимости и оценка типов объектов.  
 Коэффициенты коррекций и оценки для сравнительного подхода. Главная версия.

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 107. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта со стоянкой 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, усредненные по городам России по удельной цене, и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта со стоянкой 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

196



Страница: оценка недвижимости 2023. Оценка недвижимости и содержание объектов.  
 Коэффициент корректировки и оценки для сравнительного подхода. Полая версия.

### Значения корректировок, усредненные 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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,78 0,82
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,66	0,64 0,71
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,80 0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,64 0,72



Справочник: оценка в недвижимости. 2023. Оценка недвижимости и стоимость земли объектов.  
 Коэффициенты коррекции и скидки для сравнительного подхода. Пятая версия.

### 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	0,96 - 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 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93 - 0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,66 - 0,89

253

Справочник: оценка в недвижимости. 2023. Оценка недвижимости и стоимость земли объектов.  
 Коэффициенты коррекции и скидки для сравнительного подхода. Пятая версия.

Таблица 257. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России (кроме Москвы), и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/арендная ставка	0,92	0,90 - 0,93
Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта		

Таблица 258. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России (кроме Москвы), и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена/арендная ставка	0,92	0,84 - 0,99
Отношение удельной цены/арендной ставки офисного объекта, стены которого выполнены из панелей к удельной цене/арендной ставке такого же кирпичного объекта		

333

Справочник: оценка недвижимости-2021. Официальная информация и справочные данные  
 Коэффициенты корректировки и скидки для сравнительного подхода. Последняя версия.

Таблица 142. Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85 - 0,95
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86 - 0,96

248

Справочник: оценка недвижимости-2021. Официальная информация и справочные данные  
 Коэффициенты корректировки и скидки для сравнительного подхода. Последняя версия.

анализом рынка сходных объектов и анализом конкретной ситуации, связанной с эффективным использованием объекта оценки.

Далее рассматривается отношение удельной цены (ставки) встроеного помещения к удельной цене (ставке) такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки.

#### Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 141. Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены встроеного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88 - 0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки встроеного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90 - 0,92

247

Справочник ценников недвижимости-2023. Оценка недвижимости и создание типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для ценового подхода. Пятая версия.

### 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 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.96	0.93 - 0.99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0.78	0.66 - 0.89

253

Справочник ценников недвижимости-2023. Оценка недвижимости и создание типов объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для ценового подхода. Пятая версия.

### Матрица коэффициентов

Таблица 236. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Состояния объекта	Аналог			
	комплексный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комплексный ремонт (отделка «премиум») заставой	1.00	1.00	1.20	1.20
ремонт (отделка «стандарт») требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.92	1.00	1.10	1.19
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.83	0.91	1.00	1.08
требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.71	0.84	0.93	1.00

307



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)  
(statistika-tupka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет StatPlanet (<http://www.statplanet.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рф. <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	9	24	14	11	14	21
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	16	9	7	9	14
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	6	18	11	9	11	17
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько транспортных средств)	5	20	10	8	10	15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	15	8	7	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	12	7	6	7	11
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	24
8	Нефтебазы	21	49	28	23	27	42
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	29	15	12	15	23
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	21	11	9	11	17
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	30	15	12	15	23
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	45	24	20	23	36
13	Административные (офисные) помещения и здания	6	24	10	8	10	15

Сравнительная оценка недвижимости-2023. Оценка недвижимости и оценка затрат объектов. Корректировки коэффициентов и оценки для сравнительного периода. Показатели

Таблица 147. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.94	0.92 0.96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.81	0.71 0.91

Таблица 148. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.94	0.90 0.98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0.81	0.54 0.98

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости - на  
01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)  
(Индикатор: публикация № 01-07-2025-объявление-категории/недвижимость)

Корректировки рыночной стоимости объектов недвижимости и помещений - это изменения, возникающие на основании анализа рыночных данных и информации о состоянии объектов недвижимости. Эти изменения могут быть вызваны различными факторами, такими как изменение спроса и предложения, изменение характеристик объектов, изменение рыночных условий и т.д.

К расчету рыночной стоимости объектов недвижимости используются различные методы, включая метод сравнительного анализа, метод доходного подхода, метод затратного подхода и т.д.

Источники данных: Справочник на основе актуальной рыночной информации на июль 2025 года.

№	Виды коммуникаций (опубликовано)	анализ границ	анализ границ	анализ границ
1	Напольные коммуникации (опубликовано)	0,38	0,59	0,53
2	Верхние коммуникации (опубликовано)	0,68	1,02	0,81
3	Электроснабжение зданий и помещений (опубликовано)	0,94	1,02	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (опубликовано)	0,83	1,08	0,97
5	Системы кондиционирования воздуха зданий и помещений (опубликовано)	0,89	1,08	0,88

1. Инженерные коммуникации - это системы, обеспечивающие жизнедеятельность зданий и помещений. Они включают в себя системы отопления, вентиляции, кондиционирования, электроснабжения, водоснабжения и т.д.

2. Мощность коммуникаций - это количество энергии, которое может быть передано по коммуникации. Она зависит от типа коммуникации, ее длины, сечения и т.д.

3. При расчете рыночной стоимости объектов недвижимости необходимо учитывать мощность коммуникаций. Это связано с тем, что объекты с более мощными коммуникациями имеют более высокую рыночную стоимость.



## на Назначение (использование\*) зданий, помещений - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)  
 (statistika-yulka/statistika-na-01-07-2025-g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование\*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных 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 использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов StatPilot (<http://www.statpilot.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 мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с жб или кирпичными стенами, жб 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 неотопливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроосвещение)	0,13	0,30	0,21
4	Производственно-складские здания и помещения неотопливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашеный оцинкованный профиль. Электроосвещение)	0,19	0,47	0,32
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,87	1,04	0,94
6	Быстровозводимые 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 теплоизолирующей ограждающей конструкцией, 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-исследовательские учреждения 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

Примечание:

\* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию

\*\* - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, смотровые ямы, камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, моечное оборудование и др.

В таблице приведены усредненные рыночные данные по Российской Федерации объектов в нормальном рабочем состоянии, имеющих рыночную востребованность. В практической оценке конкретного объекта недвижимости при наличии достоверной рыночной информации о нескольких объектах-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.





исключения. В виду присутствия изучаемых параметров, влияющих на условия продажи, интерес сторон и т.д. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по цене продажи и цене сделки, т.е. фактически иметь значение, но по описанию и истинная информация об объекте, отличающемся по тем или иным признакам).

#### 7.1.2. Значение полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в соответствии с расчетной истинной рыночной стоимостью.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

**Таблица 1**

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Промышленно-складская недвижимость и смежные типы объектов</b>		
1. Универсальные промышленно-складские объекты	15,5	12,1 17,0
2. Специализированные высокотехнологичные объекты	17,0	13,2 18,8
3. Объекты, предназначенные для хранения продукции	17,5	13,7 18,9
4. Специализированные объекты сельскохозяйственной недвижимости	18,0	13,9 19,0
5. Объекты производственного назначения, обслуживающие транспортные средства	17,5	13,8 18,9
<b>Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты производственного назначения и смежные типы объектов недвижимости	12,0	11,2 12,8
2. Бизнес-классные офисы (офисы классов А, В)	12,5	11,7 13,3

18

**040068**

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
3. Бизнес-классные торговые помещения	12,5	11,3 13,4
4. Недвижимость, предназначенная для ведения бизнесовых видов бизнеса	13,5	12,3 17,5
<b>Жилая недвижимость</b>		
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	13,5	12,7 14,3
2. Земельные участки под объектами жилищной застройки	12,5	11,7 13,3
3. Земельные участки для использования в жилищном строительстве	15,5	14,5 16,5
4. Земельные участки под ИЖС	13,0	12,2 13,8
4.1. Земельные участки ИЖС	10,5	9,9 11,1
5. Земельные участки под объекты размещения	17,0	15,0 19,0
6. Земельные участки под объекты производственного назначения	14,5	13,0 16,4
<b>Жилая недвижимость</b>		
1. Квартиры	15,0	14 16
2. Жилые дома и коттеджи	16,0	15 17

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

**Таблица 2**

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Промышленно-складская недвижимость и смежные типы объектов</b>		
1. Универсальные промышленно-складские объекты	11,5	10,1 13,1
2. Специализированные высокотехнологичные объекты	12,5	10,6 13,0
3. Объекты, предназначенные для хранения продукции	13,0	11,5 14,5
4. Специализированные объекты сельскохозяйственной недвижимости	14,5	12,8 15,8
5. Объекты производственного назначения, обслуживающие транспортные средства	12,5	11,0 14,5

19

**040068**

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты производственного назначения и смежные типы объектов недвижимости	15,5	13,4 18,0
2. Бизнес-классные офисы (офисы классов А, В)	16,5	14,4 18,6
3. Бизнес-классные торговые помещения	15,0	13,0 17,0
4. Недвижимость, предназначенная для ведения бизнесовых видов бизнеса	15,0	13,0 17,0
<b>Земельные участки</b>		
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	16,0	14,1 17,9
2. Земельные участки под объектами жилищной застройки	12,0	11,1 12,9
3. Земельные участки для использования в жилищном строительстве	15,0	13,1 16,9
4.1. Земельные участки ИЖС	10,5	9,6 11,4
4.2. Земельные участки ИЖС	10,5	9,6 11,4
5. Земельные участки под объекты размещения	14,0	12,1 15,9
6. Земельные участки под объекты производственного назначения	11,5	10,1 12,9
<b>Жилая недвижимость</b>		
1. Квартиры	14,5	13 16
2. Жилые дома и коттеджи	15,5	14 17

20

#### 7.2. Справочные материалы для обеспечения качественного и количественного анализа неопределенности при доходном подходе

##### 7.2.1. Исключения и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации доходного подхода

Факторы неопределенности, описанные в справочном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе значений по сценариям объектов, зависящих от объекта оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

**Оценочные затраты.** Данные затраты зависят от выбора факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т.д.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

**Коэффициент загрузки.** Досконально оценить отсутствие связи между и оценочные затраты, характерный для жилищных объектов данного типа. Полному объекту Оценка вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

**Тенденция динамики.** Существуют разные сценарии и различные тенденции динамики, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценка вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников, экстраполяции на периодные статистических данных.

**Прогноз арендных ставок.** Из-за отсутствия достоверных сведений об арендных ставках и темпах роста арендных ставок и темпов продаж в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе,

21



[illegible][illegible][illegible]

---

339



## Приложение № 3. Копии документов оценщиков

### Копия полиса страхования профессиональной ответственности исполнителя.

<p><b>В. Ульяновск, Россия</b></p> <p><b>А. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>Б. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>В. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>	<p><b>Д. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>Е. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>Ж. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>	<p><b>З. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>И. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>К. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>	<p><b>Л. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>М. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>Н. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>	<p><b>О. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>П. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>Р. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>
<p><b>А. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>Б. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>В. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>	<p><b>Г. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>Д. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>Е. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>	<p><b>Ж. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>З. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>И. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>	<p><b>К. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>Л. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>М. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>	<p><b>Н. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p><b>О. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p> <p><b>П. ПОДПИСАВШИЙ:</b></p>

[illegible]

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

